Metodika prodeje a pronájmu hmotných nemovitých věcí ve vlastnictví obce Malá Skála

Obec se při prodeji hmotných movitých věcí řídí zákonem o obcích – Zákon č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to zejména §39 a Zákonem č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

1) Projednání Finančním výborem

Každou žádost o odkup či pronájem hmotné nemovité věci ve vlastnictví obce Malá Skála nejprve projedná Finanční výbor obce, který při tvorbě svého doporučení přihlédne k existenci inženýrských sítí, které by vyžadovaly sjednání věcného břemene či dalších obdobných skutečností (přístup u na pozemek či okolní pozemky, obslužnost přilehlé místní komunikace apod.).

Finanční výbor se ve svém stanovisku vyjádří, zda doporučuje žádosti o odkup či pronájem hmotné nemovité věci vyhovět či nikoli, a pokud ano, jakou cenu doporučuje.

Při stanovení ceny se obec řídí Zákonem č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Zákon o oceňování majetku), který definuje obvyklou cenu jako cenu, která byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě podobného majetku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Zákon dále říká, že určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé. Určení ceny obvyklé bude provedeno porovnávacím způsobem, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Ostatní způsoby oceňování stanovené v Zákoně o oceňování majetku lze využít taktéž.

Nenalezne-li Finanční výbor obdobné dříve uskutečněné prodeje či pronájmy hmotných nemovitých věcí nebo je hmotná nemovitá věc natolik specifická, že podobný příklad najít nelze, Finanční výbor doporučí starostovi nechat zpracovat znalecký posudek nezávislým znalcem. Vypracování znaleckého posudku nezavazuje obec k prodeji či pronájmu hmotné nemovité věci.

Obec může prodat hmotnou nemovitou věc za cenu nižší než obvyklou, musí ale tuto odchylku dostatečně zdůvodnit.

Své stanovisko prezentuje Finanční výbor zastupitelům obce, kteří k němu mohou přihlédnout při svém rozhodnutí.

2) Rozhodnutí Zastupitelstva obce

O samotném prodeji či pronájmu hmotné nemovité věci rozhoduje zastupitelstvo obce na základě podkladů, tzn. zejména stanovisko Finančního výboru, které obsahuje návrh prodejní ceny a postup jejího stanovení či znalecký posudek.

Zastupitelstvo obce může rozhodnout o vypracování znaleckého posudku i bez doporučení finančního výboru. O prodeji či pronájmu hmotné nemovité věci poté rozhodne až s přihlédnutím k vypracovanému posudku. Cenu stanovenou posudkem může akceptovat, ale může za hmotnou nemovitou věc požadovat částku vyšší, stejně tak i nižší (nižší ale pouze s dostatečným zdůvodněním).

Při schválení záměru prodeje či pronájmu pozemku obec dále postupuje v souladu se Zákonem o obcích č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zveřejněním záměru na úřední desce po dobu nejméně *15 dnů*. Následuje vypracování Kupní smlouvy a její schválení zastupitelstvem obce.

3) Povinnosti žadatele

Pokud je žadatelem o prodej nebo pronájem hmotné nemovité věci *občan*, hradí případné náklady spojené s prodejem či pronájmem, tzn. náklady na vyhotovení smlouvy o koupi, geometrického plánu, znaleckého posudku a dále poplatek za vklad do katastru nemovitostí či další. Vzniklé náklady budou žadateli přefakturovány i v případě, že prodej či pronájem hmotné nemovité věci nakonec zastupitelstvo obce neschválí.

Tato metodika platí i pro případ prodeje hmotných nemovitých věcí prostřednictvím směny či částečné směny.