

Pravidla pro převod zbytného majetku Ústeckého kraje

Preambule

Cílem těchto Pravidel pro převod zbytného majetku Ústeckého kraje (dále jen "Pravidel") je zajistit nakládání s nemovitým majetkem Ústeckého kraje (dále jen "Kraj") tak, aby nemovitý majetek určený příslušným odborem Krajského úřadu Ústeckého kraje jako majetek zbytný (tj. nemovitý majetek, který není potřebný pro fungování Kraje) získal své nové vlastníky a přinesl tak potřebné finanční prostředky do rozpočtu Kraje. K bezúplatným převodům, resp. darování bude docházet pouze ve výjimečných, odůvodněných případech veřejného zájmu a zejména s přihlédnutím k principu reciprocity. Prioritou při hospodaření s majetkem Kraje není zbytný majetek pronajímat, ale prodávat, což bude mít za následek kromě uspořádání a zjednodušení vlastnických vztahů a nezanedbatelných příjmů do rozpočtu Kraje, určitě i oživení podnikatelského prostředí v Ústeckém kraji.

I.

Rozsah působnosti

Tato Pravidla upravují základní podmínky převodu nemovitostí a jejich částí (dále jen „nemovitost“) z majetku Kraje, způsob podávání žádostí o převod nemovitostí z majetku Kraje, možnosti podávání návrhů a připomínek k záměrům převodů, postup orgánů Kraje při přípravě a realizaci těchto převodů.

II.

Schvalování záměru převodu

- 1) Záměr převodu (prodeje, darování, směny) nemovitostí z majetku Kraje schvaluje Rada Ústeckého kraje (dále jen „Rada“) po projednání v Investiční a majetkové komisi Rady (dále jen "Komise") nebo ve výjimečných případech přímo na návrh odboru majetkového Krajského úřadu Ústeckého kraje (dále jen „odbor majetkový“). Komise projednává materiály připravené odborem majetkovým na základě podnětů členů Zastupitelstva Ústeckého kraje (dále jen „Zastupitelstvo“) a podkladů, kterými jsou zejména návrhy odboru majetkového, žádosti stávajících nájemců, žádosti zájemců, kteří o převod nemovitosti projeví sami zájem, podněty statutárního zástupce příspěvkové organizace Kraje a doporučení jednotlivých odborů Krajského úřadu Ústeckého kraje (dále jen „Krajského úřadu“) a členů Komise.
- 2) Po schválení záměru převodu Radou zveřejňuje Kraj záměr převodu konkrétní nemovitosti, a to takto:
 - a) záměr kraje prodat, darovat nebo směnit konkrétní nemovitost odbor majetkový zveřejní po dobu nejméně 30 dnů před rozhodnutím v Zastupitelstvu na úřední desce kraje.

Záměr převodu obsahuje zejména:

- b) základní informace o převáděné nemovitosti a její přesné označení údaji podle zápisu v katastru nemovitostí, popř. není-li v katastru nemovitostí zapsána, bude popsána tak, aby byla jednoznačně identifikovatelná
- c) spojení (telefon a e-mail) na kontaktní osobu, která poskytne podrobnější informace k zamýšlenému převodu a zajistí případným zájemcům prohlídku převáděné nemovitosti

III.

Rozhodnutí o převodu

a) O převodu (prodeji, darování, směny) nemovitostí z majetku Kraje rozhoduje Zastupitelstvo dle § 36 odst. 1 písm. zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o krajích“) po uplynutí zákonné lhůty pro zveřejnění s ohledem na doporučení Rady a Komise, ve výjimečných případech přímo na návrh odboru majetkového. Zastupitelstvo projednává materiály připravené odborem majetkovým na základě podnětů členů Zastupitelstva Ústeckého kraje a podkladů, kterými jsou zejména návrhy odboru majetkového, žádosti stávajících nájemců, žádosti zájemců, kteří o převod nemovitosti projevili sami zájem, podněty statutárního zástupce příspěvkové organizace Kraje a doporučení jednotlivých odborů Krajského úřadu a členů Komise.

