

**Zásady
Zastupitelstva kraje Vysočina
pro převod nemovitého majetku ve vlastnictví kraje Vysočina**

ze dne 29. 11. 2005

č. 20/05

Čl. 1

Předmět a rozsah úpravy

- (1) Zásady Zastupitelstva kraje Vysočina pro převod nemovitého majetku ve vlastnictví kraje Vysočina (dále jen „Zásady“) upravují postup kraje Vysočina (dále jen „kraj“) při převodu nemovitého majetku z vlastnictví kraje do vlastnictví zájemce o nemovitý majetek vybraného dle těchto Zásad (dále jen „zájemce“) – zejména přípravu podkladů, předkládání návrhů k projednání v orgánech kraje, zveřejňování záměrů převést nemovitý majetek, určování způsobu jeho převodu a způsobu výběru zájemce jakož i vlastní realizaci uzavírání smluv o převodu nemovitého majetku. Postup kraje při převodu nemovitého majetku z vlastnictví kraje Vysočina (dále jen „převod nemovitého majetku“) administrativně zajišťuje Odbor majetkový Krajského úřadu kraje Vysočina (dále jen „odbor majetkový“).
- (2) Nemovitým majetkem kraje se pro účely těchto Zásad rozumí pozemky, stavby, byty a nebytové prostory, u kterých je v katastrálním operátu katastru nemovitostí jako vlastníků uveden kraj, a dále stavby ve vlastnictví kraje, které se podle zvláštních předpisů v katastru nemovitostí neevidují (dále jen „nemovitý majetek“).

Čl. 2

Způsoby převodu nemovitého majetku

- (1) Nemovitý majetek kraje je převáděn na zájemce darováním, prodejem nebo směnou.
- (2) Darovat lze nemovitý majetek do vlastnictví obce, v jejímž katastrálním území se nemovitý majetek nachází, a která jej může využít pro veřejně prospěšné účely, nebo je ze strany obce zaručena vzájemnost. Nepotřebný nemovitý majetek je možné darovat i do vlastnictví osoby, která se zabývá veřejně prospěšnou činností na území kraje, k níž může nemovitý majetek využít. Nemovitý majetek je možné výjimečně darovat i v jiných odůvodněných případech.
- (3) Prodat lze nemovitý majetek:
 - a) přímým prodejem předem vybranému zájemci - zpravidla v případech, kdy je okruh zájemců o daný nemovitý majetek omezen jeho charakterem, polohou a způsobem využití a jiný způsob prodeje by byl z tohoto důvodu neefektivní, a to zejména když:
 - zájemce je spoluvlastníkem nemovitého majetku,
 - se jedná o pozemek pod stavbou zájemce nebo o pozemek související s pozemkem zájemce,
 - se jedná o byt, který zájemce užívá na základě nájemní smlouvy.
 - b) výběrem zájemce, jehož cílem je dosažení maximální kupní ceny, a který se uskutečňuje:
 - obálkovou metodou,
 - veřejnou dražbou,
 - řízením na určení pořadí.
- (4) Převod nemovitého majetku formou směny bude prováděn v těch případech, kdy kraj a zájemce vlastní nemovitý majetek určený k vzájemnému převodu.

Čl. 3
Příprava podkladů pro převod nemovitého majetku
(dále jen „přípravné řízení“)

- (1) Odbor majetkový na základě žádosti o převod nebo dle vlastního návrhu na převod nepotřebného nemovitého majetku zajistí v přípravném řízení podklady nezbytné pro rozhodování ve věci, a to zejména:
 - a) výpis z katastrálního operátu katastru nemovitostí,
 - b) geometrický plán v případě nutnosti rozdělení pozemků,
 - c) v případě úplatného převodu ocenění převáděných nemovitostí prostřednictvím znaleckého posudku nebo jiným způsobem,
 - d) stanovisko příspěvkové organizace zřizované krajem, které byla příslušná nemovitost svěřena do správy, nebo jí využívá pro svou činnost na základě smluvního vztahu,
 - e) stanovisko odboru Krajského úřadu kraje Vysočina (dále jen „krajský úřad“) podle věcné příslušnosti.
- (2) Náklady související se zajišťováním výše uvedené dokumentace, zejména s vyhotovením geometrického plánu, znaleckého posudku či jiné technické dokumentace hradí, s výjimkou případů zvláštního zřetele hodných, zájemce a tento závazek je rovněž předmětem dalších ujednání konkrétní smlouvy o převodu nemovitého majetku. O výjimkách rozhodne Rada kraje Vysočina (dále jen „rada kraje“).

