

Pravidla pro jednání Výboru pro hospodaření s majetkem města

Část první Postup výboru při nakládání s nemovitým majetkem

Hlava první Objekty

§ 1

Předmět prodeje

- 1) Bytové objekty ve vlastnictví města Jablonec nad Nisou jsou rozhodnutím Zastupitelstva města rozděleny do čtyř skupin: „A“ – objekty, v nichž byl prodán byt před účinností zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon o vlastnictví bytů“), „B“ – objekty schválené k prodeji po jednotkách dle zákona o vlastnictví bytů, „C“ - objekty určené a zveřejněné k prodeji jako celek a „E“- objekty, které si chce město ponechat.
- 2) Předmětem prodeje formou výběrového řízení před výborem dle této hlavy mohou být pouze bytové objekty ve vlastnictví města zařazené rozhodnutím Zastupitelstva města do skupiny „C“ nebo nebytové objekty zveřejněné k prodeji Radou města na základě doporučení výboru.
- 3) Výbor na základě podnětů fyzických a právnických osob, členů výboru a jednotlivých útvarů MMJN projednává a doporučuje Zastupitelstvu města zpravidla jednou za kalendářní čtvrtletí změny v zařazení objektů.
- 4) Záměr prodat objekty uvedené v odstavci 1 je zveřejněn na úřední desce MMJN. Po stanovení termínu výběrového řízení bude na úřední desce MMJN a na webových stránkách města uveřejněno oznámení, že přihlášky do výběrového řízení lze podávat do pátku týdne předcházejícího jednání výboru.
- 5) Výbor může doporučit Zastupitelstvu města prodej objektu ve veřejné dražbě. V doporučení uvede vyvolávací cenu, která bude vycházet ze znaleckého posudku o ceně objektu a případně doporučí způsob a podmínky dražby. Při provádění veřejné dražby se postupuje dle zákona o veřejných dražbách.

§ 2

Postup při prodeji objektů (podle NOZ je objekt součástí pozemku, na němž se nachází, pojmosloví je ale z důvodů srozumitelnosti ponecháno)

- 1) Prodej je zahájen na žádost fyzické nebo právnické osoby, nebo návrh člena výboru, či útvaru MMJN.
- 2) Zjištění stanoviska k prodeji navrhovaného objektu od všech odborů.
- 3) Rozhodnutí výboru o možnosti využití tzv. složené kupní ceny (viz Příloha č. 1 Pravidel pro jednání výboru pro hospodaření s majetkem města (dále jen Pravidla) – Metodika proinvestování části kupní ceny). Složenou kupní cenou se pro účely pravidel rozumí možnost uhradit kupní cenu částečně v hotovosti a část kupní ceny proinvestovat do vnějšího vzhledu objektu. Výbor rozhodne o možnosti využít složenou kupní cenu a zároveň rozhodne, v jakém procentuálním poměru (část kupní ceny složená v hotovosti: část kupní ceny určená k proinvestování) bude zájemci umožněno nabídnout složenou kupní cenu. Výbor zároveň stanoví maximální lhůtu k proinvestování části kupní ceny.
- 4) Rozhodnutí výboru, zda bude prodej objektu realizován dle varianty A (prodej výběrovým řízením s osobní účastí zájemce), nebo dle varianty B (prodej tzv. obálkovou metodou), jak je dále uvedeno v Pravidlech.
- 5) Rozhodnutí Rady města o záměru objekt prodat a jeho zveřejnění, včetně určení varianty a možnosti využít složenou kupní cenu, vyzoomění nájemců objektu o zveřejnění objektu k prodeji.

Varianta A (prodej výběrovým řízením s osobní účastí zájemce)

§ 3

Postup při prodeji objektů a výběrové řízení

- 1) Rozeslání dotazníků všem zájemcům
- 2) Výběrové řízení v souladu se schválenými kritérii prodeje objektů.
- 3) Oznámení výsledku výběrového řízení předkladatelem jeho účastníkům nejpozději do 15 dní od data jednání výboru.
- 4) Výborem doporučený zájemce o koupi předkládá finanční ručení ve formě čestného prohlášení, kde uvádí, jakým způsobem bude financovat nákup nemovitých věcí a že je v případě doporučení výboru připraven složit kauci ve výši 5 % z dohodnuté kupní ceny. Kauce musí být složena na účet města před schválením prodeje v Zastupitelstvu města s tím, že kauce se započte do celkové kupní ceny. V případě neuskutečnění prodeje z viny zájemce o koupi nemovitých věcí kauce propadá ve prospěch města. V případě, že kauce bude činit více, než 10 tis. Kč, nahrazuje se čestné prohlášení předmluvním ujednáním.
- 5) Materiál s doporučením výboru bude předložen Zastupitelstvu města ke schválení prodeje objektu konkrétnímu zájemci.
- 6) Zájemce uhradí navrhovanou cenu před podpisem kupní smlouvy, přičemž do 2 měsíců od schválení v Zastupitelstvu města musí být učiněny všechny relevantní úkony směřující k podpisu kupní smlouvy.
- 7) Do výběrového řízení nebudou zařazeni zájemci, kteří nepředloží výboru k dotazníku žádané doklady, nebo jsou-li dlužníky města (tuto skutečnost sděluje výboru na požádání oddělení rozpočtu a oddělení právní a veřejných zakázek).
- 8) V případě účasti více zájemců se provádí bodování, a to tak, že jednotliví členové výboru formou tajného hodnocení přidělují jednotlivým zájemcům body v rozpětí **0-20 bodů**. Součet bodů u jednotlivých zájemců se vydělí počtem hodnotících členů výboru. Výsledkem je průměrné hodnocení na jednoho člena.
- 9) K bodovému hodnocení ad) 2 přičte tajemník výboru bodové zvýhodnění ve výši **5 bodů**, pokud je uchazeč nájemcem objektu, bytu nebo nebytového prostoru v objektu, který je předmětem výběrového řízení. Bodové zvýhodnění se přičítá pouze jednou, i když uchazeč splňuje více kritérií. Výbor může usnesením rozhodnout o bodovém zvýhodnění uchazeče ve výši **0-10 bodů** v rámci posouzení stavebního záměru uchazeče s ohledem na koncepci rozvoje města.
- 10) V případě rovnosti bodového hodnocení rozhoduje cena, kterou zájemci navrhli. U složené kupní ceny (viz příloha č. 1 těchto pravidel) rozhoduje částka navržená k úhradě před podpisem kupní smlouvy.
- 11) Při prodeji objektu se bez ohledu na počet zájemců vždy koná výběrové řízení s osobní účastí zájemce, nebo jeho zástupce na jednání výboru.
- 12) Výbor má právo rozhodnout o zrušení výběrového řízení, nepovažuje-li ani jednu nabídku za akceptovatelnou.

§ 4

Postup při prodeji objektů se zveřejněním kupní ceny

- 1) Výbor může usnesením rozhodnout, že prodej zveřejněného objektu bude realizován formou zveřejnění s nabídkovou cenou.
- 2) Na základě vypracovaného znaleckého posudku výbor rozhodne o nabídkové ceně.
- 3) Zveřejnění záměru prodeje s nabídkovou cenou a vyrozumění nájemců objektu.
- 4) Rozeslání dotazníků všem zájemcům.
- 5) Po stanovení termínu výběrového řízení bude na úřední desce MMJN a na webových stránkách města uveřejněno oznámení, že přihlášky do výběrového řízení lze podávat do pátku týdne předcházejícího jednání výboru.
- 6) Výběrové řízení v souladu s kritérii prodeje objektů při zveřejnění kupní ceny.
- 7) Oznámení výsledku výběrového řízení předkladatelem jeho účastníkům nejpozději do 15 dní od data jednání od data jednání výboru.
- 8) Výborem doporučený zájemce o koupi předkládá finanční ručení ve formě čestného prohlášení, kde uvádí, jakým způsobem bude financovat nákup nemovitých věcí a že je v případě doporučení výboru připraven složit kauci ve výši 5 % z dohodnuté kupní ceny.

Kauce musí být složena na účet města před schválením prodeje v Zastupitelstvu města s tím, že kauce se započte do celkové kupní ceny. V případě neuskutečnění prodeje z viny zájemce o koupi nemovitých věcí kauce propadá ve prospěch města. V případě, že kauce bude činit více než 10 tis. Kč, nahrazuje se čestné prohlášení předmluvním ujednáním.

- 9) Materiál s doporučením výboru bude předložen Zastupitelstvu města ke schválení prodeje objektu konkrétnímu zájemci.
- 10) Zájemce uhradí navrhovanou cenu před podpisem kupní smlouvy, přičemž do 2 měsíců od schválení v Zastupitelstvu města musí být učiněny všechny relevantní úkony směřující k podpisu kupní smlouvy.

§ 5

Výběrové řízení při prodeji objektů se zveřejněním kupní ceny

- 1) Do výběrového řízení nebudou zařazeni zájemci, kteří nepředloží výboru k dotazníku požadované doklady, nebo jsou-li dlužníky města (tuto skutečnost sděluje výboru na požádání oddělení rozpočtu a oddělení právní a veřejných zakázek).
- 2) V případě účasti více zájemců se provádí bodování, a to tak, že jednotliví členové výboru formou tajného hodnocení přidělují jednotlivým zájemcům body v rozpětí **0-20 bodů**. Součet bodů u jednotlivých zájemců se vydělí počtem hodnotících členů výboru. Výsledkem je průměrné hodnocení na jednoho člena.
- 3) K bodovému hodnocení ad) 2 přičte tajemník výboru na základě usnesení výboru bodové zvýhodnění těmto uchazečům:
 - a) nájemce pozemku souvisejícího s prodávaným objektem **5 bodů**
 - b) nájemce objektu, bytové jednotky, nebo jiného prostoru v objektu **5 bodů**
 - c) posouzení stavebního záměru s ohledem na koncepci rozvoje města **0-10 bodů**
 - d) posouzení záměru využití objektu **0-10 bodů**
 - e) prokázané, vlastníkem povolené a oproti nájemnému nezapočtené investice do bytové jednotky v objektu nad 50 tisíc Kč **5 bodů**
 - f) prokázané, vlastníkem povolené a oproti nájemnému nezapočtené investice zhodnocující trvale jiný prostor v objektu nad 150 tisíc Kč **5 bodů**
 - g) prokázané investice do pozemku prodávaného s objektem nad 50 tis. Kč **5 bodů**
- 4) Bodové zvýhodnění ad) 3 se přičítá v každém případě, kdy zájemce splní uvedenou podmínku. O přičtení a výši bodového zvýhodnění dle písm. c) a písm. d) rozhoduje výbor usnesením.
- 5) V případě rovnosti bodového hodnocení o vítězi výběrového řízení rozhoduje nabídnutá cena, nestanoví-li výbor jinak.
- 6) Při prodeji objektu se zveřejněním minimální kupní ceny se bez ohledu na počet zájemců vždy koná výběrové řízení s osobní účastí zájemce, nebo jeho zástupce na jednání výboru.
- 7) Výbor má právo rozhodnout o zrušení výběrového řízení.

Varianta B (prodej objektů tzv. obálkovou metodou)

§ 5a

Objekty budou prodávány prostřednictvím realitní kanceláře, která zajistí veškerou marketingovou činnost spojenou s prodejem objektů ve vlastnictví města. Prohlídky objektů budou pro zájemce možné po předchozí domluvě s kontaktní osobou města, či realitní kanceláře, a to kdykoliv v průběhu procesu prodeje objektu, nejpozději však 5 pracovních dní před nejzazším termínem pro předložení nabídek.

