

# Pravidla

## pro prodej nemovitého majetku z vlastnictví města Lomu

### 1 Obecná ustanovení

- a) Za předmět těchto pravidel se považují všechny budovy a stavby se stavebními parcelami s nemovitostí související, dále jen nemovitosti.
- b) K prodeji budou nabídnuty nemovitosti, jejichž prodej bude schválen Zastupitelstvem města Lomu (dále ZM).
- c) Nabízená nemovitost je vždy prodávána jako celek v případě, že zastupitelstvo města nerozhodne jinak.
- d) Nabídka domů k prodeji ve smyslu záměru schváleného ZM není nabídkou k prodeji dle § 22 zákona č. 72/1994 Sb.

### 2 Přípustné formy prodeje

- a) Výběrové řízení, které může být i více kolové
- b) Veřejná dražba

### 3 Nabídka prodeje

- a) Záměr prodeje nemovitosti je zveřejněn podle §39 zákona 128/2000 Sb. na úřední desce MěÚ a webových stránkách města na základě záměru prodeje schváleného ZM nejpozději do sedmi dnů od odeslání nabídek ke koupi.
- b) Všem nájemcům je odeslána doporučeným dopisem nabídka ke koupi, která obsahuje:
  - nabídku nemovitosti ke koupi včetně kupní ceny
  - popis prodávané nemovitosti
  - podmínky koupě stanovených pro danou nemovitost

#### 4 Podání závazné přihlášky do výběrového řízení nebo dražby

**a) Právnícká osoba podává:**

**Přihlášku, která obsahuje mimo stanovené body**

- vlastní návrh kupní ceny
- popis záměru využití nemovitosti
- doklad o složení kauce, která je součástí kupní ceny nemovitosti a je ve výši 20 000.- Kč , pokud nebude stanoveno jinak.
- zakladatelské dokumenty

**b) Fyzická osoba podává:**

**Přihlášku, která obsahuje**

- vlastní návrh kupní ceny
- popis záměru využití nemovitosti
- doklad o složení kauce, která je součástí kupní ceny nemovitosti a je ve výši 20 000.- Kč, pokud nebude stanoveno jinak.

**c) Podílové vlastnictví**

V případě podílového vlastnictví právnických či fyzických osob, musí být součástí přihlášky i stanovení požadovaného podílu jednotlivých osob.

**d) V případě spojení více fyzických či právnických osob, předkládají výše citované doklady všichni tito žadatelé**

#### 5 Stanovení ceny

- a) **Nemovitosti jsou nabízeny za smluvní cenu s přihlédnutím k údajům znaleckého posudku s tím, že dům bude posuzován podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcích vyhlášek.**
- b) Výjimku tvoří **STAVEBNÍ PARCELY**, kde je cena stanovena usnesením zastupitelstva města.

**Kupující hradí:**

- vlastní cenu nemovitosti dle odstavce a) příp. b) článku 5.
- cenu za vypracování znaleckého posudku
- daň z převodu nemovitostí
- poplatky spojené s:
  - provedením vkladu do katastru nemovitostí

- vypracování geometrického plánu
- vytýčením pozemku
- kolkový poplatek katastru nemovitostí

V případě, že účelové přístupové komunikace k nemovitosti sloužící pouze pro předmětnou nemovitost, nebudou součástí prodeje, bude uzavřeno s kupujícím věcné břemeno spočívající v právu přístupu k předmětné prodávané nemovitosti. Hodnota věcného břemene bude stanovena městem.

## 6 Platební podmínky

**Při podání závazné přihlášky je splatná kauce ve výši 20 000.- Kč.**

V případě, že město již vynaložilo finanční prostředky nutné k realizaci prodeje (geometrický plán, znalecký posudek) a zájemce požádá o zrušení přihlášky k prodeji nebo odstoupí od smlouvy o budoucí kupní smlouvě, budou mu tyto náklady odečteny jako smluvní pokuta ve prospěch města. Při řádném prodeji je složená částka započtena jako součást úhrady kupní ceny.

