

Zásady

pro dispozice s nemovitým obecním majetkem ve vlastnictví obce Malá Skála

Obec se při nakládání s nemovitými věcmi v majetku obce řídí zejména zákonem o obcích (zákon č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů), a občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

1. Obecná kritéria při nakládání s majetkem obce

Obec je povinna při nakládání s majetkem obce postupovat v souladu se zákonem o obcích, podle kterého musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně a v souladu s plněním zájmů a úkolů obce vyplývajících ze zákona o obcích vymezené působnosti.

Při rozhodování o dispozicích s nemovitým obecním majetkem obec vychází zejména z faktického i právního stavu nemovitostí, ze zájmů obce s ohledem na platný územní plán obce, své investiční záměry a zajištění související veřejné infrastruktury, a z pohledu využitelnosti jednotlivých nemovitostí s ohledem na hospodárnost při jejich užívání a správě.

Postup při nakládání s majetkem obce se řídí zejména ust. § 39 zákona o obcích, který upravuje především v rámci transparentnosti při nakládání s obecním majetkem povinnost zveřejnění záměru provést určité právní jednání na úřední tabuli obce, a v případě úplatného nakládání s majetkem pak rovněž zásady pro stanovení uplatňované ceny. Důležitým aspektem při nakládání s obecním majetkem je rovněž mít na zřeteli povinnost obce pečovat o svůj majetek s péčí řádného hospodáře.

2. Návrh – důvody nakládání s majetkem obce

2.1. Nakládání s majetkem obce je prováděno jednak na základě :

a/ nabídky obce vycházející z rozhodnutí a záměrů obce,

b/ z podnětu třetích osob, zpravidla na základě žádosti občanů obce nebo jiných fyzických a právnických osob, státu a jeho složek a organizací, spolků apod.

2.2. V případě nabídky ze strany obce je podkladem k projednávání a následném rozhodování o nabídce zpracovaný podkladový materiál pro zastupitelstvo, jež bude obsahovat:

- o jaký majetek, který obec nabízí, se jedná,
- odůvodnění nabídky, proč a zejména pro jaký účel se majetek nabízí,
- určený okruh zájemců a způsob výběru zájemce,
- případně i cenové podmínky, popřípadě podmínky další.

2.3. V případě podnětu (žádosti) třetí osoby (zájemce) je/bude podkladem k projednávání písemná žádost zájemce ve které musí být uvedeno zejména :

- kdo je zájemcem (a potencionálním smluvním partnerem obce), včetně uvedení kontaktu (e mail, tel.číslo),

- co žádá (prodej, pronájem, jiná forma nakládání s majetkem obce),
- o jaký konkrétní majetek obce se jedná,
- odůvodnění žádosti - pro jaký účel,
- souhlas s úhradou vynaložených nákladů na realizaci uvažované transakce.

3. Postup obce při dispozicích s obecním majetkem, rozhodování, zveřejnění záměru

Při rozhodování o nakládání s majetkem se bude postupovat v následujících krocích :

- 3.1. O tom, zda a jakým způsobem se bude s nemovitým majetkem ve vlastnictví obce nakládat rozhoduje Zastupitelstvo obce na základě vyhodnocení stavu majetku a zpracovaných podkladů k uvažované dispozici s obecním majetkem.
- 3.2. Nezbytnou podmínkou platnosti budoucího právního jednání o nakládání s obecním majetkem je zveřejnění záměru s majetkem disponovat, kdy smysl zveřejnění záměru spočívá v tom, aby potenciální zájemci měli možnost předložit svoji nabídku a občané obce byli informováni o dispozicích s obecním majetkem a mohli případně upozornit na pochybení či dopady takové zamýšlené dispozice.
- 3.3. O tom, že bude zveřejněn konkrétní záměr obsahující konkrétní právní jednání o dispozici s obecním majetkem rozhodne zpravidla Zastupitelstvo obce v souvislosti se svým rozhodnutím, že se bude s majetkem ve smyslu těchto zásad disponovat.
- 3.4. Při zveřejnění záměru provést příslušné konkrétní právní jednání (prodej, směna, darování, pronájem, pacht, výpůjčka, výprosa, právo stavby) postupuje obec v souladu s úpravou vyplývající ze zákona o obcích.
- 3.5. Zveřejněný záměr musí být zveřejněn náležitou formou - písemně, na úřední desce obce a po dobu nejméně 15 dní před příslušným konkrétním právním jednáním.
- 3.6. Záměr musí obsahovat zejména tyto náležitosti :
 - o jaký úkon (jakou dispozici s majetkem) se bude jednat (prodej, pronájem, pacht, směna atd.),
 - popis nemovitosti (dle stavu zápisu v evidenci nemovitostí – kat. území, parcelní číslo, budova s čp., specifikace nebytových prostor apod., v případě dispozice s částí parcely odkaz na zpracovaný GP, popřípadě pokud nebude GP dosud zpracován musí být výslovně uvedeno, že se nabízí část parcely a jednoznačný zakres s uvedením výměry pozemku v mapce, výkresu apod.),
 - termín, do kdy je třeba podat obci nabídky,
 - kromě toho může obec v záměru uvést další podmínky dle rozhodnutí obce (např. minimální cena, účel využití, adresnost záměru, způsob hodnocení nabídek, forma nabídek (např. zalepená obálka apod.),
- 3.7. O zveřejněných záměrech, došlých nabídkách a zájemcích ke každému zveřejněnému záměru vede obec základní evidenci.
- 3.8. Na základě provedeného vyhodnocení nabídek, zpracovaných podkladů a stanoviska finančního výboru rozhoduje o příslušném právním jednání a podmínkách smluvního ujednání s konečnou platností zastupitelstvo obce.