Kauce – výše a způsob jejího složení

- 1) Zájemce, který hodlá předložit cenovou nabídku, je povinen složit před konáním výběrového řízení kauci ve výši 50.000,- Kč. Kauce je v případě neuskutečnění prodeje ze strany zájemce nevratná.
- 2) Zájemce je povinen uhradit kauci tak, aby doklad o úhradě kauce byl součástí nabídky v zapečetěné obálce.

Kauce bude uhrazena na kauce účet města č. 78-6244320227/0100 s uvedením variabilního symbolu 9059 .. (poslední dvojčíslí roku zveřejnění prodeje)(číslo popisné objektu) a specifického symbolu (rodné číslo nebo IČ), a to některým z následujících způsobů:

- a. převodem na bankovní účet města
 - b. hotovostním vkladem u Komerční banky
 - c. platba složenkou
- 3) Kauce složená zájemcem je pro případ porušení povinnosti zájemce uhradit nabízenou kupní cenu a uzavřít s prodávajícím kupní smlouvu na předmět prodeje v plné výši. V případě neuskutečnění prodeje ze strany zájemce propadá jako smluvní pokuta ve prospěch města.
 - 4) V případě splnění stanovených povinností zájemce uhradit nabízenou kupní cenu a uzavřít s městem kupní smlouvu na předmět prodeje se složená kauce stává součástí kupní ceny nabízené zájemcem.
 - 5) V případě, kdy zájemce bude rozhodnutím ze strany města určen jako zájemce, který je oprávněn uzavřít kupní smlouvu, bude kauce vrácena až poté, kdy bude jedním ze zájemců stanovených v pořadí uzavřena kupní smlouva na předmět prodeje. Kauce bude vrácena i v případě, kdy se zájemce, určený výborem jako druhý a případně další v pořadí, vzdá práva na uzavření kupní smlouvy. Kauce nebude vrácena prvému v pořadí, pokud odstoupí od práva na uzavření kupní smlouvy.
 - 6) V případě, kdy zájemce nebude rozhodnutím ze strany města určen jako zájemce, který je oprávněn uzavřít kupní smlouvu, či dojde ke zrušení prodeje z rozhodnutí města, bude složená kauce vrácena zájemci v plné výši, a to bez zbytečného odkladu.

§ 5b

Podání nabídek a otevírání obálek

- 1) Zájemci o koupi objektu doručí svou nabídku v písemné podobě v zapečetěné obálce, na které bude uvedeno:
„PRODEJ OBJEKTU - NEOTEVÍRAT - VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ + číslo popisné prodáváného objektu“

Nabídka ke koupi objektu musí být doručena na podatelnu MMJN v budově radnice, Mírové nám. 19 v Jablonci nad Nisou, a to do termínu stanoveného na zveřejnění.

- 2) Nabídka ke koupi objektu musí obsahovat nabídkový list a doklad o uhrazení kauce:
1. Nabídkový list je předepsaný formulář, který musí obsahovat všechny následující náležitosti:

A) určení prodáváného objektu

uvedením čísla popisného objektu, pozemků a katastrálním územím

B) výše nabízené kupní ceny za předmět prodeje v korunách (CZK) uvedeno číslicí i slovy.

V případě, kdy výbor rozhodne o možnosti využití tzv. složené kupní ceny, je možno nabídnout kupní cenu složenou.

Při nabídce složené kupní ceny je zájemce povinen akceptovat stanovený procentuální poměr (část kupní ceny složená v hotovosti: část kupní ceny určená k proinvestování) a dobu určenou k proinvestování.

C) základní identifikační údaje o zájemci

(zájemce je vždy zároveň nabyvatelem prodáváných nemovitostí)

Fyzická osoba uvede jméno a příjmení, rodné číslo, trvalé bydliště.

Právnícká osoba uvede název, identifikační číslo, sídlo.

(Do nabídkového listu je vhodné uvést telefonický a e-mailový kontakt – kontaktní údaje nejsou povinnými náležitostmi nabídky.)

D) vlastnoruční podpis zájemce

E) čestné prohlášení zájemce, že:

- se seznámil s právním a technickým stavem předmětu prodeje

- je osobou způsobilou k nabytí předmětu prodeje do svého vlastnictví dle platných právních předpisů ČR

- je osobou, která není vedena v evidenci dlužníků statutárního města Jablonec nad Nisou

2. Doklad o uhrazení kauce

Kauci uhradí zájemce na účet města č. 78-6244320227/0100 s uvedením variabilního symbolu 9059 ..(poslední dvojčíslí roku prodeje)(číslo popisné objektu) a specifického symbolu (rodné číslo nebo IČ). Doklad o uhrazení kauce musí být součástí nabídky a vložen do zapečetěné obálky.

Na nabídkovém listu i na dokladu o uhrazení kauce musí být shodně uvedena specifikace objektu (číslo popisné) a kupujícího (rodné číslo nebo IČ).

Vyhodnoceny budou pouze ty nabídky zájemců, které splňují všechny stanovené náležitosti!

- 3) Jediným výběrovým kritériem bude výše nabídnuté ceny.
V případě nabízené složené kupní ceny bude vždy hlavním kritériem finanční částka nabízená městu v hotovosti. V případě, že dojde ke shodě částek nabízených v hotovosti, bude určující výše částky určená k proinvestování do objektu, případně termín proinvestování.
- 4) Výbor stanoví pořadí zájemců dle výše nabídky s tím, že hlasováním nadpoloviční většiny hlasů všech členů výboru určí, které nabídky považuje při prodeji objektu za akceptovatelné. Jestliže nejvyšší nabídka bude předložena dvěma, nebo více zájemci o koupi, pak tito zájemci postupují do dalšího kola výběrového řízení, které probíhá losováním. O vyhodnocení došlých nabídek budou všichni zájemci písemně informováni, a to bezodkladně poté, kdy dojde k vyhodnocení nabídek, nebo jejich odmítnutí.
- 5) Výbor je oprávněn kdykoli odmítnout došlé nabídky a zrušit výběrové řízení, a to i bez udání důvodu. Odmítnutím nabídek nevzniká zájemcům jakýkoliv nárok vůči statutárnímu městu Jablonec nad Nisou.

§ 5c

Postup při schválení prodeje objektu a úhrada kupní ceny

- 1) Prodej objektu bude předložen ke schválení na nejbližším možném zasedání zastupitelstva města.
- 2) Celková kupní cena musí být uhrazena (úhradou kupní ceny se rozumí připsání doplatku kupní ceny na účet města) na kauční účet města nejdéle do 2 měsíců po schválení prodeje objektu zastupitelstvem města. Kauce ve výši 50.000,-Kč se započte do celkové kupní ceny. V případě neuskutečněného prodeje z viny zájemce o koupi nemovitých věcí kauce propadá ve prospěch města. V případě, že zastupitelstvo města neschválí prodej objektu, bude kauce vrácena na účet kupujícího do 15 dnů ode dne konání zastupitelstva města.
- 3) Do 2 měsíců od schválení prodeje objektu zastupitelstvem města musí být kupní smlouva podepsána kupujícím.
- 4) Jestliže zájemce určený výborem jako první v pořadí nesplní podmínky § 5, odst. 2 a 3, bude k uzavření kupní smlouvy písemně vyzván další zájemce v pořadí, rozhodne-li tak výbor při určování pořadí (výsledků).
- 5) Prodávající je oprávněn zrušit proces prodeje, a to nejpozději do okamžiku zaslání návrhu kupní smlouvy zájemci. Zájemci, resp. zájemcům v této souvislosti nevznikají žádné nároky vůči prodávajícímu (zejména nároky na náhradu škody, či vzniklých nákladů).

§ 6

Výkup objektů

- 1) Proces směřující k výkupu objektu je zahájen na žádost fyzické či právnické osoby nebo návrh člena výboru či útvaru MMJN.
- 2) Zjištění stanoviska k navrhovanému výkupu objektu od odboru územního a hospodářského rozvoje, odboru stavebního a životního prostředí a odboru ekonomiky.
- 3) Vypracování znaleckého posudku.
- 4) Materiál s doporučením výboru bude předložen Zastupitelstvu města ke schválení výkupu objektu.
- 5) Sepsání kupní smlouvy, převzetí objektu majetkoprávním oddělením a jeho předání správci.
- 6)

§ 7

Pronájem a směna objektů, směna bytových a nebytových jednotek

- 1) Při pronájmu objektu jako celku ve vlastnictví města se postupuje analogicky dle ust. § 12 a 13 těchto Pravidel. O nájmu objektu rozhoduje na základě doporučení výboru Rada města.
- 2) Výbor uděluje souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy na pronajatý objekt.
- 3) Při směně objektů, bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví města se postupuje analogicky dle ust § 1-3 a § 6 těchto Pravidel.

Hlava druhá

Nebytové jednotky, prostory sloužící k podnikání a jiné prostory

§ 8

Postup při prodeji nebytových jednotek

- 1) Prodej nebytových jednotek je možný pouze v objektech, které jsou Zastupitelstvem města schváleny k prodeji po jednotkách (tzv. skupina „B“) a v objektech, v nichž byl prodán byt před účinností zákona o vlastnictví bytů (tzv. skupina „A“), a byl u nich proveden vklad prohlášení vlastníka. Nebytové jednotky se prodávají pouze v objektech, ve kterých byla prodána nejméně polovina bytových jednotek.
- 2) Prodej je zahájen na žádost fyzické nebo právnické osoby nebo návrh člena výboru či útvaru MMJN.
- 3) Zjištění stanoviska k prodeji nebytové jednotky od všech odborů.
- 4) Rozhodnutí Rady města na základě doporučení výboru o záměru nebytovou jednotku prodat a jeho zveřejnění.
- 5) Výbor může doporučit Zastupitelstvu města prodej nebytové jednotky ve veřejné dražbě. V doporučení uvede vyvolávací cenu, která bude vycházet ze znaleckého posudku o ceně nebytové jednotky a případně doporučí způsob a podmínky dražby. Při provádění veřejné dražby se postupuje dle zákona o veřejných dražbách.
- 6) Vyrozměnění nájemce nebytového prostoru, nájemců bytů a vlastníků bytových jednotek v objektu o záměru prodeje.
- 7) Rozeslání dotazníků všem zájemcům.
- 8) Po stanovení termínu výběrového řízení bude na úřední desce MMJN a na webových stránkách města uveřejněno oznámení, že přihlášky do výběrového řízení lze podávat do pátku týdne předcházejícího jednání výboru.
- 9) Výběrové řízení v souladu se schválenými kritérii prodeje nebytových jednotek.
- 10) Oznámení výsledku výběrového řízení předkladatelem jeho účastníkům nejpozději do jednoho týdne od vyhotovení zápisu z jednání výboru.
- 11) Výborem doporučený zájemce o koupi předkládá finanční ručení ve formě čestného prohlášení, kde uvádí, jakým způsobem bude financovat nákup nebytové jednotky a že je v případě doporučení výboru připraven složit kauci ve výši 5 % z dohodnuté kupní ceny. Kauce musí být složena na účet města před schválením prodeje v Zastupitelstvu města s tím, že kauce se započte na celkovou kupní cenu. V případě neuskutečnění prodeje z viny zájemce o koupi nebytové jednotky kauce propadá ve prospěch města. V případě, že kauce bude činit více než 10 tis. Kč, nahrazuje se čestné prohlášení předmluvním ujednáním.
- 12) Materiál s doporučením výboru bude předložen Zastupitelstvu města ke schválení prodeje nebytové jednotky konkrétnímu zájemci.
- 13) Zájemce uhradí navrhovanou cenu před podpisem kupní smlouvy, přičemž do 2 měsíců od schválení v Zastupitelstvu města musí být učiněny všechny relevantní úkony směřující k podpisu kupní smlouvy.