Čl. 4
Předkládání návrhů na převod nemovitého majetku

- (1) Odbor majetkový předkládá radě kraje návrh na schválení nebo neschválení zveřejnění záměru převést nemovitý majetek spolu se souvisejícími podklady, vyžádanými stanovisky a návrhem na usnesení, který bude vycházet z výsledků přípravného řízení.
- (2) V případě, že rada kraje svým usnesením schválí zveřejnění záměru převést nemovitý majetek, zajišťuje odbor majetkový zveřejnění tohoto záměru na úřední desce krajského úřadu. Zároveň zašle oznámení o zveřejnění záměru převést nemovitý majetek odbor majetkový na vědomí starostovi obce, na jejímž území se nemovitost nachází. Rada kraje současně určí způsob, jakým bude zájemce vybrán včetně podmínek výběru. V případě doporučení Zastupitelstvu kraje Vysočina (dále jen „zastupitelstvo kraje“) na schválení převodu nemovitého majetku formou veřejné dražby je záměr převodu nemovitého majetku zveřejněn na úřední desce krajského úřadu až na základě usnesení zastupitelstva kraje.
- (3) Zveřejnění záměru na úřední desce musí obsahovat:
 - a) povinné údaje podle zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
 - b) oznámení o povinnosti složit kauci a její výši, v případě, že je požadována,
 - c) možné způsoby složení kauce, v případě, že je požadována,
 - d) termín prohlídky nemovitého majetku.
- (4) Odbor majetkový předkládá radě kraje návrh na doporučení zastupitelstvu kraje na schválení převodu nemovitého majetku
- (5) Doporučení zastupitelstvu kraje převést majetek z vlastnictví kraje obsahuje:
 - a) specifikaci majetku,
 - b) přesné označení zájemce v případě že je znám, nebo způsob výběru kupujícího veřejnou dražbou,

- c) kupní cenu v případě úplatného převodu nebo vyvolávací cenu,
 - d) další podmínky převodu.
- (6) Na základě usnesení rady kraje, kterým je zastupitelstvu kraje doporučen převod nemovitého majetku z vlastnictví kraje do vlastnictví zájemce, odbor majetkový zpracuje návrh na převod nemovitého majetku kraje pro jednání zastupitelstva kraje. Návrh je předkládán zastupitelstvu kraje spolu se souvisejícími podklady k rozhodnutí. Zastupitelstvo kraje usnesením rozhodne o převodu nemovitého majetku.
- (7) V případě rozhodnutí o převodu nemovitého majetku zastupitelstvem kraje zajistí odbor majetkový vypracování smlouvy, její podepsání smluvními stranami a následné podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Čl. 5

Výběr zájemce obálkovou metodou

- (1) Současně se zveřejněním záměru prodat nemovitý majetek na úřední desce krajského úřadu zveřejní odbor majetkový záměr a formu prodeje v regionálním, popřípadě celostátním tisku a na internetových stránkách kraje.
- (2) Výběr zájemce formou „obálkové metody“ předpokládá stanovení minimální nabídkové ceny, která je zpravidla stanovena součtem ocenění převáděných nemovitostí podle znaleckého posudku nebo jiným způsobem a nákladů vynaložených na pořízení podkladů dle Čl. 3 odst. 1 těchto Zásad. Minimální nabídkovou cenu stanoví rada kraje. K nabídkám nižším než minimální nabídková cena se nepřihlíží.
- (3) V případě, že žádný zájemce nenabídne minimální cenu požadovanou krajem, bude učiněna opakovaná nabídka, případně může být zvolen jiný způsob výběru zájemce. O jiném způsobu výběru zájemce rozhodne rada kraje.
- (4) Rozhodným kritériem pro výběr zájemce je nejvyšší nabídnutá cena, v případě nabídky stejné ceny více zájemci bude přihlédnuto k zamýšlenému způsobu využití nemovitosti, anebo k podnikatelskému záměru, je-li zájemce o koupi podnikatelem.
- (5) V průběhu výběru zájemce formou „obálkové metody“ bude zajištěna prohlídka nabízených nemovitostí. Termín konání prohlídky bude součástí zveřejněného záměru převést nemovitý majetek.
- (6) Nabídka bude učiněna v zalepené obálce označené „Neotevírat – Výběrové řízení na prodej“ a doručené do sídla krajského úřadu nejpozději v termínu stanoveném pro podávání nabídek.
- (7) Nabídka obsahuje tyto povinné údaje:
- a) nabídková cena,
 - b) způsob úhrady kupní ceny,
 - c) identifikační údaje zájemce,
 - ~ u fyzické osoby jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště, v případě osoby samostatně výdělečně činné úředně ověřený doklad o oprávnění k výkonu této činnosti (např. osvědčení, živnostenský list apod.),
 - ~ u právnické osoby název, IČ, sídlo, případně aktuální výpis z obchodního rejstříku,
 - d) čestné prohlášení zájemce, že jeho majetek není postižen nařízením výkonu rozhodnutí, dále, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurz ani proti němu nebylo zahájeno konkurzní či vyrovnávací řízení nebo nebyl návrh na prohlášení konkurzu zamítnut pro nedostatek majetku a není v likvidaci,

