

Směrnice obce Dolany

č. 5/2004

Zásady pro nakládání s pozemky a nemovitostmi ve vlastnictví Obce Dolany (prodej, darování, směna apod.)

Obec Dolany (dále jen obec), vedeno snahou optimálně využít fond pozemků a nemovitostí, jehož je vlastníkem, a v této souvislosti poskytnout podporu aktivitám k uvedenému cíli zaměřeným, upravuje Zásadami pro nakládání s nemovitostmi ve vlastnictví Obce Dolany, (dále jen zásady), postup obce v procesu přípravy a realizace nakládání s majetkem ve vlastnictví obce.

Tyto zásady upravují postup ve věcech přípravy a realizace uzavírání smluv kupních, darovacích, směnných, dohod o narovnání vztahujících se k nemovitostem, a případných jiných obdobných dispozic s majetkem.

Zásady jsou zpracovány v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon), zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem a zákonem č. 50/1976 Sb., stavebním zákonem, všechny ve znění pozdějších změn a doplňků.

I.

Obecná ustanovení a definice pojmů

1. Kupní smlouva je právní úkon, na jehož základě vzniká právní vztah mezi prodávajícím a kupujícím. Prodávající je v něm zavázán odevzdat kupujícímu předmět koupě a tento je zavázán předmět koupě převzít a zaplatit za něj kupní cenu.
2. Darovací smlouva je právní úkon, na jehož základě vzniká právní vztah mezi dárce a obdarovaným. Dárce přenechává bezúplatně dar obdarovanému a obdarovaný tento dar přijímá.
3. Směnná smlouva je právní úkon, na jehož základě vzniká právní vztah mezi účastníky, kteří mají právo a povinnost směniti si vzájemně věc za věc.
4. Dohoda o narovnání je právním vztahem, spočívajícím v uzavření dohody, kterou strany upraví vzájemně dosud sporná práva a povinnosti.
5. Nemovitým majetkem obce (věci nemovité, nemovitosti obce) jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, pokud jsou ve vlastnictví obce.
6. Pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.
7. Stavbou je výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu využití a umístěním v terénu.
8. Lehké montované stavby neukotvené v zemi prostřednictvím pevného základu nejsou nemovitostí.
9. Drobnou stavbou je stavba, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a to stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, podzemní stavba, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a hloubka 3 m, stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5m, oplocení, připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní, nástupní ostrůvky hromadné veřejné dopravy, přejezdy přes chodníky, propustky apod.

10. Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. U pozemků jsou za součást považovány vždy: porosty (s výjimkami stanovenými zákonem), zahradní úpravy (např. zahradní vodovod, jezírka, dlažby, ohrady), další venkovní úpravy (např. kanalizační přípojky, meliorační zařízení). U staveb se za součásti považují: jednotlivé stavební prvky (střecha, balkóny, terasy), ústřední vytápění, přístavby, pokud jsou s původní stavbou provozně propojeny. Stavba není součástí pozemku.
11. Příslušenstvím věci je samostatná věc, která náleží vlastníku věci hlavní a je jí určena k tomu, aby byla trvale užívána s věcí hlavní. Příslušenstvím stavby mohou být zejména drobnější vedlejší stavby, určené k trvalému užívání spolu s hlavní stavbou (kůlna, septik, žumpa atd.)
12. Podnikatelem je osoba zapsaná v obchodním rejstříku, osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění, osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů, fyzická osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu.
13. Právníckou osobou je sdružení fyzických nebo právnických osob, účelové sdružení majetku, jednotka územní samosprávy nebo jiný subjekt, o kterém to stanoví zákon.
14. Obcí se v těchto zásadách označuje obec Dolany.
15. Zastupitelstvem obce se v těchto zásadách rozumí Zastupitelstvo Obce Dolany.

II.

Evidence žádostí

1. Žádosti o uzavření kupní smlouvy, darovací smlouvy, směnné smlouvy, dohody o narovnání vztahující se k nemovitostem nebo případně jiné obdobné smlouvy eviduje majetkový výbor obce.
2. Podání žádosti je možno učinit pouze písemně.
3. Na žádost žadatele musí být přijetí žádosti potvrzeno.
4. Žádost je evidována dnem podání.

