

Vyhláška 01/2017

pro stanovení výše cen při úplatných převodech a některých směnách nemovitého majetku města Nový Knín.

Vzhledem k tomu, že pro město Nový Knín není zpracována cenová mapa, stanovují se níže popsaná pravidla pro určování cen při projednávání úplatných převodů nemovitého majetku města Nový Knín a při směnách nemovitého majetku, kdy druhá strana doplácí rozdíl v kvalitě a kvantitě předmětu směny, které spadají pod ustanovení § 39 odst. 2 z. č. 128/2000 Sb., o obcích - zastupitelstvu města Nový Knín (dále jen ZM)

Článek I.

- a) o stanovení výše cen při úplatných převodech a některých směnách nemovitého majetku města Nový Knín rozhoduje stavební komise, která zastupitelstvu doporučí způsob prodeje a cenu, za kterou má být majetek ve vlastnictví města Nový Knín prodán.
- b) v případě, že není ustanovena stavební komise, postupuje zastupitelstvo města v souladu s touto vyhláškou dle bodů II - V.

Článek II.

Tento postup se vztahuje na projednávání

- a) úplatných převodů nemovitého majetku města Nový Knín
- b) směn nemovitého majetku v případech, kdy je druhá strana povinna doplatit rozdíl v kvantitě a kvalitě směňovaného nemovitého majetku zastupitelstvem města, dále též projednávaný převod. Tento postup se nevztahuje na nabývání nemovitého majetku městem Nový Knín a na bezúplatné převody nemovitého majetku města Nový Knín.

Článek III.

ZM vždy nejprve na návrh rady města rozhodne, zda se v rámci projednávaného převodu navrženého k rozhodnutí uskuteční:

- a) výběrové řízení,
- b) proběhne přímý prodej předem určenému zájemci,
- c) proběhne směna s doplatkem za rozdíl kvantity a kvality hrazeným druhou stranou
- d) použití výjimky z tohoto postupu vzhledem k charakteru věci nebo veřejnému zájmu.

Článek IV.

ZM po rozhodnutí dle čl. II. rozhodne stanovení ceny dle níže uvedeného postupu:

1) Prodej na základě výběrového řízení:

- a) zastupitelstvo města stanoví kritéria pro výběrové řízení, přičemž hlavním kritériem bude cena
- b) ZM může ve zvláštních a odůvodněných případech stanovit jiné pořadí kritérií, kdy cena nemusí být rozhodujícím kritériem.
- c) podkladem pro určení kupní ceny bude minimální kupní cena určená ve výši určené znaleckým posudkem.
- d) ZM si v rámci výběrového řízení vyhrazuje právo výběrové řízení vyhlášené městem Nový Knín ukončit či nevybrat žádnou z podaných nabídek do výběrového řízení.
- e) pokud se výběrové řízení neuskuteční pro nezáměr kupujících, může být kupní cena rozhodnutím ZM snížena s přihlédnutím k nabízeným cenám a k situaci na trhu s nemovitostmi (průměr z 3 cen obdobných nemovitostí v obdobných lokalitách vybraných z „např. realitní server www.sreality.cz apod.“).

2) Přímý prodej předem určenému zájemci.

ZM rozhodne o ceně dle níže navržených postupů, přičemž vždy bude přihlíženo ke znaleckému posudku:

- a) v případě, že kupujícím bude navržena kupní cena může zastupitelstvo rozhodnout o jejím přijetí.
- b) v případě, že kupní cena navržena nebude, bude ZM stanovena na základě znaleckého posudku.
- c) ZM může stanovit minimální výši kupní ceny při prodeji všech níže uvedených druhů nemovitostí s přihlédnutím k nabízeným cenám a k situaci na trhu s nemovitostmi (průměr z 3 cen obdobných nemovitostí v obdobných lokalitách vybraných z „např. realitní server www.sreality.cz apod.“).
- d) ZM může rozhodnout o výjimce z daného postupu.

A. Přímý prodej staveb předem určenému zájemci

- i. v případě, že kupujícím byla navržena kupní cena, může zastupitelstvo města rozhodnout o jejím přijetí.
- ii. kupní cena **může být** stanovena ZM, kdy min. cena bude vždy ve výši znaleckého posudku. Ustanovení se netýká byt. domů nebo bytů.

B. Přímý prodej pozemků předem určenému zájemci

- i. Prodej pozemků pod stavbami domů.
Kupní cena pozemku **bude cena v místě a čase obvyklá.**
- ii. Prodej pozemků pod stavbami určenými k podnikání.
Kupní cena pozemku **bude cena v místě a čase obvyklá.**
- iii. Prodej pozemků, kdy kupující přikupuje část sousedního pozemku z důvodů zjištění dřívějších nesrovnalostí.
Kupní cena pozemku **bude cena v místě a čase obvyklá.**
- iv. Prodej nezastavěných, avšak zastavitelných pozemků:

- a) k zástavbě jediným rodinným domem
Minimální kupní cena bude cena v místě a čase obvyklá.
 - b) k zástavbě jediným rodinným domem
Minimální kupní cena bude cena v místě a čase obvyklá.
 - c) k zástavbě staveb k podnikání.
Minimální kupní cena bude cena v místě a čase obvyklá.
- v. Prodej zemědělských pozemků a ostatních pozemků, které nejsou určeny k zástavbě.
- a) Minimální kupní cena bude stanovena na základě ceny zjištěné dle vyhlášky č. 279/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
 - b) Kupní cena bude stanovena na základě znaleckého posudku s přihlédnutím k cenám v místě a časem obvyklým.

C. Proběhne směna s doplatkem za rozdíl kvantity a kvality hrazeným druhou stranou.

Druhá strana doplatí doplatek za rozdíl kvantity a kvality směňované nemovitosti. Výše doplatku bude určena jako rozdíl cen stanovených dle znaleckých posudků obou směňovaných nemovitostí.

D. Použití výjimky z tohoto postupu vzhledem k charakteru věci nebo veřejnému zájmu.

ZM může rozhodnout o použití výjimky z tohoto postupu nebo jeho části vzhledem k charakteru věci nebo veřejnému zájmu. Odůvodnění použití výjimky musí být uvedeno v zápisu o jednání ZM.

Článek V.

- Znalecký posudek zajistí město na své náklady. Tyto náklady na vyhotovení znaleckého posudku uhradí městu vždy nabyvatel spolu se ZM schválenou cenou a náklady převodu. Znaleckým posudkem je myšlen znalecký posudek, jehož ocenění je zjištěno k datu prvního dne kalendářního měsíce, ve kterém se veřejném jednání zastupitelstva města uskuteční rozhodnutí o provedení převodu.
- Pokud nějaký případ nelze zařadit dle výše uvedeného postupu, použije se postup upravující nejbližší příbuzný případ.
- Daň z převodu nemovitostí hradí osoba určená příslušným daňovým předpisem. Pokud je poplatníkem této daně město Nový Knín, je oprávněno požadovat po nabyvateli nemovitosti uhrazení náhrady ve výši zaplacené daně z převodu nemovitostí.

Tato Pravidla pro stanovení výše cen při úplatných převodech a některých směnách byla schválena na zasedání Zastupitelstva města Nový Knín dne 22. 6. 2017 usnesením č. xxxxxx/2017-ZM.

V Novém Kníně dne 21. 6. 2017,

Ing. Tomáš Havlíček starosta města