- e) zamýšlený způsob využití nebo podnikatelský záměr v případě, že zájemce je podnikatel,
 - f) doklad o složení kauce.
- (8) Rada kraje může stanovit pro obsah nabídky i další údaje.
- (9) Nabídky doručené po termínu stanoveném pro podávání nabídek nebudou otevřeny a zařazeny do vyhodnocení.
- (10) Zájemce složí nejpozději poslední pracovní den před stanoveným termínem pro podávání nabídek na účet kraje Vysočina, případně hotově na pokladně krajského úřadu kauci ve výši 1% minimální nabídkové ceny, nejméně však 500,- Kč a nejvýše 20.000,-Kč. Nabídky zájemců, kteří nesloží kauci ve stanoveném termínu, nebudou zařazeny do vyhodnocení.
- (11) Obálky budou otevřeny a vyhodnoceny tříčlennou komisí jmenovanou radou kraje, která doporučí radě kraje ke schválení pořadí zájemců. Z jednání komise bude vyhotoven zápis, který bude obsahovat:
- a) složení komise,
 - b) místo a den konání otevírání obálek,
 - c) seznam zájemců, jejichž obálka byla předmětem otevření a vyhodnocení,
 - d) nabízená kupní cena u jednotlivých zájemců,
 - e) pořadí zájemců sestupně od nejvyšší nabízené kupní ceny k nejnižší,
 - f) doporučení pořadí zájemců pro radu kraje,
 - g) podpisy členů komise.
- (12) Rada kraje doporučí zastupitelstvu kraje rozhodnout o prodeji nemovitého majetku podle pořadí zájemců. V případě nerespektování doporučení komise v pořadí zájemců rada kraje zdůvodní zastupitelstvu kraje rozdílné doporučení. Zastupitelstvo kraje rozhodne o prodeji zpravidla s klauzulí, že v případě neuzavření kupní smlouvy se zájemcem prvním v pořadí (důvod bude zaznamenán ve spise) nastupují na jeho místo další zájemci v sestupném pořadí.
- (13) V případě uzavření kupní smlouvy s vybraným zájemcem se kauce stává zálohou kupní ceny. Ostatním účastníkům nabídkového řízení bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů od rozhodnutí o prodeji zastupitelstvem kraje.
- (14) Odbor majetkový všechny zájemce písemně vyrozumí o výsledcích výběru.
- (15) Osoby účastnící se výběru zájemce formou „obálkové metody“ nemají v souvislosti se svou účastí nárok na náhradu vzniklých nákladů.
- (16) Výběr zájemce formou obálkové metody může rada kraje zrušit bez udání důvodu.

Čl. 6

Výběr zájemce veřejnou dražbou

- (1) Současně se zveřejněním záměru prodat nemovitý majetek na úřední desce krajského úřadu zveřejní odbor majetkový informace o vyhlášení veřejné dražby na internetových stránkách kraje.
- (2) Rada kraje rozhodne, zda veřejnou dražbu realizuje přímo kraj nebo zda bude realizována prostřednictvím dražebníka.

