



MĚSTO HULÍN

SMĚRNICE SM/32/02/24

NÁKLÁDÁNÍ S NEMOVITÝMI VĚCMI VE VLASTNICTVÍ MĚSTA HULÍNA

Zpracovatel:	Odbor správy majetku města
Schváleno:	Rada města Hulína, usnesení č. 11/28/RM/2024 ze dne 15. 1. 2024
Účinnost od:	1. 2. 2024
Účinnost do:	Neomezena
Příloha:	Příloha č. 1 Žádost o koupi nemovitosti – fyz. osoba
	Příloha č. 2 Žádosti o koupi nemovitosti – práv. osoba
	Příloha č. 3 Žádost o nájem - pacht nemovitosti – fyz. osoba
	Příloha č. 4 Žádost o nájem – pacht nemovitosti – práv. osoba

OBSAH

Preambule	
Článek 1	Úvodní ustanovení
Článek 2	Prodej nemovitosti a směna nemovitostí
Článek 3	Pronájem a pacht pozemku či nebytových prostor
Článek 4	Ostatní věcná práva a směny nemovitostí
Článek 5	Ceny nemovitostí
Článek 6	Závěrečná ustanovení

Preambule

Město Hulín stanovuje touto směrnici zásady a postupy při nakládání s nemovitými věcmi (dále jen „nemovitostí“) ve vlastnictví města Hulína, v souladu se zákony č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a platného územního plánu města.

Ve vlastnictví a správě města Hulína jsou pozemky vedené v katastrálním území Hulín, Chrást'any u Hulína, Záhlinice, Pravčice, Rusava a Třebětice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž a Holešov pro město Hulín.

Článek 1 Úvodní ustanovení

1. Zásady upravují postup města Hulína (dále jen „město“) pro jednání a rozhodování města ve věcech hospodaření a nakládání s obecním majetkem – nemovitými věcmi, a to včetně jejich součástí a příslušenství.
2. Tyto zásady se použijí pro právní jednání prodeje, pronájmu, zřízení věcného břemene z pozice povinného a analogicky také pro směny anebo ostatní právní jednání, kde dochází ke zcizení anebo k přenechání nemovité věci k užívání za úplatu (dále jen „prodeje a pronájmy“).
3. Zásady vycházejí mj. z toho, že cenu v místě obvyklou lze spolehlivě zjistit více způsoby, přičemž tím nejspolehlivějším je znalecký posudek.
4. Znalecký posudek se použije pro zjištění obvyklé ceny prodeje a pronájmů, nestanoví-li tyto zásady jinak. V případě prodeje nebo pronájmů skutkově (tzn. věcně, časově a místně) obdobných lze pro zjištění výše obvyklé ceny použít také znalecký posudek z obdobného případu.
5. V textu jsou použity následující zkratky a zkrácená označení:

zákon o obcích	Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění,
město	město Hulín,
RMH	Rada města Hulína,
ZMH	Zastupitelstvo města Hulína,
OSMM	Odbor správy majetku města Městského úřadu Hulín,
žadatel	fyzická nebo právnická osoba

Článek 2

Prodej nemovitosti a směna nemovitosti

1. Prodej nemovitosti může být vyvolán

- a) nabídkou města na základě usnesení RMH nebo ZMH,
- b) žádostí o koupi (požadavkem) fyzických nebo právnických osob.