§ 9

Výběrové řízení

- 1) Do výběrového řízení nebudou zařazeni zájemci, kteří nepředloží výboru k dotazníku žádané doklady nebo jsou-li dlužníky města (tuto skutečnost sděluje výboru na požádání oddělení rozpočtu a oddělení právní a veřejných zakázek).

- 2) V případě účasti více zájemců se provádí bodování, a to tak, že jednotliví členové výboru formou tajného hodnocení přidělují jednotlivým zájemcům body v **rozpětí 0-20 bodů**. Součet bodů u jednotlivých zájemců se vydělí počtem hodnotících členů výboru. Výsledkem je průměrné hodnocení na jednoho člena.
- 3) K bodovému hodnocení ad) 2 přičte tajemník výboru bodové zvýhodnění ve výši **5 bodů**, pokud je uchazeč nájemcem nebytového prostoru, který je předmětem výběrového řízení, nebo vlastníkem jiné jednotky v objektu nebo prokáže, že na své náklady provedl vlastníkem povolené a oproti nájemnému nezapočtené investice zhodnocující trvale nebytový prostor nad 150 tisíc Kč. Bodové zvýhodnění se přičítá pouze jednou, i když uchazeč splňuje více kritérií.
- 4) V případě rovnosti bodového hodnocení rozhoduje cena, kterou zájemci navrhli.
- 5) Při prodeji nebytových jednotek se bez ohledu na počet zájemců vždy koná výběrové řízení s osobní účastí zájemce nebo jeho zástupce na jednání výboru.
- 6) Výbor má právo rozhodnout o zrušení výběrového řízení, nepovažuje-li ani jednu nabídku za akceptovatelnou.

§ 10

Postup při prodeji nebytových jednotek se zveřejněním kupní ceny

- 1) Výbor může usnesením rozhodnout, že prodej zveřejněné nebytové jednotky bude realizován formou zveřejnění s nabídkovou cenou.
- 2) Na základě vypracovaného znaleckého posudku výbor rozhodne o nabídkové ceně.
- 3) Zveřejnění záměru prodeje s nabídkovou cenou a vyrozumění nájemce nebytového prostoru.
- 4) Rozeslání dotazníků všem zájemcům.
- 5) Po stanovení termínu výběrového řízení bude na úřední desce MMJN a na webových stránkách města uveřejněno oznámení, že přihlášky do výběrového řízení lze podávat do pátku týdne předcházejícího jednání výboru.
- 6) Výběrové řízení v souladu s kritérii prodeje nebytových jednotek při zveřejnění kupní ceny.
- 7) Oznámení výsledku výběrového řízení předkladatelem jeho účastníkům nejpozději do jednoho týdne od vyhotovení zápisu z jednání výboru.
- 8) Výborem doporučený zájemce o koupi předkládá finanční ručení ve formě čestného prohlášení, kde uvádí, jakým způsobem bude financovat nákup nebytové jednotky a že je v případě doporučení výboru připraven složit kauci ve výši 5 % z dohodnuté kupní ceny. Kauce musí být složena na účet města před schválením prodeje v Zastupitelstvu města s tím, že kauce se započte na celkovou kupní cenu. V případě neuskutečnění prodeje z viny zájemce o koupi nebytové jednotky kauce propadá ve prospěch města. V případě, že kauce bude činit více než 10 tis. Kč, nahrazuje se čestné prohlášení předšmluvním ujednáním.
- 9) Materiál s doporučením výboru bude předložen Zastupitelstvu města ke schválení prodeje nebytové jednotky konkrétnímu zájemci.
- 10) Zájemce uhradí navrhovanou cenu před podpisem kupní smlouvy, přičemž do 2 měsíců od schválení v Zastupitelstvu města musí být učiněny všechny relevantní úkony směřující k podpisu kupní smlouvy.

§ 11

Výběrové řízení při prodeji nebytových jednotek se zveřejněním kupní ceny

- 1) Do výběrového řízení nebudou zařazeni zájemci, kteří nepředloží výboru k dotazníku žádané doklady nebo jsou-li dlužníky města (tuto skutečnost sděluje výboru na požádání oddělení rozpočtu a oddělení právní a veřejných zakázek) nebo neakceptují-li zveřejněnou kupní cenu.
- 2) V případě účasti více zájemců se provádí bodování, a to tak, že jednotliví členové výboru formou tajného hodnocení přidělují jednotlivým zájemcům body v rozpětí **0-20 bodů**. Součet bodů u jednotlivých zájemců se vydělí počtem hodnotících členů výboru. Výsledkem je průměrné hodnocení na jednoho člena.
- 3) K bodovému hodnocení ad) 2 přičte tajemník výboru bodové zvýhodnění ve výši **5 bodů**, pokud je uchazeč nájemcem nebytového prostoru, který je předmětem výběrového řízení, nebo vlastníkem jiné jednotky v objektu nebo prokáže, že na své náklady provedl vlastníkem povolené a oproti nájemnému nezapočtené investice zhodnocující trvale

nebytový prostor nad 150 tisíc Kč. Bodové zvýhodnění se přičítá pouze jednou, i když uchazeč splňuje více kritérií.

- 4) V případě rovnosti bodového hodnocení o vítězi výběrového řízení rozhoduje nabídnutá cena, nestanoví-li výbor jinak.
- 5) Při prodeji nebytové jednotky se zveřejněním kupní ceny se bez ohledu na počet zájemců vždy koná výběrové řízení s osobní účastí zájemce nebo jeho zástupce na jednání výboru.
- 6) Výbor má právo rozhodnout o zrušení výběrového řízení.

§ 12

Postup při pronájmu prostor sloužících k podnikání a jiných prostor (dále i jen jako „prostor“)

- 1) Na základě oznámení příslušného správce o uvolnění prostoru rozhodne Rada města na základě doporučení výboru o záměru města pronajmout prostor a jeho zveřejnění.
- 2) Majetkoprávní oddělení shromažďuje žádosti zájemců o pronájem prostoru, rozešle dotazníky všem zájemcům.
- 3) Po stanovení termínu výběrového řízení bude na úřední desce MMJN a na webových stránkách města uveřejněno oznámení, že přihlášky do výběrového řízení lze podávat do pátku týdne předcházejícího jednání výboru.
- 4) Výběrové řízení v souladu se schválenými kritérii pronájmu prostor.
- 5) Oznámení výsledku výběrového řízení předkladatelem jeho účastníkům nejpozději do jednoho týdne od vyhotovení zápisu z jednání výboru.
- 6) Materiál s doporučením výboru bude předložen Radě města k schválení pronájmu prostoru konkrétnímu zájemci.
- 7) Výbor uděluje souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy na pronajatý prostor.

§ 13

Výběrové řízení

- 1) Do výběrového řízení nebudou zařazeni zájemci, kteří nepředloží výboru k dotazníku žádané doklady nebo jsou-li dlužníky města (tuto skutečnost sděluje výboru na požádání oddělení rozpočtu a oddělení právní a veřejných zakázek).
- 2) V případě účasti více zájemců se provádí bodování, a to tak, že jednotliví členové výboru formou tajného hodnocení přidělují jednotlivým zájemcům body v **rozpětí 0-20 bodů**. Součet bodů u jednotlivých zájemců se vydělí počtem hodnotících členů výboru. Výsledkem je průměrné hodnocení na jednoho člena.
- 3) K bodovému hodnocení ad) 2 přičte tajemník výboru bodové zvýhodnění ve výši **5 bodů**, pokud je uchazeč nájemcem prostoru, který je předmětem výběrového řízení, na dobu určitou nebo byl bezprostředním předchozím nájemcem, jehož nájemní poměr skončil uplynutím doby. Výbor může usnesením rozhodnout o bodovém zvýhodnění uchazeče ve výši **0-10 bodů** v rámci posouzení stavebního záměru uchazeče s ohledem na koncepci rozvoje města.
- 4) V případě rovnosti bodového hodnocení rozhoduje výše nájemného, kterou zájemci navrhli.
- 5) Při pronájmu prostor se bez ohledu na počet zájemců vždy koná výběrové řízení s osobní účastí zájemce nebo jeho zástupce na jednání výboru.
- 6) Výbor má právo rozhodnout o zrušení výběrového řízení, nepovažuje-li ani jednu nabídku za akceptovatelnou.

Hlava třetí

Bytové jednotky

§ 14

Postup při prodeji neobsazených bytových jednotek

- 1) Prodej neobsazených bytových jednotek je možný pouze v objektech, které byly Zastupitelstvem města schváleny k prodeji po jednotkách (tzv. skupina „B“) a v objektech, v nichž byl prodán byt před účinností zákona o vlastnictví bytů (tzv. skupina „A“), a byl u nich proveden vklad prohlášení vlastníka.

- 2) Rozhodnutí Rady města na základě doporučení výboru o záměru prodat neobsazenou bytovou jednotku obálkovou metodou a jeho zveřejnění.
- 3) Vyrozumění vlastníků jednotek v daném objektu o záměru prodeje.
- 4) Výbor může doporučit Zastupitelstvu města prodej bytové jednotky ve veřejné dražbě. V doporučení uvede vyvolávací cenu, která bude vycházet ze znaleckého posudku o ceně bytové jednotky a případně doporučí způsob a podmínky dražby. Při provádění veřejné dražby se postupuje dle zákona o veřejných dražbách.
- 5) Není-li prodej neobsazené bytové jednotky realizován dle odst. 4, probíhá prodej obálkovou metodou, kdy zájemce o koupi neobsazené bytové jednotky doručí tajemníkovi výboru v zalepené obálce s nápisem "VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – PRODEJ BYTŮ - NEOTVÍRAT" žádost o koupi jednotky s návrhem kupní ceny.
- 6) Soustředění žádostí zájemců o koupi nabízené bytové jednotky u tajemníka výboru.
- 7) Výběrové řízení probíhá formou otevírání obálek s nabídkami na jednání výboru. Jediným výběrovým kritériem je výše kupní ceny navržená zájemcem.
- 8) Výbor stanoví pořadí zájemců dle výše nabídky s tím, že určí, které nabídky považuje při prodeji jednotky za akceptovatelné pro případ odstoupení kteréhokoli zájemce.
- 9) Výbor má právo rozhodnout o zrušení výběrového řízení, nepovažuje-li ani jednu nabídku za akceptovatelnou.
- 10) Jestliže nejvyšší nabídka bude předložena dvěma nebo více zájemci o koupi, pak tito zájemci postupují do dalšího kola výběrového řízení, které probíhá taktéž obálkovou metodou. Z dalšího kola výběrového řízení budou vyřazeni zájemci, jejichž nabídka bude nižší než nabídka v prvním kole výběrového řízení.
- 11) Oznámení výsledku výběrového řízení předkladatelem jeho účastníkům nejpozději do jednoho týdne od vyhotovení zápisu z jednání výboru.
- 12) Výborem doporučený zájemce o koupi předkládá finanční ručení ve formě čestného prohlášení, kde uvádí, jakým způsobem bude financovat nákup bytové jednotky a že je v případě doporučení výboru připraven složit kauci ve výši 5 % z dohodnuté kupní ceny. Kauce musí být složena na účet města před schválením prodeje v Zastupitelstvu města s tím, že kauce se započte na celkovou kupní cenu. V případě neuskutečnění prodeje z viny zájemce o koupi neobsazené bytové jednotky kauce propadá ve prospěch města. V případě, že kauce bude činit více než 10 tis. Kč, nahrazuje se čestné prohlášení předsmulvním ujednáním.
- 13) Materiál s doporučením výboru bude předložen Zastupitelstvu města ke schválení prodeje bytové jednotky konkrétnímu zájemci.
- 14) Zájemce uhradí navrhovanou cenu před podpisem kupní smlouvy, přičemž do 2 měsíců od schválení v Zastupitelstvu města musí být učiněny všechny relevantní úkony směřující k podpisu kupní smlouvy.