1) Náležitosti materiálu zpracovaného odborem majetkovým jsou zejména:

- a) doporučená forma převodu
- b) výchozí cena stanovená znalcem (nejde-li o cenu regulovanou státem) v daném místě a čase obvyklá, která je zpravidla zajišťovaná odborem majetkovým
- c) v případě prodeje formou dražby doporučená výše nejnižšího podání
- d) v případě darování zdůvodnění veřejného zájmu nebo principu reciprocity
- e) v případě směny uvedení informace, zda se jedná o převod s doplatkem nebo bez doplatku s přihlédnutím k principu reciprocity
- f) katastrální snímky a fotodokumentace
- g) vyjádření dotčených odborů Krajského úřadu
- h) vyjádření dotčené příspěvkové organizace, které je nemovitost předána k hospodaření.

2) Způsob převodu s ohledem na konkrétní nemovitost, je doporučen v jedné z těchto forem:

- a) veřejná dražba dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "dražba")

V případě prodeje formou dražby schvaluje Zastupitelstvo prodej konkrétní nemovitosti formou dražby s tím, že v okamžiku rozhodnutí Zastupitelstva není znám kupující; vzejde až na základě dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o veřejných dražbách“). Součástí rozhodnutí Zastupitelstva je také výchozí cena, kterou je cena stanovená znalcem, výše nejnižšího podání, výše dražební jistoty a uvedení práv a závazků váznoucích na nemovitosti.

- b) přímý prodej

Forma přímého prodeje je využita zejména v případech prodeje majetku v rámci majetkoprávního vypořádání nemovitostí (např. stavby na cizím pozemku), v případě prodeje osobě, která k dané nemovitosti řádně plní podmínky nájemní smlouvy.

- c) darování

Forma darování je využita zejména v případech převodu majetku ve veřejném zájmu s přihlédnutím k principu reciprocity.

d) směna

Forma směny je využita zejména v případech převodu ve veřejném zájmu a v rámci majetkoprávního vypořádání zejména u investičních akcí s přihlédnutím k principu reciprocity.

e) návrh na koupi nemovitosti

Návrh na koupi nemovitosti je využit zejména v případech, kdy není vhodný prodej majetku formou dražby, kde jediným kritériem je cena dosažená vydražením bez možnosti vázat nabyvatele dalšími podmínkami (např. způsob využití nemovitosti, možnost vrácení vlastnických práv v předešlý stav aj.).

IV.

Podmínky konání dražby

- 1) Dražby jsou prováděny v souladu se zákonem o veřejných dražbách, kdy může být dražebníkem i územní samosprávný celek (Kraj). V takovém případě:
 - a) dražbu organizuje a na její průběh dohlíží zpravidla tříčlenná komise jmenovaná Radou,
 - b) licitátor jmenovaný Radou zahajuje dražbu, vyzývá účastníky, aby učinili podání, uděluje příklep a provádí též losování ohledně udělení příklepu,
 - c) komise je oprávněna dohlížet na činnost licitátora; neplní-li licitátor řádně své povinnosti, může jej komise v průběhu dražby odvolat a na jeho místo povolat náhradního licitátora jmenovaného Radou.
- 2) Kraj, zastoupený odborem majetkovým, zajišťuje zveřejnění a zasílání písemností dle zákona o veřejných dražbách.
- 3) Místo a termín konání dražby se stanoví a zajistí přímo odborem majetkovým tak, aby nevznikaly náklady spojené s pronájmem a bylo možné uspořádat více dražeb v průběhu jednoho dne.
- 4) Nebude-li nemovitost v dražbě prodána proto, že v průběhu dražby nebylo učiněno nejnižší podání, tak výši nejnižšího podání pro další dražbu může stanovit svým rozhodnutím Rada. Nejnižší podání pro další dražbu Rada stanoví s přihlédnutím ke konkrétním časovým a místním podmínkám podle níže uvedených kritérií:
 - Zastupitelstvem stanovené nejnižší podání může Rada opakovaně snížit pro další dražbu v úhrnu až na 50 % z odhadu ceny předmětu dražby,
 - s ohledem na konkrétní podmínky může Rada rozhodnout, že úroveň nejnižšího podání stanovená Zastupitelstvem nebo Radou pro předchozí dražbu zůstane pro další dražbu nezměněna.
- 4) Podmínky prodeje v případě prodeje formou dražby jsou dány zákonem o veřejných dražbách.