2. Postup při prodeji nemovitosti

- a) Žádost o koupi nemovitosti (pozemek, budova) eviduje OSMM. Obsahem žádosti musí být, identifikační údaje žadatele, číslo pozemku v katastrální mapě (nebo jeho části), účel koupě (příslušný tiskopis je možno získat na OSMM nebo na internetových stránkách města).
- b) OSMM zpracuje materiály k žádosti o koupi nemovitosti a předloží RMH ke schválení záměru.
- c) V případě nesouhlasu je žadatel o této skutečnosti písemně informován. V opačném případě je záměr zveřejněn na úřední desce a webových stránkách po dobu 15 dnů v souladu se zákonem o obcích, § 39 odst. 1.
- d) Při rozhodování o záměru prodeje nemovitosti zároveň OSMM předkládá návrh minimální kupní ceny.
- e) Žadatel podá opětovnou žádost potvrzující zájem za nastavených a dojednaných podmínek.
- f) Týká-li se žádost pouze části pozemku, předloží žadatel geometrický plán. Následně OSMM zajistí vyjádření stavebního úřadu k dělení pozemků.
- g) Týká-li se žádost pouze části budovy, OSMM zajistí potřebné úpravy a dokumentaci k jejich oddělení. Náklady na tyto úpravy pak mohou být součástí kupní ceny.
- h) Zpracování návrhu kupní smlouvy zajišťuje OSMM.
- i) Žadatel uhradí veškeré dohodnuté náklady spojené s převodem nemovitosti před podpisem smlouvy.
- j) Kupní cena bude uhrazena nejpozději do 30 dnů od uzavření kupní smlouvy. Do doby, než kupující uhradí kupní cenu nemovitosti, nebude podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- k) Pokud žadatel neuzavře do 30 dnů od prokazatelného doručení výzvy zaslané městem kupní smlouvu, předloží OSMM na zasedání ZMH návrh na revokaci usnesení o jejím zrušení.
- l) Uvedená pravidla pro prodej nemovitostí platí i pro směnu nemovitostí. Při řešení převodu nemovitostí formou směny navrhuje OSMM výměru v m² za m². Případné doplacení ceny bude dle ceny tržní. Rozdíl ceny dle BPEJ se může vyrovnat dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 4.

Článek 3

Pronájem a pacht pozemku či nebytových prostor

1. Návrh pronájmu či pachtu může být vyvolán

- a) nabídkou města na základě usnesení RMH,
- b) žádostí o pronájem nebo pacht (požadavkem) fyzických nebo právnických osob.

2. Postup při pronájmu a pachtu

- a) Žádost o pronájem či pacht nemovitosti nebo její části (pozemek, nebytový prostor) eviduje OSMM. Žádost musí obsahovat identifikační údaje žadatele, číslo pozemku v katastrální mapě, účel pronájmu nemovitosti (příslušný tiskopis je možno získat na OSMM nebo na internetových stránkách města).
- b) OSMM zpracuje materiály k žádosti o pronájem či pacht a předloží RMH ke schválení záměru.
- c) V případě nesouhlasu je žadatel o této skutečnosti písemně informován. V opačném případě je záměr zveřejněn na úřední desce a webových stránkách po dobu 15 dnů v souladu se zákonem o obcích, § 39, odst.1.
- d) Při rozhodování o záměru pronájmu či pachtu nemovitosti zároveň OSMM předkládá návrh minimální ceny nájemného či pachtovného a další podmínky sjednané se žadatelem.
- e) Žadatel podá opětovnou žádost potvrzující zájem za nastavených a dojednaných podmínek.
- f) Zpracování návrhu příslušné smlouvy zajišťuje OSMM.
- g) Po schválení příslušné smlouvy je tato předložena k podpisu všem účastníkům ve lhůtě do 30 dnů.
- h) Pokud k uzavření smlouvy v uvedené lhůtě nedojde, má se za to, že žadatel od úmyslu pronájmu nemovitosti odstoupil. V tom případě předloží OSMM na následném zasedání RMH návrh na revokaci usnesení o zrušení příslušné kupní smlouvy.

Článek 4

Ostatní věcná práva

1. Při zřizování věcných práv k nemovitostem (věcná břemena – služebnosti, práva stavby, zástavní práva) postupuje OSMM analogicky, obdobně jako v případě prodeje nemovitostí viz čl. 2. s rozdílem, že materiály a návrhy k rozhodnutí předkládá:
 - a) v případě, že se jedná o věcné břemeno (služebnost) prostou dalších věcných práv, schvaluje zřízení takového práva a uzavření smlouvy o zřízení věcného práva RMH,
 - b) v případě, že se jedná o věcné břemeno (služebnost) včetně práva stavby a samostatné právo stavby, schvaluje zřízení takového práva ZMH.
2. Věcné právo se zřizuje za úplaty.
3. Pro věcná práva nabývaná městem k cizím nemovitostem OSMM připraví podklady a návrhy pro rozhodnutí RMH.
4. Při řešení převodu nemovitostí formou směny postupuje OSMM analogicky, obdobně jako v případě prodeje nemovitostí viz čl. 2.