§ 15

Postup při prodeji obsazených bytových jednotek

- 1) Prodej obsazených bytových jednotek je možný pouze v objektech, které byly Zastupitelstvem města schváleny k prodeji po jednotkách (tzv. skupina „B“) a v objektech, v nichž byl prodán byt před účinností zákona o vlastnictví bytů (tzv. skupina „A“), a byl u nich proveden vklad prohlášení vlastníka. Podmínkou prodeje je naplnění zákonných podmínek pro prodej obsazené bytové jednotky dle zákona o vlastnictví bytů.
- 2) Rozhodnutí Rady města na základě doporučení výboru o záměru prodat obsazenou bytovou jednotku a jeho zveřejnění.
- 3) Výbor může doporučit Zastupitelstvu města prodej obsazené bytové jednotky ve veřejné dražbě. V doporučení uvede vyvolávací cenu, která bude vycházet ze znaleckého posudku o ceně bytové jednotky a případně doporučí způsob a podmínky dražby. Při provádění veřejné dražby se postupuje dle zákona o veřejných dražbách.
- 4) Vyrozumění vlastníků jednotek v daném objektu o záměru prodeje.
- 5) Rozeslání dotazníků všem zájemcům.
- 6) Po stanovení termínu výběrového řízení bude na úřední desce MMJN a na webových stránkách města uveřejněno oznámení, že přihlášky do výběrového řízení lze podávat do pátku týdne předcházejícího jednání výboru.
- 7) Výběrové řízení v souladu se schválenými kritérii prodeje obsazených bytových jednotek.

Pravidla pro jednání Výboru pro hospodaření s majetkem města

- 8) Oznámení výsledku výběrového řízení předkladatelem jeho účastníkům nejpozději do jednoho týdne od vyhotovení zápisu z jednání výboru.
- 9) Výborem doporučený zájemce o koupi předkládá finanční ručení ve formě čestného prohlášení, kde uvádí, jakým způsobem bude financovat nákup obsazené bytové jednotky a že je v případě doporučení výboru připraven složit kauci ve výši 5 % z dohodnuté kupní ceny. Kauce musí být složena na účet města před schválením prodeje v Zastupitelstvu města s tím, že kauce se započte na celkovou kupní cenu. V případě neuskutečnění prodeje z viny zájemce o koupi obsazené bytové jednotky kauce propadá ve prospěch města. V případě, že kauce bude činit více než 10 tis. Kč, nahrazuje se čestné prohlášení předsmulvním ujednáním.
- 10) Materiál s doporučením výboru bude předložen Zastupitelstvu města ke schválení prodeje obsazené bytové jednotky konkrétnímu zájemci.
- 11) Zájemce uhradí navrhovanou cenu před podpisem kupní smlouvy, přičemž do 2 měsíců od schválení v Zastupitelstvu města musí být učiněny všechny relevantní úkony směřující k podpisu kupní smlouvy.

§ 16

Výběrové řízení

- 1) Do výběrového řízení nebudou zařazeni zájemci, kteří nepředloží výboru k dotazníku žádané doklady nebo jsou-li dlužníky města (tuto skutečnost sděluje výboru na požádání oddělení rozpočtu a oddělení právní a veřejných zakázek).
- 2) V případě účasti více zájemců se provádí bodování, a to tak, že jednotliví členové výboru formou tajného hodnocení přidělují jednotlivým zájemcům body v **rozpětí 0-20 bodů**. Součet bodů u jednotlivých zájemců se vydělí počtem hodnotících členů výboru. Výsledkem je průměrné hodnocení na jednoho člena.
- 3) K bodovému hodnocení ad) 2 přičte tajemník výboru bodové zvýhodnění ve výši **5 bodů**, pokud je uchazeč vlastníkem jiné jednotky v objektu, v němž se nachází prodávaná obsazená bytová jednotka.
- 4) V případě rovnosti bodového hodnocení rozhoduje cena, kterou zájemci navrhli.
- 5) Při prodeji obsazené bytové jednotky se bez ohledu na počet zájemců vždy koná výběrové řízení s osobní účastí zájemce nebo jeho zástupce na jednání výboru.
- 6) Výbor má právo rozhodnout o zrušení výběrového řízení, nepovažuje-li ani jednu nabídku za akceptovatelnou.

Hlava čtvrtá

Pozemky

§ 17

Zveřejnění a postup při prodeji pozemků jednomu zájemci

- 1) Prodej je zahájen na žádost fyzické nebo právnické osoby nebo návrh člena výboru či útvaru MMJN.
- 2) Jsou zjištěna stanoviska jednotlivých odborů MMJN, odbor územního a hospodářského rozvoje zajistí informace týkající se dostupnosti a napojení pozemků na inženýrské sítě, možnosti přístupu z komunikace a orientačně kapacitu zastavění.
- 3) Rozdělení pozemků určených k prodeji na skupiny:

Skupina A) – pozemky na individuální výstavbu rodinných domů

Skupina B) – nově zastavitelné pozemky na developerské projekty (výstavba sítí a komunikací pro následnou zástavbu rodinnými domy)

Skupina C) – nově zastavitelné pozemky na investiční výstavbu se stavebním záměrem jiným než skupina B), (výstavba bytových domů, průmyslových staveb apod.)

Skupina D) – ostatní pozemky určené k prodeji (vypořádání, doprodeje, zahrady k domům, ostatní pozemky).

Pravidla pro jednání Výboru pro hospodaření s majetkem města

Doporučení výboru o záměru pozemek prodat pro rozhodnutí rady města a jeho zveřejnění. Výbor doporučí radě města, zda bude zveřejnění a prodej pozemku realizován dle kategorie A), B), C) nebo D), jak je uvedeno výše a dále stanoví specifické podmínky zveřejnění:

Skupina A) – pozemky na individuální výstavbu rodinných domů

- zveřejnění s uvedením minimální kupní ceny pro elektronickou aukci stanovené znaleckým posudkem (+ náklady na vyhotovení znaleckého posudku, geometrického plánu a náklady spojené s vyhotovením kupní smlouvy ve výši 2.500 Kč)
- zveřejnění na úřední desce po dobu minimálně 60 dnů a zveřejnění na realitním serveru sreality.cz po dobu minimálně 60 dnů

Skupina B) – nově zastavitelné pozemky na developerské projekty (výstavba sítí a komunikací pro následnou zástavbu rodinnými domy)

- zveřejnění s uvedením minimální kupní ceny pro elektronickou aukci stanovené znaleckým posudkem (+ náklady na vyhotovení znaleckého posudku, geometrického plánu a náklady spojené s vyhotovením kupní smlouvy ve výši 2.500 Kč), avšak minimální kupní cena (převyšující hodnotu ze znaleckého posudku) je stanovena radou města
- zveřejnění na úřední desce po dobu minimálně 90 dnů a zveřejnění na realitním serveru sreality.cz po dobu minimálně 90 dnů
- povinnost zájemce předložit zastavovací studii pro dvoukolové výběrové řízení projednanou s městským architektem a s oddělením územního a strategického plánování

formy prodeje:

1. prodej formou budoucí kupní smlouvy a nájmu pozemku, kdy je v zájmu města, aby na významných pozemcích došlo k realizaci stavby dle zastavovací studie
2. přímý prodej dle zastavovací studie

Skupina C) – nově zastavitelné pozemky na investiční výstavbu se stavebním záměrem jiným než skupina B), (výstavba bytových domů, průmyslových staveb apod.)

- zveřejnění s uvedením minimální kupní ceny pro elektronickou aukci stanovené znaleckým posudkem (+ náklady na vyhotovení znaleckého posudku, geometrického plánu a náklady spojené s vyhotovením kupní smlouvy ve výši 2.500 Kč), avšak minimální kupní cena (převyšující hodnotu ze znaleckého posudku) je stanovena radou města
- zveřejnění na úřední desce po dobu minimálně 90 dnů a zveřejnění na realitním serveru sreality.cz po dobu minimálně 90 dnů
- povinnost zájemce předložit zastavovací studii pro dvoukolové výběrové řízení projednanou s městským architektem a s oddělením územního a strategického plánování

formy prodeje:

1. prodej formou budoucí kupní smlouvy a nájmu pozemku, kdy je v zájmu města, aby na významných pozemcích došlo k realizaci stavby dle zastavovací studie
2. přímý prodej dle zastavovací studie

Skupina D) – ostatní pozemky určené k prodeji (vypořádání, doprodeje, zahrady k domům, ostatní pozemky)

- zveřejnění s uvedením minimální kupní ceny pro elektronickou aukci stanovené ceníkem nebo znaleckým posudkem (+ náklady na vyhotovení znaleckého posudku, geometrického plánu a náklady spojené s vyhotovením kupní smlouvy ve výši 2.500 Kč), avšak minimální kupní cena (převyšující hodnotu ze znaleckého posudku) je stanovena radou města
- zveřejnění na úřední desce po dobu minimálně 30 dnů a zveřejnění na realitním serveru sreality.cz po dobu minimálně 30 dnů
- ve výjimečných případech (zaplacené pozemky, doprodeje pozemků pod stavbou, apod.), kdy je pouze jeden zájemce o pozemek, nebudou pozemky

- skupiny D) zveřejňovány na realitním serveru, ale pouze na úřední desce po dobu 15 dní, bez nutnosti uvedení minimální kupní ceny.
- 4) Rozhodnutí Rady města o záměru pozemek prodat a jeho zveřejnění, včetně určení zařazení do skupiny a specifických podmínek zveřejnění.
 - 5) Pozemky skupiny A), B), C) i D) budou kromě zveřejnění na úřední desce inzerovány na webovém serveru sreality.cz (viz výše) prostřednictvím MMJN.
 - 6) Vyrozmění stávajících nájemců pozemku a vlastníků sousedních nemovitých věcí o záměru prodeje.
 - 7) V případě nutnosti vyhotovení geometrického plánu na rozdělení pozemku a zajištění souhlasu s dělením pozemku na základě tohoto geometrického plánu od příslušných správních úřadů (nezbytná příloha pro vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí). Zadání znaleckého posudku na zjištění obvyklé ceny pozemku, který bude zásadním podkladem pro stanovení kupní ceny pozemku. Kupní cena nemusí být stanovena na základě znaleckého posudku u kategorií uvedených v orientačním ceníku. Do konečné kupní ceny jsou započítávány nezbytné náklady města na vyhotovení podkladů ke kupní smlouvě, náklady za vyhotovení znaleckého posudku a náklady za vyhotovení smlouvy viz Příloha č. 4.
 - 8) V případě pouze jediného zájemce a zároveň se musí jednat o pozemek, který byl zveřejněn po dobu 15 dní na úřední desce (bez elektronické aukce), se při prodeji pozemků skupiny D) nekoná výběrové řízení s osobní účastí zájemce nebo jeho zástupce na jednání výboru, ledaže by si to svým usnesením výbor přímo vymínil. Ve všech ostatních prodejkách pozemků probíhá výběrové řízení formou elektronické aukce.
 - 9) Výborem doporučený zájemce o koupi pozemků skupiny A) a D) skládá kauci ve výši 25 % z dohodnuté kupní ceny před schválením prodeje v zastupitelstvu města, zájemce o koupi pozemků skupiny B a C) skládá kauci ve výši 100 % z dohodnuté kupní ceny před schválením prodeje v zastupitelstvu města a se složením kauce zároveň všichni zájemci podepíší čestné prohlášení s tím, že kauce se započte na celkovou kupní cenu a že v případě neuskutečnění prodeje z viny zájemce o koupi pozemku kauce propadá ve prospěch města. V případě, že kauce bude činit více než 40 tisíc Kč, nahrazuje se čestné prohlášení předmluvním ujednáním.
 - 10) Materiál s doporučením výboru bude předložen zastupitelstvu města ke schválení prodeje pozemku konkrétnímu zájemci.
 - 11) Po schválení prodeje pozemku zastupitelstvem města zájemce uhradí navrhovanou cenu před podpisem kupní smlouvy, přičemž do 2 měsíců od schválení musí být učiněny všechny relevantní úkony směřující k podpisu kupní smlouvy.