### Způsob prodeje

- a) S kupujícím bude v prvním kroku uzavřena smlouva o uzavření budoucí smlouvy kupní. Kupní cena nemovitostí bude rozdělena na třetiny. Při podpisu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní hradí kupující 1/3 této kupní ceny. Zbývající část kupní ceny a to až do výše 2/3 kupní ceny může kupující uplatnit formou prokazatelné investice do rekonstrukce prodávané nemovitosti ve lhůtě stanovené ZM. Investiční náklady na opravu nemovitosti budou doloženy fakturami nebo jiným průkazným způsobem.
- b) Nemovitosti budou prodávány za smluvní cenu s přihlédnutím k výši odhadní ceny domu.
- c) Nemovitosti budou prodávány za smluvní cenu. 1/3 této kupní ceny bude uhrazená při podpisu kupní smlouvy 2/3 kupní ceny budou deponovány na zvláštním účtu jako zajištění závazku kupujícího provést v ZM stanoveném termínu rekonstrukci nemovitosti. V případě splnění smluvního závazku kupujícího provést ve smlouvě stanovený rozsah oprav nemovitosti budou tyto finanční prostředky kupujícímu vráceny. V případě nesplnění požadovaných oprav nemovitosti budou považovány za smluvní pokutu za nedodržení smluvních podmínek.

- d) S kupujícím bude uzavřena v prvním kroku smlouva o uzavření budoucí smlouvy kupní. Nemovitosti budou prodávány za smluvní cenu, kterou bude kupující povinen proinvestovat v ZM stanoveném termínu do oprav prodávané nemovitosti. Investice vložené do oprav domu kupující prokáže fakturami nebo jiným průkazným způsobem. Po splnění smluvních podmínek bude s kupujícím uzavřena kupní smlouva.

**Způsoby úhrady kupní ceny.**

**- v hotovosti:**

při podpisu kupní smlouvy na MěÚ Lom

**- bankovním převodem:**

při podpisu smlouvy musí být celá kupní cena připsána na účet Města Lom

**- úvěrem:**

smlouvou o smlouvě budoucí, kde bude doloženo, že kupujícím bude uhrazena kupní cena ve prospěch Města Lomu, smlouvou s odkladnou podmínkou vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí do úplného uhrazení kupní ceny nemovitosti. Pokud ZM nerozhodne jinak.

**- na splátky:**

Ve výjimečných případech může zastupitelstvo města rozhodnout o možnosti uhradit část nebo celou kupní cenu formou splátek. V tomto případě bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí na koupi dané nemovitosti, jejíž součástí bude splátkový kalendář. Po uhrazení celé kupní ceny bude uzavřena kupní smlouva.

Ostatním účastníkům výběrového řízení, nebo dražby, kteří se svojí nabídkou na koupi nemovitosti neuspějí, a nebude jim ZM schválen prodej, bude kauce vrácena bankovním příkazem do třiceti dnů od schválení prodeje ZM.

**7 Hodnocení nabídek a výběrové řízení**

- a) Ke schválení do zastupitelstva města bude předložen kompletní materiál s tím, že se označí i komisí vybraná osoba, a přiloží se i přehled ostatních nabídek, tak aby si zastupitelstvo města mohlo učinit komplexní obraz, rada města se k názoru komise může vyjádřit a doporučit jiného zájemce. V konečné fázi rozhoduje zastupitelstvo města, bez ohledu na jakýkoliv obsah těchto pravidel.
- b) Zastupitelstvo města má právo nevybrat ani jednoho z účastníků výběrového řízení a toto řízení po počátku zrušit

## 8 Dražba nemovitosti

V případě doporučení dražby nemovitosti ZM, se bude výběr kandidáta řídit nejvyšší nabídnutou cenou nemovitosti.