Článek 5 Ceny nemovitostí

1. Hlavním kritériem stanovení kupní ceny při prodeji nemovitostí a stanovení výše nájemného či pachtovného u pozemků a nebytových prostor ve vlastnictví města vychází z posouzení návaznosti
 - a) na územní plán,
 - b) na plánované investiční záměry města,
 - c) na využitelnost dané nemovitosti městem.

Stanovené kupní ceny, ceny pronájmů a ceny věcných břemen jsou uvedeny bez DPH a bude k nim připočítána výše DPH dle obecně závazných právních předpisů.

2. Prodej některých pozemků pro výstavbu

Hulín - cena min. [REDACTED]

Chrást'any a Záhlinice - cena min. [REDACTED]

3. Prodej pozemků za jiným účelem

Hulín - cena min. [REDACTED]

Chrást'any a Záhlinice - cena min. [REDACTED]

- a) prodej zemědělské půdy, pole
cena min. [REDACTED]
- b) lesní pozemky budou prodávány za cenu stanovenou na základě znaleckého ocenění

4. Prodej budov a bytů

Cena navržená ke schválení vychází obvykle z kvalifikovaného porovnání cen v místě a čase obvyklých, případně na základě znaleckého posudku.

5. Pronájem, propachtování pozemků

- a) Pozemky za účelem zahrádkářské nebo zájmové činnosti nesloužící k podnikatelské činnosti
cena min. [REDACTED]
- b) Pozemky za účelem zemědělské činnosti
 - pozemky využívané jako pastviny nebo za účelem sečení trávy a spotřebování travní hmoty (nepodnikatelská činnost)
cena min. [REDACTED]
 - pozemky tvořící zemědělský půdní fond (ornou půdu pro zemědělskou činnost, stanovení ceny může zohledňovat bonitu půdy)
cena min. [REDACTED]
 - k stanovené ceně nájemného bude připočtena částka odpovídající výpočtu daně z nemovitostí

c) Pronájem pozemků nesouvisejících s podnikáním (zastavěné, zpevněné plochy, pozemky užívané spolu se soukromou nemovitostí)

- jedná se o pozemky v majetku města, které jsou zastavěné stavbami (dočasnými i trvalými) nebo užívané spolu se stavbou v soukromém vlastnictví, dále pozemky zpevněné jako odstavné plochy vyjma pozemků vybudovaných jako parkoviště a pozemní komunikace
cena min. [REDAKCE]
cena min. [REDAKCE]

d) Pronájem pozemků souvisejících s podnikáním (předzahrádky, zpevněné plochy, zastavěné pozemky apod.)

- jedná se o pozemky, využívané k podnikatelské činnosti, jako manipulační, odstavné plochy (např. pro parkování nákladních vozidel) a jiné venkovní plochy, které podnikatel využívá nebo jsou zastavěny stavbami, dále pozemky pro umístění dočasné stavby související s podnikáním (prodejní buňky, posezení před restaurací)
cena min. [REDAKCE]

e) Pronájem pozemku za jiným účelem

- je nutno řešit individuálně s ohledem na účel využití
- vyhrazená parkoviště osobních automobilů město poskytuje pouze pro podnikatelskou činnost prováděnou přímo ve městě a parkoviště musí být v blízkosti provozovny, označení parkoviště bude provedeno na náklady žadatele a musí být provedeno v souladu s normami a zákonnými úpravami
cena [REDAKCE] osobní automobil platí pro nám. Míru, ulice Poštovní, Třebízského a Tyršova
cena min. [REDAKCE] osobní automobil platí v ostatních částech města
- na pronájem pozemku není automatický nárok a záleží na posouzení v dané lokalitě

6. Pronájem nebytových prostor

a) pronájem nebytových prostor k podnikání

- nebytové prostory využívané k podnikání (prodejny, kanceláře, skladové prostory, ordinace apod.)
cena [REDAKCE]

b) pronájem nebytových prostor nesouvisející s podnikáním

- cena min. [REDAKCE]

7. Ceny za zřízení věcných břemen

a) věcná břemena – služebnost inženýrské sítě apod.

- nezpevněný povrch (např. zeleň)
cena 100 Kč/m/délky
- zpevněný povrch (komunikace)
cena 200 Kč/m/délky

b) věcná břemena – stavební tělesa, sloupy, šachty, pilíře, apod.

cena 400 Kč za každý započatý m²

c) věcná břemena – právo příjezdu a přístupu

vždy se zřizuje s opakovanou každoroční úhradou po dobu trvání věcného břemene – cena min. 40 Kč/m²/rok

Minimální celková cena za zřízení věcného břemene (práva služebnosti) činí 1000,- Kč bez DPH v jedné smlouvě.