§ 18

Výběrové řízení

Prodej pozemků formou elektronické aukce

- 1) Výběrovému řízení předchází postup při prodeji pozemku dle § 17, bod č. 1-7.
- 2) Prodej pozemků probíhá formou elektronické aukce s výjimkou uvedenou v § 17, bod č. 8.
- 3) Do výběrového řízení nebudou zařazeni zájemci, kteří jsou dlužníky města (tuto skutečnost sděluje výboru na požádání oddělení rozpočtu a poplatků a oddělení právní a veřejných zakázek).
- 4) Elektronická aukce pozemků skupiny A) a D) – jediným kritériem při prodeji pozemku je kupní cena dosažená nejvyšším podáním v elektronické aukci.
- 5) Výběrové řízení pozemků skupiny B) a C) je dvoukolové:
 1. kolo - s osobní účastí zájemce - výbor posuzuje stavební záměr (zastavovací studii) uchazeče s ohledem na koncepci rozvoje města. Přihlíží se k termínu dokončení stavby. K výběrovému řízení bude k jednotlivým stavebním záměrům (zastavovacím studiím) předloženo písemné vyjádření oddělení územního a strategického plánování a městského architekta.V prvním kole budou předloženy k posouzení zastavovací studie všech účastníků výběrového řízení s tím, že zájemce sdělí termín dokončení stavby. Výbor individuálním hlasováním o každé zastavovací studii určí postupující účastníky výběrového řízení do druhého kola. Pro postup do druhého kola musí pro studii vyjádřit souhlas nadpoloviční většina členů výboru.

Zápisy o průběhu, výsledcích a doporučeních z prvního kola budou předloženy Radě města k finálnímu rozhodnutí o výběru postupujících účastníků do elektronické aukce.

2. kolo - elektronická aukce – zájemci, kteří postoupí do druhého kola se zúčastní elektronické aukce, kdy jediným kritériem při prodeji pozemku je kupní cena dosažená nejvyšším podáním v elektronické aukci. Vítězí zájemce, který nabídl městu nejvyšší kupní cenu.

V případě účasti jednoho zájemce se rovněž koná výběrové řízení - výbor posoudí stavební záměr (zastavovací studii) uchazeče s ohledem na koncepci rozvoje města. Přihlíží se k termínu dokončení stavby. Bezprostředně po vyhodnocení zastavovací studie zájemce nabídne kupní cenu za pozemek.

Dále bude postupováno v souladu se zveřejněním, a to buď formou budoucí kupní smlouvy a nájmu pozemků nebo přímým prodejem:

1. prodej formou budoucí kupní smlouvy a nájmu pozemků, kdy je v zájmu města, aby došlo k realizaci stavby dle zastavovací studie

S vítězem výběrového řízení je po proběhlém výběrovém řízení a elektronické aukci uzavřena Smlouva budoucí kupní a nájemní. Samotný prodej je pak vázán na splnění odkládací podmínky ve stanoveném termínu, a to po prokazatelném podání žádosti o kolaudační rozhodnutí (souhlas) se stavbou na dotčených pozemcích (kopie žádosti opatřená podacím razítkem místně a věcně příslušného úřadu), nebo po písemném oznámení o dokončení stavby a zahájení jejího užívání na dotčeném pozemku. V případě, kdy se bude jednat o prodej souboru pozemků určených k výstavbě sítí a komunikací bude dokladem pro dokončení stavby rozhodnutí o kolaudaci staveb s nabytím právní moci. Po dobu výstavby je s budoucím kupujícím uzavřena nájemní smlouva na tyto pozemky.

2. přímý prodej

S vítězem výběrového řízení je po proběhlém výběrovém řízení a elektronické aukci uzavřena kupní smlouva s výhradou zpětné koupě, zákazem zcizení a zatížení a smluvní pokutou pro případ, že kupující v termínu nedokončí stavbu nebo stavba nebude realizována v souladu se zastavovací studií předloženou při výběrovém řízení.

- 6) Po ukončení elektronické aukce pozemků skupiny A), B), C) a D) bude výboru předložena informace o proběhlé elektronické aukci. Výbor má právo doporučit zastupitelstvu města zrušení výběrového řízení, nepovažuje-li nabídku za akceptovatelnou.
- 7) Oznámení výsledku výběrového řízení (elektronické aukce) jeho účastníkům nejpozději do jednoho týdne od vyhotovení zápisu z jednání výboru.
- 8) Další postup po výběrovém řízení je stejný jako postup při prodeji pozemku dle § 17, bod č. 9-11.
- 9) Výbor může doporučit zastupitelstvu města prodej pozemku ve veřejné dražbě. V doporučení uvede vyvolávací cenu, která bude vycházet ze znaleckého posudku o ceně pozemku a případně doporučí způsob a podmínky dražby. Při provádění veřejné dražby se postupuje dle zákona o veřejných dražbách.

§ 19

Výkup pozemků

- 1) Proces směřující k výkupu pozemku je zahájen na žádost fyzické či právnické osoby nebo návrh člena výboru či útvaru MMJN.
- 2) Jsou zajištěna stanoviska k navrhovanému výkupu pozemku od odborů MMJN.
- 3) Schválení záměru výkupu, ceny pro jednání a vyhotovení geometrického plánu výborem.
- 4) Materiál s doporučením výboru bude předložen zastupitelstvu města ke schválení výkupu pozemku.
- 5) Sepsání kupní smlouvy s tím, že náklady za vyhotovení kupní smlouvy, geometrický plán a náklady spojené s vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí hradí město.
- 6) Město vykoupí pozemky, na kterých se budou nacházet nově vybudované komunikace včetně inženýrských sítí a veřejného osvětlení, které sám a na vlastní

náklady postaví developer v lokalitách určených pro zástavbu. Podmínkou převodu těchto pozemků a staveb na město je kolaudace všech staveb (s nabytím právní moci), zaměření komunikace, inženýrských sítí a veřejného osvětlení geometrickým plánem, a dále zapsání komunikace do katastru nemovitostí a případné zřízení věcných břemen pro vybudované sítě včetně zápisu do katastru nemovitostí. Tyto stavby musí být vybudovány v souladu s technickými normami a požadavky města, které budou s městem projednány již před zahájením stavby. Město přistoupí k výkupu až po kumulativním splnění všech výše uvedených podmínek a vykoupí komunikace včetně inženýrských sítí a veřejného osvětlení za celkovou kupní cenu ve výši 10.000 Kč včetně DPH.

§ 20

Přenechání pozemku k užití jinému – pronájem, pacht, výprosa a výpůjčka pozemku

- 1) Proces směřující k přenechání pozemku k užití jinému je zahájen na žádost fyzické nebo právnické osoby nebo návrh člena výboru či útvaru MMJN.
- 2) Jsou zajištěna stanoviska k navrhovanému přenechání pozemku k užití jinému od odborů MMJN.
- 3) Rozhodnutí Rady města na základě doporučení výboru o záměru pozemek přenechat k užití jinému a jeho zveřejnění. Vyrozumění stávávajících uživatelů pozemku v případě uplynutí doby užívacího vztahu na dobu určitou.
- 4) V případě nutnosti vyhotovení měřického náčrtu na určení výměry předmětné části pozemku.
- 5) Při přenechání pozemku k užití jinému se v případě pouze jediného zájemce nekoná výběrové řízení s osobní účastí zájemce nebo jeho zástupce na jednání výboru, ledaže by si to svým usnesením výbor přímo vymínil.
- 6) Materiál s doporučením výboru bude předložen Radě města ke schválení přenechání pozemku k užití jinému konkrétnímu zájemci.
- 7) Výbor doporučuje Radě města také podání výpovědi z nájemní smlouvy/pachtovní smlouvy/smlouvy o výprose/smlouvy o výpůjčce a ukončení tohoto vztahu dohodou.

§ 21

Výběrové řízení na pronájem/pacht pozemku

- 1) Výběrovému řízení předchází postup při pronájmu/pachtu pozemku dle § 20, bod č. 1-4, 6.
- 2) Jestliže se přihlásí více zájemců o pronájem/pacht pozemku, probíhá proces formou výběrového řízení s osobní účastí všech zájemců, pokud se nejedná o pozemek pod cizí stavbou jedinému zájemci, nebo o pronájem/pacht pozemku, který je funkčně spojený s nemovitými věcmi jediného zájemce.
- 3) Jsou rozeslány dotazníky všem zájemcům.
- 4) Výběrové řízení probíhá v souladu se schválenými kritérii pronájmu/pachtu pozemku.
- 5) Minimální cena pro pronájem/pacht pozemku formou výběrového řízení je stanovena na základě ceníku nájmu pozemků schváleného radou města dne 4.6.2015 usnesením č. 215/2015.
- 6) Do výběrového řízení nebudou zařazeni zájemci, kteří nepředloží výboru dotazník nebo jsou-li dlužníky města (tuto skutečnost sděluje výboru na požádání oddělení rozpočtu a oddělení právní a veřejných zakázek).
- 7) V případě účasti více zájemců se provádí bodování, a to tak, že jednotliví členové výboru formou tajného hodnocení přidělují jednotlivým zájemcům body v **rozpětí 0-20 bodů**. Součet bodů u jednotlivých zájemců se vydělí počtem hodnotících členů výboru. Výsledkem je průměrné hodnocení na jednoho člena.

- 8) K bodovému hodnocení ad) 7 přičte tajemník výboru bodové zvýhodnění ve výši **5 bodů**, pokud je uchazeč nájemcem/pachtýřem pozemku, který je předmětem výběrového řízení, na dobu určitou nebo byl bezprostředním předchozím nájemcem/pachtýřem, jehož nájemní/pachtovní poměr skončil uplynutím doby. Výbor může usnesením rozhodnout o bodovém zvýhodnění uchazeče ve výši **0-10 bodů** v rámci posouzení stavebního záměru uchazeče s ohledem na koncepci rozvoje města.
- 9) V případě rovnosti bodového hodnocení rozhoduje výše nájemného/pachtovného, kterou zájemci navrhli.
- 10) Výbor má právo rozhodnout o zrušení výběrového řízení, nepovažuje-li ani jednu nabídku za akceptovatelnou.
- 11) Oznámení výsledku výběrového řízení předkladatelem jeho účastníkům nejpozději do jednoho týdne od vyhotovení zápisu z jednání výboru.