- (3) V případě, že prodej nemovitého majetku veřejnou dražbou je realizován prostřednictvím dražebníka, který zajišťuje potřebný servis směřující k dosažení maximální efektivity prodeje, je veřejná dražba zajišťována na základě uzavřené zprostředkovatelské smlouvy, jejíž náležitosti upravuje § 19 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Uzavření každé zprostředkovatelské smlouvy schválí rada kraje. Spolu se zprostředkovatelskou smlouvou je schvalována také dražební vyhláška dle § 20 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Dražebník je povinen zajistit veškeré úkony, které je kraj jako navrhovatel veřejné dražby povinen realizovat při převedení nemovitého majetku podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.
- (4) Zastupitelstvo kraje schválí usnesením převod nemovitého majetku formou veřejné dražby. Součástí usnesení zastupitelstva je také vyvolávací cena a skutečnost, zda je dražebník oprávněn snížit vyvolávací cenu a o jakou částku.
- (5) Vyvolávací cena je současně minimální kupní cenou prodáváného nemovitého majetku a její výše bude zpravidla odpovídat ceně zjištěné dle platných právních předpisů o oceňování majetku, případně snížené nebo zvýšené s ohledem na tržní principy v daném místě a čase.
- (6) Před konáním veřejné dražby odbor majetkový zajistí ve spolupráci s dražebníkem prohlídku nemovitostí, jejíž termín bude stanoven dražební vyhláškou.
- (7) Dražba probíhá zpravidla v dražené nemovitosti, pokud to lze technicky zabezpečit. Pokud nebude možné zabezpečit veřejnou dražbu v dražené nemovitosti, bude veřejná dražba provedena na jiném vhodném místě.
- (8) Rozhodujícím kritériem při prodeji veřejnou dražbou je dosažení maximální kupní ceny draženého nemovitého majetku. Podmínky prodeje v případě prodeje formou veřejné dražby jsou dány zákonem o veřejných dražbách. Prostředky získané vydražením od vydražitele převede dražebník na účet kraje do dvou pracovních dnů ode dne jejich zaplacení.
- (9) Pokud o nemovitý majetek nabízený k prodeji formou veřejné dražby neprojeví žádný kupující zájem a tento způsob prodeje se projeví jako neúčinný, odbor majetkový připraví nový návrh na opakované konání veřejné dražby případně navrhne jiný způsob převodu nemovitého majetku.

Čl. 7

Výběrové řízení „na určení pořadí“

- (1) Současně se zveřejněním záměru prodat nemovitý majetek na úřední desce krajského úřadu zveřejnění odbor majetkový způsob prodeje v regionálním, popřípadě celostátním tisku a na internetových stránkách kraje Vysočina.
- (2) Součástí zveřejnění je karta nabízených nemovitostí, která obsahuje tyto údaje:
 - a) přesné označení nemovitostí včetně závazků na nich váznoucích,
 - b) minimální cenu,
 - c) místo, datum a čas provedení výběrového řízení,
 - d) termín prohlídky pro zájemce o koupi,
 - e) výše jistiny a termín jejího složení na účet kraje.
- (3) Minimální cena převáděného nemovitého majetku, bude zpravidla stanovena součtem ocenění převáděných nemovitostí prostřednictvím znaleckého posudku nebo jiným

způsobem a nákladů vynaložených na pořízení podkladů dle Čl. 3 odst. 1) těchto Zásad.

- (4) Zájemci o koupi nemovitého majetku účastníci se výběrového řízení podávají v průběhu výběrového řízení své nabídky.
- (5) Před zahájením výběrového řízení se vyhotoví presenční listina účastníků výběrového řízení. O jeho průběhu bude sepsán protokol s uvedením pořadí zájemců dle výše jejich nabídek.
- (6) Rada kraje doporučí zastupitelstvu kraje schválit prodej nemovitého majetku podle pořadí zájemců. Zastupitelstvo kraje rozhodne o prodeji zpravidla s klauzulí, že v případě neuzavření kupní smlouvy se zájemcem prvním v pořadí (důvod bude zaznamenán ve spise) nastupují na jeho místo další zájemci v sestupném pořadí. V případě, že schválený zájemce neuzavře kupní smlouvu ve schváleném termínu nebo dojde k odstoupení od kupní smlouvy z důvodu nezaplacení kupní ceny, složená jistina se nevrací.
- (7) Pokud o prodáváný nemovitý majetek neprojeví žádný kupující zájem a tento způsob prodeje se projeví jako neúčinný, odbor majetkový připraví nový návrh na opakované konání výběrového řízení případně navrhne jiný způsob prodeje.

Čl. 8

Závěrečná ustanovení

- (1) Tyto Zásady ruší Zásady Zastupitelstva kraje Vysočina pro převod nemovitého majetku ve vlastnictví kraje Vysočina ze dne 17. 2. 2004 schválené usnesením č. 038/01/2004/ZK.
- (2) Převody majetku zahájené přede dnem nabytí účinnosti těchto Zásad se dokončí podle Zásad Zastupitelstva kraje Vysočina pro převod nemovitého majetku ve vlastnictví kraje Vysočina ze dne 17. 2. 2004.
- (3) Za aktualizaci těchto Zásad odpovídá odbor majetkový.
- (4) Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení zastupitelstvem kraje.
- (5) Tyto Zásady byly projednány na jednání Zastupitelstva kraje Vysočina dne 29. 11. 2005 a schváleny usnesením č. 0506/08/2005/ZK.

V Jihlavě, dne 29. 11. 2005

Miloš Vystrčil
hejtman kraje