

**Postup
při převodu a přenechání k užívání nemovitých věcí ve vlastnictví města
Zábřeha
a při nabytí nemovitých věcí do vlastnictví města Zábřeha
(dále jen "Postup")**

V zájmu zajištění transparentnosti při převodech, pronájmech, pachttech a výpůjčkách nemovitých věcí ve vlastnictví města Zábřeha (dále jen „město“) a jejich nabývání městem stanovuje zastupitelstvo města ve smyslu:

- zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o obcích“)
- zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“)
- zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“)

tento postup

Čl. 1.

Vymezení pojmů dle NOZ

1. Nemovitými věcmi se rozumí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.
2. Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.
3. Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, která je trvale užívána s věcí hlavní.
4. Nemovitým majetkem ve vlastnictví města jsou všechny nemovité věci, které do jeho vlastnictví přešly zejména na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, a vlastnictví k nim nebylo převedeno na jinou právnickou nebo fyzickou osobu, a dále nemovité věci, které město nabylo po účinnosti tohoto zákona.
5. Převodem nemovitých věcí podle tohoto Postupu se rozumí změna vlastníka z města na jinou osobu nebo naopak na základě převodní smlouvy nebo jiné listiny.
6. Pronájmem se rozumí přenechání nemovitých věcí ve vlastnictví města nájemní smlouvou za úplatu nájemci, aby ji ve stanovené době užíval nebo z ní bral i užitky, a naopak.
7. Výpůjčkou se rozumí přenechání nemovitých věcí ve vlastnictví města smlouvou o výpůjčce k bezplatnému užívání po dohodnutou dobu a naopak.
8. Pachtem se rozumí přenechání nemovitých věcí ve vlastnictví města pachtovní smlouvou pachtýři, aby ji ve stanovené době užíval a požíval a platil za to pachtovné.
9. Volným nabídkovým řízením se rozumí způsob výběru právnické či fyzické osoby, na kterou bude převeden nebo které bude přenechán k užívání majetek ve vlastnictví města.

Čl. 2

Obecné zásady

1. V zájmu města Zábřeha je zachování, případně rozšiřování nemovitého majetku města, zejména lesů, lesní a zemědělské půdy, cest, historického majetku města a jeho částí, pozemků vytvářejících základní strukturu krajiny (komunikační koridory, háje remízky, prameniště a vodní plochy a další významné krajinné prvky) a dále veřejného prostranství v intravilánu města a jeho částí.

Změny v nemovitém fondu majetku města Zábřeha jsou přípustné především v oblastech rozvoje města a vytváření průmyslových zón a oblastí pro bydlení při naplňování územního plánu,

majetkoprávního vypořádání pozemků, důvodných směn pozemků, prodeje pozemků ve vnitroblocích či v případě pozemků pro město odůvodněně nevyužitelných.

2. O nabytí, převodu a směně nemovitých věcí rozhoduje zastupitelstvo města. K platnosti usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů zastupitelstva města.
3. O pronájmu, pachtu a výpůjčce nemovitých věcí rozhoduje rada města. K platnosti usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů rady města.
4. Příslušný orgán města může v konkrétních případech převodu, pronájmu, výpůjčky, pachtu či nabytí nemovitých věcí rozhodnout o pravidlech odlišných od těch, než která jsou stanovena tímto Postupem. Odchylka musí být zdůvodněna.
5. Při převodu nemovitých věcí, které jsou v době zveřejnění záměru pronajímány, vypůjčeny nebo propachtovány, a nebude-li smluvní vztah k datu převodu ukončen, bude nabyvatel vázán omezením, spočívajícím v převzetí závazků z uzavřených smluv, vážících se k převáděné nemovité věci nebo její části.
6. Vlastnictví k pozemkům, které jsou zastavěny stavbou v cizím vlastnictví nebo které tvoří funkční celek s takovou stavbou, se převádí úplatně vlastníkovi stavby. Pokud se pozemky nepřevědou do vlastnictví, upraví se vztah k nim nájemní smlouvou, případně smlouvou o právu stavby.
7. Nabytí staveb do vlastnictví města – komunikací a chodníků s dešťovou kanalizací, splaškových kanalizací a vodovodů - případně pozemků zastavěných těmito objekty, které byly vybudovány jinými subjekty než městem, se realizuje na základě kupní smlouvy za kupní cenu 1.000 Kč/stavba. Kanalizační a vodovodní řady se následně vkládají v ceně podle znaleckého posudku do základního kapitálu společnosti Vodohospodářská zařízení Šumperk, a.s., který se navýší o cenu tohoto nepeněžitěho vkladu úpisem kmenových akcií.
8. Doručené žádosti o pronájem, pacht, výpůjčku nebo převod nemovitých věcí a návrhy na pronájem, pacht, výpůjčku nebo nabytí nemovitého majetku do vlastnictví města vyřizuje majetkoprávní oddělení. Žádosti nebo návrhy budou projednány s Odborem technické správy, Odborem rozvoje a územního plánování, případně dalšími dotčenými odbory či odděleními městského úřadu, přičemž jejich stanoviska budou zapracována do materiálů předkládaných majetkoprávním oddělením radě a zastupitelstvu města k projednání, a to vždy s návrhem na usnesení.
9. Tento postup se nevztahuje na prodej a pronájem bytů a jiných nemovitých věcí, určených k bydlení, které jsou ve vlastnictví města a na pronájem hrobových míst.