K celkové ceně za zřízení věcného břemene (práva služebnosti) bude připočtena DPH dle obecně závazných právních předpisů.

Článek 6

Závěrečná ustanovení

1. Schválení prodeje, pronájmu, či pachtu nemovitosti je možno pouze fyzické nebo právnické osobě, vůči které město neeviduje žádné pohledávky.
2. Pokud se v době do ukončení vyvěšení záměru prodeje, pronájmu, či pachtu nemovitosti z vlastnictví města přihlásí více než jeden žadatel o stejnou nemovitou věc, bude kupující, nájemník, či pachtýř vybrán metodou, kterou stanoví RMH.
3. V případech hodných zvláštního zřetele nebo veřejného zájmu může být orgánům města předložen OSMM návrh na jiný způsob prodeje nebo nájmu či pachtu než je uvedeno v této směrnici, vždy však za dodržení účelnosti a hospodárnosti stanovené zejména v § 38 a § 39 zákona o obcích.
4. Případná odchylka od ceny obvyklé musí být jednoznačně zdůvodněna a toto zdůvodnění uvedeno v usnesení příslušného orgánu města (RMH, ZMH).
5. Pozemky, které jsou využívány jako veřejné prostranství, polní cesty, vodní plochy, nebudou předmětem převodu vlastnického práva, žádosti, týkající se těchto nemovitostí budou automaticky zamítnuty, s výjimkou narovnání stávajícího stavu.
6. Ceny nastavené tímto předpisem slouží jako orientační a minimální, jako podklad pro návrhové materiály zpracovávané OSMM.
7. Konečnou cenu a podmínky stanovuje příslušný orgán města (RMH, ZMH).
8. Tato směrnice byla schválena usnesením číslo 11/28/RM/2024 na schůzi Rady města Hulína, která se konala dne 15. 1. 2024 a nabývá účinnosti dne 1. 2. 2024.

Ing. Bc. Jaromír Žůrek, MBA, v. r.
starosta města Hulína

Leoš Holubníček, v. r.
místostarosta města Hulína

Žádost o koupi nemovitosti

Žadatel (é)

příjmení a jméno, titul

datum narození..... r.č.....

trvalé bydliště.....

tele-mail

příjmení a jméno manžela(ky), titul.....

datum narození..... r.č.....

trvalé bydlištětel.....

Přesné označení požadované nemovitosti

pozemek parc.č. výměra pozemek parc.č. výměra.....

pozemek parc.č. výměra pozemek parc.č. výměra.....

katastrální území (Hulín, Záhlinice, Chrástany)

Důvod žádosti, účel využití pozemku

.....

.....

.....

Nemovitou věc hodlám (e) nabýt do

- výlučného vlastnictví
- společného jmění manželů
- podílového spoluvlastnictví

Žadatel (é) souhlasí se shromážděním, zpracováním a uschováním osobních údajů v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění. Svým podpisem stvrzuje (jí) svůj souhlas se zpracováním poskytnutých osobních údajů pro účely realizace majetkoprávních operací a s využitím osobních údajů v souvislosti s vyřízením prodeje výše uvedené (ných) nemovitostí.

Žádost je uchovávána do data vyřízení žádosti a dále archivována po dobu 5 let.

Datum

.....
vlastnoruční podpis(y)

Příloha: - situační snímek s označením příslušné lokality
u žádosti, týkající se části pozemku vyznačení, o kterou část pozemku se jedná
s uvedením rozměrů a plochy

Tato příloha č. 1 - Žádost o koupi nemovitosti byla schválena usnesením číslo 11/28/RM/2024 na schůzi Rady města Hulína, která se konala dne 15. 1. 2024 a nabývá účinnosti od 1. 2. 2024.

Ing. Bc. Jaromír Žůrek, MBA, v. r.
starosta města Hulína

Leoš Holubníček, v. r.
místostarosta města Hulína

Žádost o koupi nemovitosti

Žadatel

Název a adresa firmy.....
zastoupené IČ

telefon.....bank. spoj. - č. účtu.
adresa statutárního zástupce

..... telefon.....