## 9 Další ustanovení

- a) V případě prodeje nemovitosti obsazené nájemci právnické nebo fyzické osobě, bude tato nemovitost prodávána se všemi právními vztahy platnými v době uskutečnění prodeje.
- b) V některých případech bude jako první fáze prodeje uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě a teprve po splnění závazků obou stran bude uzavřena kupní smlouva, pokud nebude stanoveno jinak.
- c) U domů s více bytovými jednotkami se kupující v kupní smlouvě zaváže uzavřít s městem Lom smlouvu o spolupráci při obsazování volných nebo uvolněných bytů, obsahující právo města odsouhlasit uzavření nájemní smlouvy s budoucími nájemci bytů v daném domě.

### **Předkupního práva města Lomu**

Do kupních smluv bude vloženo předkupní právo města Lomu

- podle § 2140 a násl. občanského zákoníku
- pro domy a stavby se stavební parcelou na dobu 5-ti let, pokud nebude dohodnuto jinak.

### **Podmínky pro prodej nemovitostí:**

- a) Součástí smlouvy na nemovitost bude dohoda, ve které bude uvedeno jaké opravy a údržba bude na nemovitosti realizována. Zároveň bude stanoven rozsah a termín oprav, popřípadě stavebních úprav na dané nemovitosti.
- b) Nedodržení tohoto termínu nebo rozsahu oprav a stavebních úprav bude považováno za porušení podmínek smlouvy a město bude oprávněno odstoupit od této smlouvy na danou nemovitost.
- c) Zveřejněním nabídky prodeje nemovitosti na úřední desce města Lomu a webových stránkách města se zastavuje projednávání a uzavírání nových nájemních smluv k dané nemovitosti.

- d) V případě, že se jedná o nájemní obytný dům je po podání přihlášky do výběrového řízení nebo do dražby nemovitosti, možné vydat souhlas ke směně bytů v prodávaném domě jen s písemným souhlasem všech žadatelů, kteří se do výběrového řízení či dražby přihlásili.
- e) Ostatní právní vztahy, těmito pravidly neřešené, se řídí obecně platnými právními předpisy.

a) 10 Výjimky

Výjimky z ustanovení těchto pravidel schvaluje ZM.

# Pravidla

## pro prodej majetku z vlastnictví města Lomu, ostatní pozemkové a stavební parcely

### 1 Obecná ustanovení

- a) K prodeji budou nabídnuty nemovitosti, jejichž prodej bude schválen Zastupitelstvem města Lomu (dále ZM).

### 2 Přípustné formy prodeje

- a) Výběrové řízení, které může být i vícekolové
- b) Veřejná dražba

### 3 Nabídka prodeje

- a) Záměr prodeje nemovitosti je zveřejněn podle §39 zákona 128/2000 Sb. na úřední desce MěÚ a webových stránkách města na základě záměru prodeje schváleného ZM.
- b) Všem nájemcům je odeslána doporučeným dopisem nabídka ke koupi, která obsahuje:
- nabídku nemovitosti ke koupi včetně kupní ceny
  - popis prodávané nemovitosti
  - podmínky koupě stanovených pro danou nemovitost

### 4 Podání závazné přihlášky do výběrového řízení nebo dražby

- a) **Právnícká osoba podává:**  
**Přihlášku, která obsahuje mimo stanovené body**
- popis záměru využití nemovitosti
  - doklad o složení kauce, která je součástí kupní ceny nemovitosti a je ve výši 5 000.- Kč , pokud nebude dohodnuto stanoveno jinak
  - zakladatelské dokumenty

- b) **Fyzická osoba podává:**  
**Příhlášku, která obsahuje**
- popis záměru využití nemovitosti
  - doklad o složení kauce, která je součástí kupní ceny nemovitosti a je ve výši 5 000.- Kč pokud nebude stanoveno jinak
- c) **Podílové vlastnictví**  
V případě podílového vlastnictví právnických či fyzických osob musí být součástí přihlášky i stanovení požadovaného podílu jednotlivých osob.

## 5 Stanovení ceny

Nemovitosti jsou nabízeny za cenu stanovenou usnesením ZM.