III.

Podmínky podání žádosti a její náležitosti

1. Žádost o uzavření kupní smlouvy, darovací smlouvy, směnné smlouvy, dohody o narovnání vztahující se k nemovitosti nebo případně jiné obdobné smlouvy mohou podat osoby fyzické nebo právnické.
2. Z žádosti musí být patrné kdo ji podává, co a za jakým účelem požaduje.
3. V žádosti musí být uvedeno:
 - a. u osoby fyzické - jméno, příjmení, bydliště a místo skutečného pobytu, je-li odlišné od bydliště. Jsou-li žadatelé manželé, musí být žádost podepsána oběma manželi.
 - b. u osoby fyzické - podnikatele - firma (jméno, příjmení, případně dodatek), bydliště, místo podnikání, liší-li se od bydliště, a identifikační číslo, údaj o zápisu do obchodního rejstříku včetně spisové značky a u osoby nezapsané v obchodním rejstříku údaj o zápisu do jiné evidence, v níž je zapsána,
 - c. u osoby právnické název, sídlo a identifikační číslo, údaj o zápisu do obchodního rejstříku včetně spisové značky a u osoby nezapsané v obchodním rejstříku údaj o zápisu do jiné evidence, v níž je zapsána.

4. Osoby uvedené add. b) a c) musí k žádosti doložit výpis z obchodního rejstříku nebo jiné evidence v níž jsou vedeni (živnostenský list), případně jiný doklad, kterým prokazují svou právní subjektivitu.
5. Podle konkrétních okolností jednotlivých případů je obec oprávněna vyřízení žádosti podmínit doložením dalších podkladů (geometrický plán, podnikatelský záměr, harmonogram realizace záměru, atd.)
6. Pokud žádost neobsahuje předepsané náležitosti nebo přílohy a žadatel nedostatek neodstraní ani na výzvu příslušného správce nemovitosti, bude takováto žádost odmítnuta pro nesplnění náležitostí.
7. V případě, že se nechá žadatel zastupovat fyzickou nebo právnickou osobou, musí tato předložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem, ve které musí být uveden rozsah zmocněncova oprávnění.

IV.

Zveřejnění záměru

1. Záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek musí být zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky, jinak je právní úkon od samého počátku neplatný. Mimo tohoto zveřejnění může být záměr oznámen dle konkrétních podmínek každého jednotlivého případu např. v místním tisku, na internetových stránkách, na informačních tabulích, apod.
2. zveřejnění záměru obce prodat, darovat nebo směnit nemovitý majetek rozhoduje zastupitelstvo obce. Za zveřejnění tohoto záměru po rozhodnutí zastupitelstva obce odpovídá **majetkový výbor obce.**
3. Listina, kterou se záměr zveřejňuje, musí obsahovat:
 - označení “Obec Dolany”,
 - číslo jednací,
 - předmět záměru v označení dle článku VI/2 těchto zásad,
 - zákres dotčené nemovitosti do katastrální mapy,
 - datum zveřejnění záměru v údajích vyvěšeno dne a sňato dne,
 - datum, do kterého se přijímají vyjádření,
 - místo, kde se přijímají nabídky a připomínky,
 - jedná –li se o prodej: způsob prodeje.
4. Pokud obec současně se záměrem nezveřejní nejzažší termín pro podávání, resp. přijímání nabídek, potom platí, že nabídka byla předložena včas, pokud byla předložena před započítáním jednání orgánu obce, na němž bude o daných nabídkách rozhodováno s konečnou platností.
5. Pokud je součástí zveřejněného záměru i stanovený termín, do kterého je možno předložit nabídku, je tento den posledním k podání nabídky. Na pozdější žádosti nebude brán zřetel.
6. Současně se zveřejněním záměru mohou být oznámeny omezující podmínky pro budoucího nabyvatele (např. památková ochrana objektu, zákaz některých činností uvnitř obce, omezení dopravy a zásobování, apod.)
7. Jsou-li vzneseny závažné připomínky k uvažovanému záměru, předloží majetkový výbor obce záměr k novému projednání v orgánech obce příslušných ve věci rozhodnout a tyto mohou na základě těchto připomínek revokovat přijaté usnesení.