§ 22

Směna pozemku

Při směně pozemku ve vlastnictví města se postupuje analogicky dle ust. § 17 těchto Pravidel.

§ 22a

Zřízení věcných břemen

- 1) Zřízení věcného břemene je zahájeno na žádost fyzické nebo právnické osoby nebo na návrh člena výboru či útvaru magistrátu.
- 2) Následovat bude zjištění stanoviska všech odborů MMJN.
- 3) Materiál s doporučením výboru o záměru zřídit v pozemku (budově) věcné břemeno bude předložen k rozhodnutí Radě města. V případě nutnosti bude vyhotoven geometrický plán na zaměření věcného břemene pro přesné vyznačení části nemovitosti zatížené věcným břemenem.
- 4) Oznámení o rozhodnutí Rady města bude zájemci zasláno zpracovatelem nejpozději do jednoho týdne od termínu konání Rady města.
- 5) Zájemce uhradí cenu za zřízení věcného břemene před vkladem smlouvy o zřízení věcného břemene do katastru nemovitostí, přičemž po schválení v Radě města a zaslání návrhu smlouvy zájemci musí být do 2 měsíců zájemcem učiněny všechny relevantní úkony směřující k podpisu smlouvy.
- 6) V případě podání žádosti o zřízení věcného břemene před dokončením stavby nebo v případě, že zatím není znám přesný rozsah věcného břemene, bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene. Po dokončení stavby a zaměření bude uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene.
- 7) V případě, že ke stavbě na pozemcích města je nutné uzavírat smlouvu o právu k provedení stavby a bude nutné uzavřít i smlouvu o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemene, bude toto předkládáno výboru i Radě města současně.

Část druhá

Zmocňovací ustanovení

§ 23

Zmocnění primátora města

Rada města schválením těchto Pravidel zmocňuje primátora města dle ust. § 102 odst. 3 zákona, aby ve smyslu ust. § 103 odst. 4 písm. g) zákona rozhodoval na základě doporučení výboru o zveřejnění záměru města prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku ve smyslu § 39 zákona, vyžaduje-li to zájem města a hrozí-li nebezpečí z prodlení.

§ 24

Zmocnění výboru

Rada města schválením těchto Pravidel zmocňuje výbor pro hospodaření s majetkem města dle Pravidel pronajímání obecních bytů ve městě Jablonci nad Nisou k otevírání a vyhodnocení obálek a stanovení pořadí uchazečů dle výše nabízeného nájemného v případech pronájmu bytů se smluvním nájemným formou výběrového řízení.

Část třetí

Všeobecná, zrušovací a závěrečná ustanovení

§ 25

Nedílnou součástí tohoto jednacího řádu jsou tyto přílohy:

- 1) Příloha č. 1 – Složená kupní cena.
- 2) Příloha č. 2 – Investice do nebytových prostor.
- 3) Příloha č. 3 – Liniová věcná břemena.
- 4) Příloha č. 4 – Způsob stanovení kupní ceny při prodeji pozemků

.....
RNDr. Jiří Čerovský
primátor města

Příloha č. 1

Metodika proinvestování části kupní ceny (složená kupní cena)

Čl. 1

Předmět úpravy

Tato příloha č. 1 Pravidel pro jednání výboru pro hospodaření s majetkem města upravuje postup v případech tzv. složené kupní ceny, tj. při prodeji objektů ve vlastnictví města Jablonec nad Nisou s tím, že část kupní ceny není zaplácena kupujícím před podpisem kupní smlouvy, ale její splatnost je časově (v řádu let) odložena. Pokud je tato částka proinvestována do konkrétních stavebních prací na objektu, určených technikem oddělení hospodářské správy MMJN, je plnění poskytnuté formou investic považováno za splnění této části kupní ceny.

Čl. 2

Postup před prodejem objektu

Před výběrovým řízením na prodej objektu bude uskutečněno místní šetření za účasti technika odboru správy majetku MMJN (dále jen OSM) a pracovnice majetkoprávního oddělení (dále jen OMP), bude pořízena fotodokumentace objektu a technikem OSM stanoveny konkrétní stavební práce, které lze započítat oproti částce určené k proinvestování, pokud kupující tyto práce na objektu provede. Jedná se například o odizolování objektu, zateplení fasády, opravu, případně výměnu oken, opravu střechy apod. Kupující bude s požadavky na konkrétní stavební práce převáděného objektu seznámen před konáním výběrového řízení, a to v dotazníku, zasílaném OMP zájemci o koupi objektu. V dotazníku bude zároveň uvedena možnost využití složené kupní ceny a v případě jejího využití podepsání směnky na zajištění neuhrazené části kupní ceny a dále informace, že se do složené kupní ceny započítává cena bez DPH, a to jak u osob podnikajících tak i u nepodnikajících.

Kupující sdělí při výběrovém řízení výši proinvestování a dobu, do které bude určená částka proinvestována.

Čl. 3

Požadavky na obsah smluv

V kupní, resp. směnné smlouvě, musí být uvedeno:

- do jakých prvků vnějšího vzhledu objektu může být částka, stanovená na výběrovém řízení, proinvestována, a to vždy na základě konkrétního požadavku technika OSM, s kterým je zájemce seznámen již v dotazníku
- podmínka doložení provedení stavebních prací na daném objektu, a to předložení (u svépomocně provedených prací i u prací provedených odbornou firmou) položkového rozpočtu skutečně provedených prací dle stavebního ceníku RTS nebo URS
- u osob podnikajících upozornění na to, že se do složené kupní ceny započítává cena bez DPH
- u fyzických (nepodnikajících) osob bude uvedena podmínka, že za stavební práce, provedené na objektu, spojené s proinvestováním části kupní ceny, neuplatní odpočet DPH na příslušném finančním úřadu
- podmínka ručení směnkou ve výši neproinvestované části kupní ceny
- smluvní pokuta ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení – smlouva poskytuje tzv. náhradní lhůtu pro případ, kdy zastupitelstvo města neuzná proinvestování části kupní ceny, musí být tato uhrazena do 30 dnů od doručení výzvy k úhradě části kupní ceny (viz. Metodika vymáhání dluhů, odstavec II. Vymáhání nedoplatku kupní ceny nemovitostí)
- v případě, že kupující v průběhu lhůty vstoupí do likvidace ve smyslu zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, či dojde k úpadku kupujícího dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, stává se celá pohledávka (nesplacená část kupní ceny) splatnou. Tyto skutečnosti je kupující prodávajícímu povinen neprodleně oznámit do 15 dnů ode dne rozhodného, v případě, že tak neučiní je prodávající mimo jiných uplatnit smluvní pokutu ve výši 50. 000,- Kč

Čl. 4

Výzva k předložení dokladů

Vlastníku objektu bude 3 měsíce před uplynutím termínu proinvestování odeslána doporučená výzva k doložení dokladů, která bude obsahovat soupis dokladů (viz. níže), které je nutné předložit vlastníkem daného objektu majetkoprávnímu oddělení, dále termín, do kterého budou doklady doručeny na OMP a upozornění na ustanovení ve smlouvě o úplnosti a správnosti podkladů a na sankce při nedodržení termínu vyplývajících z uzavřené smlouvy.

Specifikace dokladů o proinvestování, které budou předloženy vlastníkem objektu OMP:

- položkový rozpočet skutečně provedených prací dle stavebního ceníku RTS nebo URS
- fotodokumentaci – v případě prací, u kterých nelze v budoucnu provést vizuální kontrolu z důvodu zakrytí těchto prací (např. výkopové práce prováděné v souvislosti s odizolováním objektu, zateplení objektu apod.).

Čl. 5

Postup při dodržení lhůty k proinvestování

Místní šetření za účasti technika OSM, pracovnice OMP a vlastníka objektu bude provedeno nejdéle do 30 dnů od lhůty k doručení dokladů o proinvestování vlastníkem objektu daným ve smlouvě. Vlastník bude písemně vyrozuměn o konání místního šetření doporučeným dopisem. V případě, že vlastník objektu nebude reflektovat na pozvánku, popř. se nezúčastní místního šetření, proběhne místní šetření bez jeho účasti. O místním šetření bude vyhotoven jednoduchý protokol.

Do 15 dnů po provedeném místním šetření předá technik OSM zpracované stanovisko OMP s tím, že specifikuje, do jakých prvků bylo proinvestování provedeno, vyčíslí investici vloženou do stavebních prací na objektu a doporučí nebo nedoporučí uznat částku (stanovenou kupní smlouvou) jako proinvestovanou. Na základě stanoviska OMP vypracuje a předloží materiál výboru pro hospodaření s majetkem města.

V případě, že částka určená k proinvestování přesáhne výši 500.000,-Kč, bude OMP členům výboru navrženo místní šetření s tím, že se uskuteční na následujícím jednání výboru. Poté bude materiál bezodkladně předložen k projednání zastupitelstvu města.

V případě, kdy vlastník objektu dodrží veškeré termíny, plynoucí z kupní smlouvy, ale technik neuzná celou částku za proinvestovanou, bude výboru pro hospodaření s majetkem města a následně zastupitelstvu města předložen návrh na schválení částečného uznání proinvestování s tím, že bude uzavřena Dohoda o uznání dluhu s odkladem splatnosti části kupní ceny a smluvní pokutou při nedodržení Dohody o uznání dluhu ve výši 0,25% denně z neproinvestované části kupní ceny počítáno od původního termínu pro investování.

Výše uvedený odstavec se vztahuje i na případy, kdy vlastník požádá o odložení splatnosti části kupní ceny určené k proinvestování z důvodu nemožnosti dodržet daný termín. (Podat žádost o odklad splatnosti části kupní ceny lze jen jednou.) Výbor podmíní doporučení odložení splatnosti části kupní ceny sepsáním Dohody o uznání dluhu (viz. odstavec výše). S ohledem na výši neproinvestované částky a rovněž s přihlédnutím ke klimatickým podmínkám by nová lhůta k proinvestování neměla být kratší než 6 měsíců.

Při zjišťování, zda byla částka uvedená v Dohodě o uznání dluhu proinvestována v nově uvedené lhůtě, bude postupováno analogicky dle článku 4.

Čl. 6

Postup při nedodržení lhůty k proinvestování

Jestliže kupující nedoručí OMP podklady k proinvestování ve stanovené lhůtě, i když k tomu byl vyzván, OMP vypracuje materiál pro jednání výboru pro hospodaření s majetkem města a následně pro zasedání zastupitelstva města ke schválení doplacení neproinvestované části kupní ceny.

Po schválení doplacení neproinvestované části kupní ceny zastupitelstvem města vyzve správce této pohledávky (OMP) do 15 dnů od data usnesení zastupitelstva města vlastníka objektu k zaplacení neproinvestované části kupní ceny a jako nejzazší termín úhrady části kupní ceny stanoví 30. den od doručení výzvy; zaplacením se rozumí den připsání předmětné pohledávky na bankovní účet města Jablonce nad Nisou. V případě, že vlastník objektu neuhradí pohledávku do určeného termínu, předá OMP kauzu do 15 dnů oddělení právnímu a veřejných zakázek k dořešení.

Čl. 7

Okolnost hodná zvláštního zřetele

Brání-li vlastníku objektu proinvestování překážka zvláštního zřetele hodná (těžká nemoc, vážný úraz, rodinné poměry apod.), bude vlastníku objektu poskytnuta dodatečná lhůta k odložení splatnosti části kupní ceny. Výbor doporučí zastupitelstvu města na základě písemné žádosti vlastníka objektu odložení splatnosti části kupní ceny.