### Kupující hradí:

- vlastní cenu nemovitosti dle odstavce a) příp. b) článku 5.
- cenu za vypracování znaleckého posudku
- daň z převodu nemovitostí
- poplatky spojené s:
  - provedením vkladu do katastru nemovitostí
  - vypracování geometrického plánu
  - vytýčením pozemku
  - kolkový poplatek katastru nemovitostí

## 6 Platební podmínky

- a) **Při podání závazné přihlášky je splatná kauce ve výši 5 000.- Kč, pokud nebude stanoveno jinak.**  
V případě, že město již vynaložilo finanční prostředky nutné k realizaci prodeje (geometrický plán, vytýčení pozemku) a zájemce požádá o zrušení žádosti, přihlášky k prodeji nebo odstoupí od smlouvy o budoucí kupní smlouvě, budou mu tyto náklady odečteny jako smluvní pokuta ve prospěch města. Při řádném prodeji je složená částka započtena jako součást úhrady kupní ceny.
- b) **Způsoby úhrady kupní ceny.**  
**- v hotovosti:**  
při podpisu kupní smlouvy na MěÚ Lom



**- bankovním převodem:**

při podpisu smlouvy musí být celá kupní cena připsána na účet Města Lom

**- úvěrem:**

smlouvou o smlouvě budoucí kde bude doloženo, že kupujícím bude uhrazena kupní cena ve prospěch Města Lomu, smlouvou s odkladnou podmínkou vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí do úplného uhrazení kupní ceny nemovitosti. Pokud ZM nerozhodne jinak.

**- na splátky:**

Ve výjimečných případech může zastupitelstvo města rozhodnout o možnosti uhradit část nebo celou kupní cenu formou splátek. V tomto případě bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí na koupi dané nemovitosti, jejíž součástí bude splátkový kalendář. Po uhrazení celé kupní ceny bude uzavřena kupní smlouva.

- c) Ostatním účastníkům výběrového řízení, nebo dražby, kteří se svojí nabídkou na koupi nemovitosti neuspějí, a nebude jim ZM schválen prodej, bude kauce vrácena bankovním příkazem do třiceti dnů od schválení prodeje ZM.

## 7 Hodnocení nabídek a výběrové řízení

- a) Ke schválení do zastupitelstva města bude předložen kompletní materiál s tím, že se označí i komisi vybraná osoba, a přiloží se i přehled ostatních nabídek, tak aby si zastupitelstvo města mohlo učinit komplexní obraz, rada města se k názoru komise může vyjádřit a doporučit jiného zájemce. V konečné fázi rozhoduje zastupitelstvo města, bez ohledu na jakýkoliv obsah těchto pravidel.
- b) Zastupitelstvo města má právo nevybrat ani jednoho z účastníků výběrového řízení a toto řízení po počátku zrušit

## 8 Dražba nemovitosti

V případě doporučení dražby nemovitosti ZM, se bude výběr kandidáta řídit nejvyšší nabídnutou cenou nemovitosti.

## 9 Další ustanovení

- a) Nájemci pozemků nemají předkupní právo na tyto pronajaté pozemky.

- b) Ostatní právní vztahy, těmito pravidly neřešené, se řídí obecně platnými právními předpisy.

## 10 Výjimky

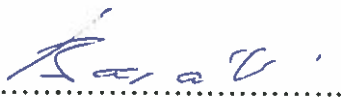
Výjimky z ustanovení těchto pravidel schvaluje ZM.

## 11 Účinnosti pravidel

Projednáním a schválením těchto "Pravidel" se ruší platnost odsouhlasených pravidel Zastupitelstvem města Lomu dne 16. 3. 2011. Pravidla budou písemně zachována.

**Projednáno a schváleno ZM dne: 20. 04. 2015**

Zpracovala: komise RIO SB



Pavel Barák  
Místostarosta města



Bc. Kateřina Schwarzová  
starostka města