V.

Kriteria pro posuzování žádostí

1. konkrétním subjektu realizované věci rozhodnou příslušné orgány obce po uplynutí zákonné 15 denní lhůty, po kterou je záměr obce zveřejněn, a to podle následující posloupnosti:
 - a. převod pozemku žadateli vlastnickému stavbu (nemovitost), s požadovaným pozemkem či jeho částí pevně spojenou (stojící na pozemku či jeho části anebo, která tvoří jeden funkční celek s prodávaným pozemkem či jeho částí)
 - b. žadateli, je-li jediným zájemcem
 - c. převod nemovitosti v zájmu obce
 - d. převod nemovitosti ve veřejném zájmu
 - e. v ostatních případech (více žadatelů) stanoví orgány obce kritéria pro výběr žadatele.
 2. Bez ohledu na počet zájemců bude obec vždy při rozhodování, zda se zájemcem uzavře příslušnou smlouvu či dohodu, přihlížet k těmto skutečnostem:
 - a. zda žádost obsahuje požadované náležitosti (pokud je možné vadu odstranit jednoduchým postupem, vyzve zájemce k tomuto úkonu)
 - b. zda se zájemce zavazuje realizovat svůj záměr s termínem dokončení nejdéle do dohodnuté doby od uzavření smlouvy s tím, že dokončení dokládá pravomocným kolaudačním rozhodnutím, případně jiným příslušným dokladem (pokud je to podmínka obce)
 3. podají-li žádost dva a více zájemců, posoudí město nejdříve, a to v pořadí určeném dále, zda mezi nimi není zájemce:
 - a. pro něhož by uzavření smlouvy znamenalo odstranění rozdílu ve vlastnictví stavby a ve vlastnictví pozemku, na kterém je stavba postavena, eventuálně pozemku se stavbou sousedícího a se stavbou užívaného (např. zahrada apod.) nebo odstranění stavu, kdy je takovýto pozemek užíván bez právního důvodu
 - b. který realizací svého podnikatelského záměru vytvoří nová pracovní místa
 - c. který se zavazuje využít pozemek pro účel výstavby bytové jednotky
 - d. nebo jiného záměru v zájmu obce
- a výběr účastníka smlouvy provede podle těchto hledisek.

VI.

Uzavření kupní, darovací a směnné smlouvy

1. uzavření kupní, darovací a směnné smlouvy k majetku obce rozhoduje zastupitelstvo obce nadpoloviční většinou všech členů v zájmu obce a jeho občanů v souladu s jednacím řádem.
2. V kupních, darovacích a směnných smlouvách se předmět převodu označuje následovně :
 - a. pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území
 - b. budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny a číslem popisným, popřípadě evidenčním a názvem ulice, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití
 - c. rozestavěné budovy označením pozemku, na němž jsou rozestavěny a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu

- d. stavby, které se neevidují v katastru nemovitostí, tj. drobné stavby, způsobem využití a označením stavby hlavní dle písm. b) až e). Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní obranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodohospodářských děl. Vyjmenované stavby, i když jinak splňují charakter drobných staveb, jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.
3. Nelze-li provést výběr podle **článku V.** pro větší počet zájemců v jedné skupině, uzavře se smlouva podle výsledků výběrového řízení obálkovou metodou, není-li v konkrétním případě stanoven jiný způsob.
4. **Výběrové řízení obálkovou metodou**
Termín výběrového řízení určuje vedoucí majetkového výboru obce (dále jen vedoucí odboru) obecního úřadu. Účastníky výběrového řízení jsou všichni zájemci o koupi nemovitosti (fyzické nebo právnické osoby), kteří se k výběrovému řízení dostaví. Za právnickou osobu jedná statutární orgán nebo zmocněnec, který předloží úředně ověřenou plnou moc a fyzická osoba předloží průkaz totožnosti. Výběrové řízení řídí vedoucí odboru nebo jiný jím pověřený pracovník odboru, který je současně předsedou komise pro provedení výběrového řízení (dále jen komise). Komisi svolává vedoucí odboru, komise zasedá v tříčlenném složení, není-li pro konkrétní případ stanoven počet jiný. O průběhu výběrového řízení pořizuje předseda komise nebo jím pověřený pracovník zápis, ze kterého musí být patrné, kdo, kde a kdy řízení prováděl, předmět řízení, které osoby se ho zúčastnily a jaké návrhy byly podány. Vyhotovený zápis podepisují všechny osoby, které se jednání zúčastnily a všichni přítomní za obecní úřad. Výběrové řízení je neveřejné, kromě účastníků mohou být přítomni členové zastupitelstva obce, případně jiná osoba na základě souhlasu vedoucího odboru. Výběrové řízení je možno zahájit pouze v případě, že se dostaví alespoň jeden zájemce a to v termínu nejpozději do 10 minut od jejího zahájení. Po zahájení výběrového řízení jsou zájemci seznámeni s náklady a dalšími výdaji spojenými s přípravou a vyhotovením smlouvy (znalecký posudek, zaměření nemovitosti, daň z převodu a jiné), které sice nejsou součástí ceny, ale musí být uhrazeny kupujícím.

Každý zájemce předloží v zalepené obálce svůj návrh, který musí obsahovat:

- a. nabízenou cenu za nemovitost,
 - b. případně další skutečnosti, které byly uvedeny v požadavcích.
5. Po otevření obálek se všechny návrhy zapíše do zápisu. Zápis o výběrovém řízení podepisují všichni členové komise pro otvírání obálek.
6. Výběr kupujícího z účastníků výběrového řízení provede zastupitelstvo obce, které je přítom oprávněno vybrat osobu, nebo nevybrat žádného kupujícího.
7. Rozhodnutí zastupitelstva obce je účastníkům výběrového řízení písemně sděleno ve lhůtě do 7 dnů ode dne konání zasedání zastupitelstva obce kde se jednalo o výběru kupujícího.
8. Majetkový výbor obce písemnou formou informuje všechny žadatele o rozhodnutí zastupitelstva obce a vyzve stanoveného žadatele podle usnesení zastupitelstva obce k sepsání příslušné smlouvy.
9. **Cena pozemků**
Vychází se při určení ceny vždy ze znaleckého posudku a následně bude přihlédnuto k cenám tržním za které se podobná nemovitost, pozemek v dané lokalitě prodává. O konečné výši ceny pozemku rozhoduje vždy v daném konkrétním případě zastupitelstvo obce.

10. Konečný termín pro podpis příslušné smlouvy oběma smluvními stranami se stanovuje do 60 dnů ode dne převzetí výzvy druhou smluvní stranou, neexistují-li objektivní příčiny pro posunutí tohoto termínu.
11. Kupující, pokud jím není obec, musí prokázat uhrazení kupní ceny a nutných nákladů na účet prodávajícího před podáním společného návrhu na vklad smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu, pokud není v konkrétním případě rozhodnuto příslušným orgánem obce jinak. V případě, že vklad bude zamítnut, pak kupující a prodávající od smlouvy odstoupí a vrátí si vzájemná plnění.
12. Převodní cenu nemovitostí schvaluje zastupitelstvo obce na základě doporučení majetkového výboru obce. Zastupitelstvo může v odůvodněných případech snížit nebo zvýšit cenu. Současně rozhodne o způsobu a termínu platby smluvní ceny dle následujících možností
13. úhrada celé dohodnuté částky najednou před podpisem příslušné smlouvy nebo ve stanovené lhůtě po podpisu smlouvy, ale vždy před podáním návrhu na zahájení vkladového řízení u katastrálního úřadu.

VII.

Závěrečná a přechodná ustanovení

Tyto vnitřní směrnice není obecně závaznou vyhláškou obce. Jsou závazným pokynem zastupitelstva obce, kterým se řídí činnost obecního úřadu ve věcech přípravy a realizace jednotlivých právních úkonů při nakládání s nemovitostmi ve vlastnictví obce.

Tato vnitřní směrnice byla schválena zastupitelstvem obce dne

a účinnosti nabývají dnem