V případě, že zastupitelstvo města schválí prodloužení splatnosti termínu proinvestování, bude vlastníku objektu zaslána výzva společně s návrhem Dohody o uznání dluhu a směnkou. Podepsaná Dohoda o uznání dluhu a směnka, vyplněná na dlužnou částku, bude vlastníkem objektu vrácena majetkoprávnímu oddělení MMJN do 30 dnů ode dne převzetí.

Pokud tak nebude učiněno, nebude prodloužen termín proinvestování a bude zrušeno usnesení zastupitelstva města. O tomto bude vlastník objektu písemně informován s tím, že bude vyzván k doplacení části kupní ceny do 30 dnů od doručení výzvy.

V případě, že vlastník objektu neuhradí pohledávku do určeného termínu, předá OMP kauzu do 15 dnů právnímu oddělení k dořešení.

Lhůty pro podpis Dohody o uznání dluhu platí i pro článek 5.

Příloha č. 2

Metodika započítávání investic do pronajatých nebytových prostor

Čl. 1

Správce nebytového prostoru nebo objektu (dále jen jako „prostor“), písemně oznámí majetkoprávnímu oddělení uvolnění prostoru a současně sdělí, k jakému účelu je prostor zkolaudován. Zodpovídá správce.

Čl. 2

Správce prostoru vyhotoví pasportizaci prostoru, popř. vystaví protokol o současném technickém stavu prostoru a na základě těchto zjištění určí, zda je prostor ve stavu způsobilém k užívání za účelem, k jakému je zkolaudován. Pokud jsou nutné stavební úpravy nebytového prostoru, správce předá hrubý odhad nákladů na úpravu a předloží cenový návrh k projednání do výboru pro hospodaření s majetkem města. Majitel objektu rozhodne, zda tyto úpravy provede město jako pronajímatel, čímž se zároveň zvýší cena nájmu nebo zda město pronajme nebytový prostor ve stavu nezpůsobilém k užívání s tím, že stavební úpravy provede nájemce při dodržení níže uvedeného postupu. Zodpovídá správce.

Čl. 3

Majetkoprávní oddělení zveřejní po předchozím projednání ve výboru pro hospodaření s majetkem města a schválení Radou města nabídku pronájmu prostoru s tím, že v nabídce bude uvedeno, zda jsou nutné stavební úpravy předmětného prostoru, a že způsob jejich úhrady a výše nájemného budou sjednány dohodou. Zodpovídá majetkoprávní oddělení.

Čl. 4

Majetkoprávní oddělení svolá výběrové řízení, při němž zájemce závazně sdělí, jak a k jakému účelu bude prostor využívat. Není-li prostor dle určení správce ve stavu způsobilém k užívání, sdělí zájemce současně, zda souhlasí s provedením stavebních úprav na vlastní náklady. Zodpovídá majetkoprávní oddělení.

Čl. 5

Výběrového řízení se musí zúčastnit správce, který posoudí účel nájmu prostoru a navrhované stavební úpravy v návaznosti na technický stav prostoru a příp. možnou rekolaudaci. Zodpovídá správce.

Čl. 6

Pronájem nebytového prostoru způsobilého k užívání za účelem, k jakému je zkolaudován

V tomto případě pronajímatel nebude vydávat souhlas s jakýmkoliv stavebními úpravami a veškeré nájemcem provedené úpravy budou považovány za účelové investice a nikoliv za zhodnocení nebytového prostoru, což bude takto uvedeno v nájemní smlouvě. Dle ustanovení § 667 odst. 2 občanského zákoníku (NOZ § 2220 odst. 2) je nájemce povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu. Vzhledem k tomu, že souhlas s provedením stavebních úprav může být dle výkladu příslušného ustanovení občanského zákoníku dán i konkludentně, tj. nečinností (tichým souhlasem), budou prováděny v průběhu nájmu pravidelné kontroly (nejméně však 1x měsíčně) pronajatých nebytových prostor a při zjištění nepovolených stavebních úprav bude nájemci neprodleně písemně oznámen nesouhlas pronajímatele se všemi důsledky z toho vyplývajících. Zodpovídá správce. Tato varianta by měla být vždy městem upřednostněna.

Čl. 7

Pronájem nebytového prostoru nezpůsobilého k užívání za účelem, k jakému je zkolaudován

Potřebné stavební úpravy provede nájemce a úhrada za vložené investice do nebytového prostoru se bude řídit ustanovením § 667 občanského zákoníku (NOZ § 2220 odst. 1) - pronajímatel dá souhlas k provedení stavebních úprav a zaváže se k úhradě vynaložených

nákladů při dodržení níže uvedeného postupu za nezbytné účasti a kontroly pronajímatele při přípravě a provádění stavebních úprav:

- 1) Výbor pro hospodaření s majetkem města vybere zájemce o pronájem nebytového prostoru a doporučí Radě města uzavření nájemní smlouvy s tímto zájemcem. Rada města schválí, příp. neschválí pronájem
 - zájemce předloží správci objektu žádost na úpravu nebytových prostor s přesnou specifikací těchto úprav.
 - při zásahu do nosných konstrukcí si zájemce zajistí zpracování projektové dokumentace
 - nájemce předloží cenový návrh v čase a místě obvyklý, minimálně od dvou dodavatelů, město připraví vlastní cenový návrh (zodpovídá správce)
 - správce doporučí jeden z cenových návrhů a odsouhlasí jej, případné cenové změny oproti vybranému návrhu předloží nájemce rovněž k odsouhlasení.
 - v případě splnění výše uvedených bodů vlastník vydá na základě žádosti pronajímatele souhlasné stanovisko ke stavebním úpravám
 - zájemce provede ohlášení stavebních prací stavebnímu úřadu a nebo požádá o stavební povolení

- 2) Majetkoprávní oddělení zpracuje materiály pro jednání Rady města – schválení konkrétních podmínek nájemní smlouvy pro zájemce, jemuž byl vydán souhlas se stavebními úpravami. Nájemcem vložené investiční prostředky budou postupně započítávány oproti splátkám nájemného, zpravidla ve výši 50% z každé splátky. Nájemní smlouva bude sjednána na dobu určitou, přičemž doba nájmu bude s ohledem na výše popsané započítávání investic záviset na výši investičních prostředků, které budou nájemcem do nebytového prostoru vloženy a jež musí být v nájemní smlouvě přesně vyčísleny a na výši splátek nájemného. Dojde-li k ukončení nájemní smlouvy před uplynutím sjednané doby z důvodu porušení smluvních povinností nájemcem nebo z jiných důvodů na straně nájemce, bude ve smlouvě ujednáno, že pronajímateli vzniká nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši odpovídající dosud nezapočtenému zůstatku investičních nákladů ke dni skončení nájemního vztahu.

- 3) Poté, co nájemce písemně oznámí správci a příslušnému stavebnímu úřadu ukončení stavebních prací (přesný termín, do kterého mají být stavební práce dokončeny, musí být sjednán v nájemní smlouvě), bude ze strany pronajímatele provedena kontrola a porovnání skutečně provedených stavebních prací s přesnou specifikací stavebních úprav předloženou nájemcem k odsouhlasení a s výši investičních prostředků určených nájemní smlouvou k započtení oproti nájemnému. Pro případ porušení smluvních ujednání týkajících se závazku k provedení stavebních úprav (jejich specifikace odsouhlasená správcem bude tvořit přílohu nájemní smlouvy), bude ve smlouvě sjednán závazek nájemce vrátit pronajímateli částku rovnající se výši prostředků, které oproti závazku sjednanému v nájemní smlouvě nebyly do nebytového prostoru vloženy a tudíž byly neprávem započteny oproti nájmu. Pro účely této kontroly nájemce předloží:
 - souhlas s provedením prací
 - stavební povolení nebo ohlášení stavebních prací stavebnímu úřadu
 - cenový rozpočet zpracovaný znalcem (v cenách roku pořízení)
 - původní daňové doklady (faktury) včetně rozpisu prací
 - doklad o tom, že nebylo prováděno odepisování technického zhodnocení, nebo uplatněno v daňovém přiznání

Za kontrolu plnění shora uvedeného postupu při stavebních úpravách zodpovídá správce, který po provedení této kontroly určí, zda skutečně provedené stavební úpravy odpovídají přesné specifikaci stavebních úprav předložené nájemcem k odsouhlasení a výši investičních prostředků určených nájemní smlouvou k započtení oproti nájemnému.

Čl. 8

Kromě úhrady vložených investic započtením oproti nájemnému je možné v určitých případech sjednat rovněž v souladu s ustanovením § 667 odst. 1 občanského zákoníku

(NOZ § 2220 odst. 1) jednorázovou úhradu po skončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž došlo v důsledku používání věci nebo odepisováním vložených prostředků na základě souhlasného stanoviska pronajímatele pro účely finančního úřadu.

V případě, že stávající nájemce požádá o jakoukoliv investici v průběhu nájemního vztahu, je nutný souhlas majetkoprávního oddělení a odboru správy majetku. Dále bude postupováno analogicky dle této metodiky.

Příloha č. 3

Věcná břemena

Čl. 1

Ceník jednorázových úhrad za zřízení věcného břemene je využitím možnosti zpoplatňovat věcná břemena na pozemcích města.

Město nebude zpoplatňovat tzv. zákonná věcná břemena zřízená v pozemcích města, jestliže se stranou oprávněnou nedojde k dohodě o jejich úhradě. Statutární město Jablonec nad Nisou uzavře se stranou oprávněnou smlouvu o zřízení věcného břemene a smlouva bude vložena do katastru nemovitostí s tím, že strana oprávněná uhradí geometrický plán a náklady spojené s vkladem smlouvy do katastru nemovitostí.

Čl. 2

Obsah věcného břemene ve prospěch oprávněného je vymezen příslušnými zákony. Jedná se zejména o oprávnění zřízovat a provozovat na cizích pozemcích nadzemní a podzemní vedení technických zařízení a staveb, v nezbytném rozsahu vstupovat nebo vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti s uvedenými činnostmi a při přípravě projektové dokumentace, opravách a údržbě vedení a zařízení, případně v nezbytném rozsahu kácet a oklešťovat dřeviny ohrožující bezpečný a spolehlivý provoz telekomunikačních a energetických nadzemních vedení a zařízení. Dále se jedná zejména o oprávnění zřízovat a provozovat na cizích pozemcích a v cizích objektech technická zařízení a stavby, o právo chůze a jízdy, právo umístění studny, septiku, právo čerpání vody, v nezbytném rozsahu vstupovat nebo vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti s uvedenými činnostmi a při opravách a údržbě staveb a zařízení.

Čl. 3

1. Součástí úhrady za zřízení věcného břemene budou:

- a) náklady spojené s vyhotovením smlouvy, které budou stanoveny ve výši 2 500 Kč. Poplatek za vyhotovení smlouvy ve výši 2.500 Kč nebude hrazen v případě, že bude zřízováno věcné břemeno technické infrastruktury ve veřejném zájmu a smlouvu vyhotoví druhá smluvní strana.
- b) náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku, popř. geometrického plánu

2. Žadatel uhradí veškeré poplatky spojené s vkladem smlouvy na katastrální úřad, a to včetně ověření podpisu.

Ceník jednorázových úhrad za zřízení věcného břemene – viz dále

Ceník jednorázových úhrad za zřízení věcného břemene a příloha ke smlouvě o smlouvě budoucí

Cena za zřízení věcného břemene se sjednává dohodou se zpoplatněním dle Ceníku města.