Čl. 3

Ceny

A. Stanovení cen při převodech

1. Kupní ceny jsou stanoveny cenou v místě a čase obvyklou a jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto Postupu. S přihlédnutím ke kvalitě a dalším zřetelným okolnostem (poloha, členění a tvar pozemku, porosty, okolní prostředí, zatížení atd.) může být cena nemovitých věcí zvýšena nebo snížena. Obvyklou kupní cenu lze rovněž stanovit znaleckým posudkem vyhotoveným na náklady zadatele.
2. Podle ZDPH podléhá převod nemovitých věcí dani z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), pokud prodávající a kupující v součinnosti neprokáží, případně nedoloží listinnými podklady, že převod nemovitých věcí splňuje podmínky nebo časový test pro osvobození od DPH.
3. Nabytí nemovitých věcí (úplatným převodem) do vlastnictví města je realizováno po dohodě o výši kupní ceny za převáděné nemovité věci se stávajícím vlastníkem.
4. Nabytí staveb a pozemků dle čl. 2. odst. 7. Postupu do vlastnictví města se realizuje kupní smlouvou, která bude uzavřena po nabytí právní moci kolaudačního souhlasu a po dokončení výstavby domů na 75 % z počtu stavebních pozemků podél převáděné komunikace (stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů) zapsaných v katastru nemovitostí. Do doby převodu bude právní vztah ke komunikacím řešen smlouvou o budoucí kupní smlouvě. Před uzavřením smlouvy o převodu pozemků se stavbou komunikace musí být v katastru nemovitostí zapsána věcná břemena pro

všechny správce sítí, jejímiž zařízeními bude převáděný pozemek zatížen. Úplatné nabytí staveb a pozemků se realizuje za kupní cenu 1.000 Kč + DPH v případě, že je prodávající plátcem DPH.

B. Stanovení cen při pronájmech

1. Nájemné za pronájem prostor určených k podnikání se zpravidla stanovuje jako nájemné v místě a čase obvyklé s valorizací.
2. Nájemné za pronájem pozemků se zpravidla stanovuje jako nájemné v místě a čase obvyklé v souladu s dokumentem Minimální sazby nájemného a pachtovného schváleným radou města.
3. Pokud je nájemce plátcem DPH, je na nájem uplatněna DPH dle ZDPH. DPH bude dále uplatněna ve všech případech stanovených ZDPH (např. krátkodobé pronájmy, pronájem parkovacích míst...).
4. Stejná pravidla platí i pro pacht.