Přesné označení požadované nemovitosti

pozemek parc.č.výměra pozemek parc.č. výměra.....
pozemek parc.č.výměra pozemek parc.č. výměra.....
katastrální území(Hulín, Záhlinice, Chrást'any)

Důvod žádosti, účel využití pozemku

.....
.....
.....

Jiné údaje vztahující se přímo k nemovitostem

.....
.....
.....
.....
.....

Žadatel (é) souhlasí se shromážděním, zpracováním a uschováním osobních údajů v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.
Žádost je uchovávána do data vyřízení žádosti a dále archivována po dobu 5 let.

Datum
.....
razítko a podpis žadatele

- Příloha: - situační snímek s označením příslušné lokality
- u žádosti týkající se části pozemku vyznačení, o kterou část pozemku se jedná s uvedením rozměrů a plochy
- kopie živnostenského listu, nebo jiného osvědčení k podnikání
- pověření k zastupování firmy, pokud není zřejmé z dodaných dokladů

Tato příloha č. 2 - Žádost o koupi nemovitosti byla schválena usnesením číslo 11/28/RM/2024 na schůzi Rady města Hulína, která se konala dne 15. 1. 2024 a nabývá účinnosti od 1. 2. 2024.

Ing. Bc. Jaromír Žůrek, MBA, v. r.
starosta města Hulína

Leoš Holubníček, v. r.
místostarosta města Hulína

Žádost o nájem - pacht nemovitosti

Žadatel (é)

příjmení a jméno, titul

datum narození r.č.

trvalé bydliště

tel. e-mail

Předmět pronájmu

pozemek parc.č. výměra

pozemek parc.č. výměra

pozemek parc.č. výměra

katastrální území (Hulín, Záhlinice, Chrást'any)

poznámka.....

Účel pronájmu

.....
.....
.....
.....

Jiné údaje vztahující se přímo k nemovitostem

.....
.....
.....

Žadatel (é) souhlasí se shromážděním, zpracováním a uschováním osobních údajů v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění. Svým podpisem stvrzuje (jí) svůj souhlas se zpracováním poskytnutých osobních údajů pro účely realizace majetkoprávních operací.

Žádost je uchovávána do data vyřízení žádosti a dále archivována po dobu 5 let.

Datum

.....
vlastnoruční podpis(y)

Příloha: - situační snímek s označením příslušné lokality

Tato příloha č. 3 - Žádost o nájem – pacht nemovitosti byla schválena usnesením číslo 11/28/RM/2024 na schůzi Rady města Hulína, která se konala dne 15. 1. 2024 a nabývá účinnosti od 1. 2. 2024.

Ing. Bc. Jaromír Žůrek, MBA, v. r.
starosta města Hulína

Leoš Holubníček, v. r.
místostarosta města Hulína

Žádost o nájem - pacht nemovitosti

Žadatel

Název a adresa firmy.....
.....
zastoupené IČ

telefon bank. spoj. - č. účtu.
adresa statutárního zástupce
..... telefon

Přesné označení požadované nemovitosti

pozemek parc.č. výměra

pozemek parc.č. výměra.....

pozemek parc.č. výměra

katastrální území (Hulín, Záhlinice, Chrástřany)

Účel pronájmu

.....
.....
.....

Jiné údaje vztahující se přímo k nemovitostem

.....
.....
.....
.....
.....

Žadatel (é) souhlasí se shromážděním, zpracováním a uschováním osobních údajů v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.
Žádost je uchovávána do data vyřízení žádosti a dále archivována po dobu 5 let.

Datum

.....

razítko a podpis žadatele

- Příloha: - situační snímek s označením příslušné lokality
- u žádosti týkající se části pozemku vyznačení, o kterou část pozemku se jedná s uvedením rozměrů a plochy
 - kopie živnostenského listu, nebo jiného osvědčení k podnikání
 - pověření k zastupování firmy, pokud není zřejmé z dodaných dokladů

Tato příloha č. 4 - Žádost o nájem – pacht nemovitosti byla schválena usnesením číslo 11/28/RM/2024 na schůzi Rady města Hulína, která se konala dne 15. 1. 2024 a nabývá účinnosti od 1. 2. 2024.

Ing. Bc. Jaromír Žůrek, MBA, v. r.
starosta města Hulína

Leoš Holubníček, v. r.
místostarosta města Hulína