Základní minimální úhrada za zřízení věcného břemene činí 2 000 Kč.

Cena pro městské organizace zřízené nebo založené a 100% vlastněné městem: jednorázová částka 1 000 Kč + DPH.

Akce vynucená městem jako investorem: jednorázová částka 1 000 Kč + DPH.

K vypočtené částce včetně minimální bude přičteno DPH v zákonem stanovené výši.

Věcná břemena technické infrastruktury budovaná ve veřejném zájmu se sjednávají dohodou dle Ceníku města.

Jestliže nedojde k dohodě smluvních stran o ceně dle Ceníku města, budou věcná břemena zpoplatňována na základě usnesení RM č. 388/2022/A. ze dne 23. 6. 2022:

Úhrada za zřízení věcného břemene technické infrastruktury se stanovuje:

- při délce věcného břemene do 20 bm se úhrada za zřízení věcného břemene stanoví podle aplikace e-břemena s navýšením o 20 % bonifikaci, minimálně však částka 2.000 Kč

- při délce věcného břemene od 20 bm včetně, se úhrada za zřízení věcného břemene stanoví podle aplikace e-břemena s navýšením o 20 % bonifikaci (maximálně však o 20.000 Kč), minimálně však 2.000 Kč nebo město požádá o zpracování znaleckého posudku na náklady provozovatele distribuční soustavy a pak se cena věcného břemene řídí oceněním znaleckým posudkem.

Pro společnosti, které nepoužívají aplikaci e-břemena a nedojde k dohodě smluvních stran o úhradě věcného břemene dle Ceníku, se úhrada za zřízení věcného břemene stanoví znaleckým posudkem.

Poplatek za vyhotovení smlouvy ve výši 2.500 Kč nebude hrazen v případě, že bude zřizováno věcné břemeno technické infrastruktury ve veřejném zájmu a smlouvu vyhotoví druhá smluvní strana.

Liniové stavby - podzemní vedení

	MJ - měrná jednotka	Skutečně dotčená výměra	Kč/MJ podnikatelské subjekty	snížení pro obce a nepodnikatelské subjekty o:	celkem
v komunikaci					
křížení silničního pozemku	protlak a podvrt	bm	350	50 %	
	překop vozovky	ks	10 000	50 %	
	částečný překop vozovky *	ks	5 000	50 %	
podélné uložení	do vozovky, chodníku	bm	400	50 %	
	do krajnice, středního dělicího pásu	bm	350	50 %	
	do stávající chráničky	bm	100	50 %	
mimo komunikace					
centrum města	bm		400	50 %	
ostatní území města	bm		300	50 %	

Liniové stavby - nadzemní vedení

nadzemní vedení	bm		500	0 %	
-----------------	----	--	-----	-----	--

Liniové stavby - ostatní

umístění piliře, skříňe na budovu	ks		3 000	0 %	
umístění technologie v budově	bm		500	0 %	
umístění sloupu	ks		2 000	0 %	

Právo cesty, stezky a průhonu

dotčená plocha	m ²		150	0 %	
----------------	----------------	--	-----	-----	--

Umístění studny, septiku, právo čerpání vody

případ	ks		10 000	0 %	
--------	----	--	--------	-----	--

Ostatní věcná břemena

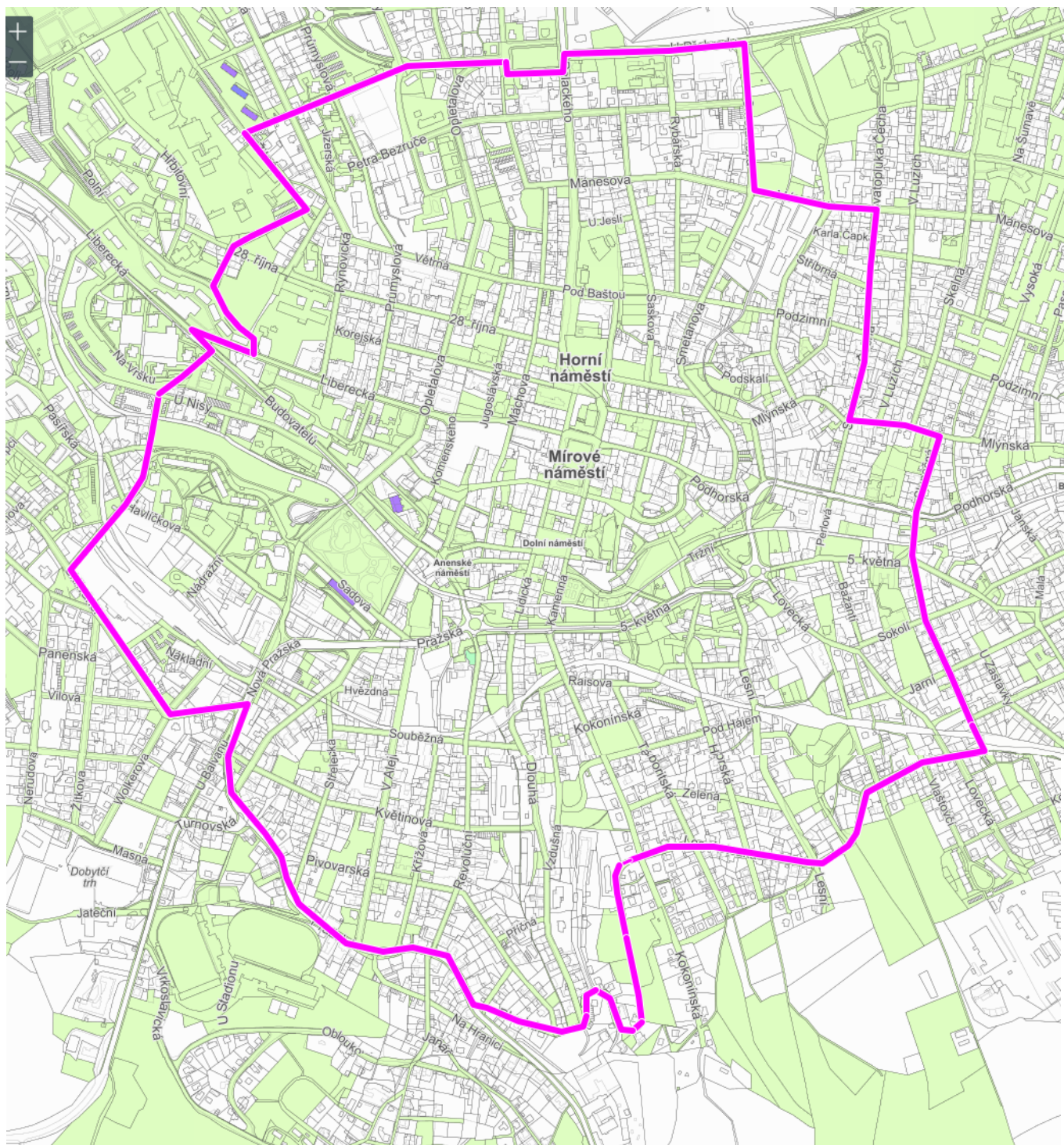
stavba na pozemku města (např. budovy, garáže)	ks		10 000	0 %	
stavba na pozemku města (např. zdi, ploty)	bm		100	0 %	
stavba pod pozemkem města (např. podzemní prostory, podzemní garáže)	ks		10 000	0 %	
stavba nad pozemkem města (např. přesah střechy, balkonů)	m ²		2 000	0 %	
umístění drobných zařízení	ks		1 000	0 %	

Celkem (minimální cena 2 000 Kč)					
+ náklady spojené s vyhotovením smlouvy ve výši 2 500 Kč					
Celkem					
+ DPH **					
CELKEM K ÚHRADĚ					

* částečným překopem je myšlen překop menší, než je ½ šíře vozovky

** fyzické osoby jsou při zřizování věcného břemene osvobozeny od DPH

CENTRUM MĚSTA



Centrum města je oblast ohraničená ulicemi: U přehrady, Na Čihadle, Nemocniční, Liberecká, Budovatelů, U Nisy, U lávky, Vodní, Skriváncí, Pražská, Lesní stezka, Liliová, SNP, Sluneční, Mlýnská, Svatopluka Čecha, Smetanova (viz mapa).

Příloha č. 4

Pravidel pro jednání výboru pro hospodaření s majetkem města

Čl. I.

Způsob stanovení kupní ceny při prodeji pozemků

Pro stanovení kupní ceny pozemku je zásadním podkladem znalecký posudek na zjištění obvyklé ceny pozemku. Ve zveřejnění záměru prodeje pozemku a pro nejnižší podání v elektronické aukci bude vyhlašovaná cena stanovena jako součet kupní ceny pozemku (včetně případné DPH v zákonem stanovené výši) stanovené znaleckým posudkem na cenu obvyklou, nákladů za vyhotovení znaleckého posudku, geometrického plánu a nákladů spojených s vyhotovením kupní smlouvy ve výši 2 500 Kč. Prodej bude realizován za nejvyšší dosaženou nabídku podanou účastníkem elektronické aukce.

Stanovení nižší kupní ceny, než je cena stanovena znaleckým posudkem na zjištění ceny obvyklé lze pouze ve zvlášť odůvodněných případech s tím, že zdůvodnění nižší ceny bude uvedeno v usnesení zastupitelstva města.

Při prodeji pozemku skupiny D) spadajícího do kategorie uvedené v orientačním ceníku bude cena stanovena dle tohoto ceníku i jako cena minimální pro elektronickou aukci s přihlédnutím k nákladům spojených s prodejem pozemku.

Nejnižší kupní cena za prodávaný pozemek je stanovena na 500 Kč/m² s tím, že výbor může doporučit zastupitelstvu města v konkrétních odůvodněných případech zvýšit či snížit kupní cenu.

Kupující uhradí veškeré poplatky spojené s vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí, a to včetně ověření podpisu.

Pokud kupní cenu stanovuje speciální právní předpis, bude kupní cena stanovena dle tohoto předpisu (například v případě převodu pozemků do vlastnictví státu a územně samosprávních celků).

Čl. II

Orientační ceník

Kategorie pozemků, u kterých nebude zadáván znalecký posudek

Kategorie pozemku	Cena v Kč/m²
pozemky zastavěné stavbami (tzv. vypořádání pozemků pod stavbou)	1.000
prodej za účelem narovnání hranic pozemků, majetkové vypořádání drobných pozemků ve funkčním celku s nemovitými věcmi žadatele včetně tzv. „přeplocení“ (maximálně do 100 m ²)	500

Čl. III

Ostatní a přechodná ustanovení

Zastupitelstvo města si v konkrétních případech vyhrazuje, s přihlédnutím k atraktivnosti a účelu využití pozemku, zvýšit kupní cenu a zároveň kdykoli svým rozhodnutím zvýšit uvedené orientační ceny pozemků.

Pokud kupní cenu stanovuje speciální právní předpis, bude kupní cena stanovena dle tohoto předpisu (například v případě převodu pozemku do vlastnictví státu a územně samosprávních celků).

Účinnost těchto Pravidel pro projednávání návrhů majetkoprávních operací ve výboru pro hospodaření s majetkem města nastává druhý den po schválení v příslušném orgánu města.

Žádosti o prodej pozemku, které byly alespoň jednou projednané ve výboru pro hospodaření s majetkem města před účinností těchto Pravidel, budou dokončeny podle dosavadních Pravidel pro jednání Výboru pro hospodaření s majetkem města.