Čl. 4

Zveřejnění záměru dle § 39 odst. 1 zákona o obcích

Záměr města převést, směnit, darovat, poskytnout jako výpůjčku, propachtovat nebo pronajmout hmotný nemovitý majetek nebo zřídit právo stavby, s výjimkou pronájmu či výpůjčky na dobu kratší než 30 dnů, musí být zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů před projednáním v orgánech města, aby se k němu mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky. Zveřejnění se provede na úřední desce městského úřadu. V oznámení se uvedou zejména tyto údaje:

- identifikace nemovitostí, kterých se zveřejnění týká, včetně příslušenství
- účel, ke kterému je převod či pronájem, výpůjčka, pacht prováděn
- číslo usnesení rady města nebo zastupitelstva města, kterým bylo o zveřejnění záměru rozhodnuto
- lhůta pro připomínky, podání nebo náměty veřejnosti
- datum a pořadové číslo zveřejnění.

Čl. 5

Převod a přenechání k užívání

A. Formou volného nabídkového řízení (dále jen „VNŘ“)

1. Nabídka na převod, pronájem, pacht nebo výpůjčku nemovitých věcí ve vlastnictví města formou volného nabídkového řízení (dále jen „VNŘ“) se zveřejní na úřední desce městského úřadu. Podmínky VNŘ při převodu nemovitých věcí schvaluje zastupitelstvo města. Podmínky VNŘ při pronájmu, pachtu nebo výpůjčce nemovitých věcí schvaluje rada města.
2. Podmínky VNŘ budou součástí zveřejněného záměru převodu, pronájmu, pachtu nebo výpůjčky na úřední desce městského úřadu.
3. Výběr nabyvatele, nájemce, pachtýře nebo výpůjčitele provádí komise VNŘ na základě vyhodnocení řádně a včasně doručených nabídek.
4. Za organizaci a průběh VNŘ je zodpovědný vedoucí majetkoprávního oddělení.
5. Komise VNŘ na prodej nemovitých věcí má zpravidla nejméně 5 členů. Stálí členové: předseda - vedoucí majetkoprávního oddělení, 1 člen RM, 2 členové ZM, vedoucí Odboru finančního. Další členové komise (vedoucí příslušných odborů, členové RM a ZM) jsou zváni s přihlédnutím k předmětu a účelu konkrétního prodeje.
6. Komise VNŘ na pronájem, pacht nebo výpůjčku nemovitých věcí má nejméně 3 členy. Předsedou komise je vedoucí majetkoprávního oddělení, který současně navrhuje členy a jejich počet podle významu předmětu pronájmu.
7. Komise VNŘ po rozlepení obálek posoudí jednotlivé nabídky z hlediska splnění všech podmínek VNŘ, stanoví pořadí a doporučí konkrétního zájemce.
8. O výsledku jednání komise VNŘ musí být pořízen protokol s doporučením komise VNŘ pro projednání v orgánech města. Protokol musí být podepsán všemi členy komise.

9. Příslušný orgán města rozhodne s konečnou platností, zda a se kterým zájemcem bude uzavřena převodní nebo užívací smlouva.
10. Zájemcům, kteří nebyli ve VNŘ úspěšní, bude vrácena jistota po schválení pronájmu, pachtu nebo výpůjčky v radě města nebo prodeje v zastupitelstvu města, a to na účet uvedený v jejich žádostech.
11. VNŘ je ukončeno rozhodnutím příslušného orgánu města o schválení prodeje, pronájmu, pachtu či výpůjčky, případně o zrušení VNŘ.

B. Přímý prodej a přenechání k užívání

1. Pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit formou přímého pronájmu, pachtu nebo výpůjčky lze nemovité věci k veřejně prospěšným účelům (např. charitativním, školským, vzdělávacím nebo pro podporu sportu), k účelům zahrádkářským, pro nepodnikatelské účely a v odůvodněných případech k podnikatelským účelům.
2. Převést nemovité věci formou přímého prodeje lze v rámci majetkoprávního vypořádání vztahů k nemovitým věcem na základě žádosti nebo nabídky města.
3. V odůvodněných případech lze převést nemovité věci formou přímého prodeje i k podnikatelským účelům. V takovém případě se zpravidla uplatní čl. 7 Postupu.
4. U nemovitostí prodávaných, pronajímaných či propachtovaných podnikatelům a kupovaných, najímaných či pachtovaných od podnikatelů mimo režim volného nabídkového řízení za cenu nižší, než je v místě a čase obvyklá, má kupující, nájemce nebo pachtýř povinnost poskytnout poskytovateli na vyžádání úplné a pravdivé údaje o ostatních dotacích, příspěvcích a obdobných plněních ve prospěch příjemce z veřejných zdrojů, které by mohly zakládat veřejnou podporu malého rozsahu (de minimis) ve smyslu nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, a které příjemce čerpal v průběhu posledních tří let ode dne poskytnutí příspěvku.