V.

Podmínky prodeje

- 1) V případě přímého prodeje připravuje a sepisuje Krajský úřad po předchozím schválení prodeje Zastupitelstvem kupní smlouvu (dále jen "KS").
- 2) Splatnost kupní ceny je vždy po podpisu KS oběma stranami a před podáním návrhu na

vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (dále jen "KN") na příslušný katastrální úřad.

- 3) V případě prodeje nemovitosti na základě podaných nabídek (návrhů) na koupi nemovitosti bude KS uzavřena s tím zájemcem, o kterém rozhodne Zastupitelstvo.
- 4) Právní účinky vkladu vlastnického práva na základě KS k převáděné nemovitosti vznikají na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu (dále jen "KÚ") o povolení vkladu práva do KN, a to ke dni doručení návrhu na vklad.

VI.

Kupní cena

- 1) Kupní cena u přímého prodeje je sjednána zpravidla ve výši, která je stanovena znalcem jako cena v daném místě a čase obvyklá. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna v rozhodnutí o prodeji v souladu s § 18 odst. 2 zákona o krajích.
- 2) U nemovitostí prodávaných formou dražby je kupní cenou cena dosažená vydražením.
- 3) U nemovitostí prodávaných na základě nabídky na koupi nemovitosti je kupní cenou cena rovnající se ceně uvedené v nabídce, kterou Kraj (zadavatel) vyhodnotil jako nejvýhodnější.

VII.

Platební podmínky

- 1) Kupní cena u případů přímého prodeje konkrétnímu zájemci je splatná vždy před podáním návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí, a to zpravidla do 30 kalendářních dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.
- 2) Platební podmínky při úhradě kupní ceny dosažené vydražením se řídí zákonem o veřejných dražbách.

VIII.

Předání a převzetí nemovitostí

- 1) Při předání a převzetí nemovitosti za účasti zástupců smluvních stran je provedena prohlídka převáděné nemovitosti, včetně jejího příslušenství, předají se nabyvateli dostupné doklady od nemovitosti (projektová dokumentace, revizní zprávy a další související podklady, které jsou na Krajském úřadě k dispozici), v případech požadovaných zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, průkaz energetické náročnosti budovy, a dále se odečtou se údaje na měřicích dodávaných médiích (elektroměry, plynoměry, vodoměry, měření tepla a TUV).
- 2) O předání a převzetí převáděné nemovitosti bude vyhotoven protokol, v němž se uvede zejména:
 - označení předávajícího a přebírajícího nebo v případě prodeje dražbou označení bývalého vlastníka a vydražitele
 - označení nemovitosti, včetně příslušenství
 - v případě prodeje dražbou podrobný popis stavu, v němž se nemovitost (předmět dražby) včetně příslušenství nacházela při předání, a práv a závazků na nemovitosti (předmětu dražby) váznoucích

- soupis předávané dokumentace
 - stavy měřičů dodávaných médií.
- 3) V případě prodeje formou přímého prodeje, darování nebo směny protokol podepisuje zástupce Kraje, tj. pracovník odboru majetkového, zástupce příspěvkové organizace Kraje, která měla nemovitost předanou k hospodaření, a nabyvatel a každá strana obdrží po 1 vyhotovení.
 - 4) V případě prodeje formou dražby podepisují protokol bývalý vlastník a vydražitel, přičemž jedno vyhotovení protokolu obdrží bývalý vlastník a dvě vyhotovení obdrží vydražitel. Přesná úprava předání předmětu dražby je obsažena v zákoně o veřejných dražbách.

IX.

Výjimky

Výjimky z těchto Pravidel schvaluje Zastupitelstvo na návrh Rady.

X.

Účinnost pravidel

- 1) Tato Pravidla nahrazují Pravidla pro prodej nemovitostí a jejich částí z majetku Ústeckého kraje ze dne 5. 5. 2010.
- 2) Tato Pravidla byla schválena usnesením Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 097/23Z/2023 ze dne 11. 9. 2023 a nabývají účinnosti dnem schválení.