3.9. Rozhodnutí o majetkoprávním jednání musí být obecním zastupitelstvem učiněno na veřejném zasedání a obsaženo v usnesení zastupitelstva obce.

4. Podklady k rozhodování, úplata a základní evidence o dispozicích s obecním majetkem.

4.1. Před konečným rozhodováním zastupitelstva o konkrétním majetkoprávním jednání projedná záležitost finanční výbor obce.

4.2. Finanční výbor vypracuje písemné stanovisko, které bude podkladem pro rozhodování Zastupitelstva obce, ve kterém mimo jiné uvede, zda uvažované nakládání s majetkem doporučuje či nikoliv. Při tvorbě svého stanoviska přihlédne k dostupným informacím o nemovité věci, kdy zejména vezme v úvahu, zda a jakým způsobem se uvažovaná transakce dotkne již existujících, či budoucích investičních záměrů obce, stávajících či budoucích inženýrských sítí, obslužnosti přilehlých komunikací včetně přístupnosti na okolní pozemky, platného územního plánu obce včetně projednávaných či uvažovaných změn, apod.

4.3. V případě, pokud se v rámci svého stanoviska Finanční výbor vyjádří kladně k posuzovanému nakládání s majetkem obce, vyjádří se rovněž ke způsobu stanovení ceny (kupní ceny, nájemného, pachtovného apod.) s využitím zásad, jak jsou uvedeny v § 39 odst. 2/ zákona o obcích, tak, aby doporučený způsob ocenění, resp. postup při stanovení ceny byl z předkládaného stanoviska zřejmý.

4.4. Při úplatném nakládání s majetkem obce zejména platí, že obec musí postupovat účelně a hospodárně, s kvalifikovanou starostí, případné výjimky z důvodu důležitých zájmů obce musí být odůvodněny. V případné úplatného převodu majetku se cena sjednává ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Případná odchylka od ceny obvyklé, musí být odůvodněna.

4.5. O dispozicích s obecním majetkem vede obec základní evidenci, která zejména obsahuje podnět, na základě kterého dochází k rozhodování o nakládání s majetkem, zveřejněný záměr včetně data zveřejnění, další podklady, které vedly k rozhodnutí (geometrický plán, znalecký posudek), odkazy na příslušná usnesení zastupitelstva, atd.

5. Součinnost zájemce a povinnost k nákladům spojeným s dispozicemi s obecním majetkem.

5.1. V případě žádosti zájemce (žadatele) o uzavření konkrétní smlouvy s obcí, je povinností žadatele v rámci transparentnosti podat a obci doručit písemnou žádost obsahující náležitosti ve smyslu 2.3. těchto zásad. Pokud to bude vhodné může být žadatel rovněž vyzván, aby se osobně dostavil k projednání své žádosti (na finanční výbor, na jednání zastupitelstva), popřípadě aby svoji žádost doplnil či upřesnil.

5.2. Účelně vynaložené náklady spojené s realizací příslušné transakce (s prodejem nemovitosti, pronájmem apod.) ponese zpravidla zájemce (žadatel) pokud nebude ve výjimečných případech dohodnuto jinak (např. směna vlastnictví prováděná k žádosti a v zájmu obce apod.). Tyto náklady zájemce ponese i v případech, pokud nebude nabídka zájemce vybrána.

5.3. Náklady spojené s prodejem nemovitosti z vlastnictví města spočívají především v úhradě správního poplatku za vklad do katastru nemovitostí, podle okolností za zpracování geometrického plánu nebo za zpracování znaleckého posudku, dále za vyhotovení kupní smlouvy. Takto naběhlé náklady budou zájemci (zpravidla kupujícímu) obcí vyúčtovány. Obdobně se bude postupovat i v případě jiné formy nakládání s nemovitým majetkem prováděným k žádosti zájemce.

6. Závěrečná ustanovení

6.1. Schválení zásad prodeje nemovitostí či jiného nakládání s majetkem obce, popřípadě schválení záměru obce ohledně dispozice s majetkem není rozhodováním o dispozicích s majetkem, a nepředstavuje návrh na uzavření smlouvy, když se jedná toliko o vnitřní akt obce.

6.2. Při rozhodování o nakládání s majetkem zůstává obci zachováno oprávnění samostatně zvážit, zda s konkrétním zájemcem a za jakých podmínek k uzavření příslušného smluvního typu přistoupí. Nabídkové řízení o zamýšlené dispozici s obecním nemovitým majetkem však musí probíhat v souladu s dobrými mravy a zásadami slušnosti.

6.3. Tyto Zásady byly projednány a schváleny na jednání zastupitelstva obce dne, usnesení č.

Malá Skála dne

Michal Rezler, starosta obce