Čl. 6

Uzavření smlouvy

1. Smlouva o převodu nemovitých věcí z vlastnictví města se uzavírá po úplném zaplacení kupní ceny nabyvatelem, nejpozději do 3 měsíců od schválení prodeje v zastupitelstvu města. V případě, že kupní cena nebude uhrazena do 3 měsíců od schválení prodeje v zastupitelstvu města, rozhodne o dalším postupu zastupitelstvo města na nejbližším zasedání.
2. Smlouva o smlouvě budoucí kupní je uzavírána po zaplacení kupní ceny.
3. Při nabývání nemovitých věcí do vlastnictví města se úhrada kupní ceny a uzavření kupní smlouvy řídí dohodou stran.

Čl. 7

Zvláštní ustanovení pro prodej pozemků určených pro výstavbu k podnikatelským účelům (tzv. developerské projekty) přímým prodejem

1. Zájemce o koupi pozemků k žádosti o prodej předloží investiční záměr.
2. Zájemce na důkaz vážného zájmu o koupi uhradí po rozhodnutí ZM o zveřejnění záměru prodeje jistotu ve výši 100.000 Kč, která bude sloužit na úhradu nutných nákladů spojených s prodejem (zejména spojených s vyhotovením geometrického plánu, bude-li jej v přípravné fázi hradit město), zůstatek bude započten vůči kupní ceně nemovitostí. O uhrazení jistoty bude uzavřena „Dohoda o uhrazení jistoty a jejím vyúčtování“. Uhrazená jistota nepodléhá DPH – bližší specifikace viz článek 8 písm. A. Ustanovení o jistotě. Jistota se neúčtuje.
3. Odbor rozvoje a územního plánování zpracuje základní parametry pro výstavbu, které budou vycházet z územního plánu města a dalších požadavků kladených na předmětnou lokalitu a předá je zájemci.

4. Zámecce na své náklady zajistí zpracování dokumentace (např. studie, dokumentace k územnímu řízení), která bude respektovat požadavky dle odst. 3. a předloží rozpracovanou dokumentaci Odboru rozvoje a územního plánování k odsouhlasení zadaných parametrů.
5. Zájemci bude předložen k odsouhlasení návrh smlouvy o budoucí kupní smlouvě před schválením prodeje v zastupitelstvu města.
6. Zastupitelstvu města bude předložen návrh na schválení prodeje, který bude obsahovat:
 - identifikaci kupujícího
 - identifikaci a výměru prodáváných pozemků
 - kupní cenu a způsob její úhrady
 - podmínku podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě, tj. do 3 měsíců od schválení prodeje v zastupitelstvu města a po uhrazení:
 - a) celé výše kupní ceny v případě, bude-li přesně známá výměra prodáváných pozemků
 - b) části kupní ceny v min. výši $\frac{3}{4}$ z předpokládané výše kupní ceny, přičemž doplatek kupní ceny bude dopočítán na základě předloženého geometrického plánu a po schválení výměry v zastupitelstvu města
 - podmínku podpisu kupní smlouvy, tj. případný doplatek kupní ceny a předložení pravomocného kolaudačního souhlasu nejpozději do tří let od podpisu budoucí kupní smlouvy
 - smluvní pokuty nebo jiná důležitá ujednání smlouvy.
7. Zámecce požádá stavební úřad o vydání správního rozhodnutí. Náklady řízení budou nákladem zájemce.
8. Po dobu stavby bude se zájemcem uzavřena nájemní smlouva a smlouva o právu provést stavbu.
9. Nedojde-li k podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě po schválení prodeje v zastupitelstvu města ve stanoveném termínu nebo z důvodu odstoupení ze strany budoucího kupujícího, propadne jistota jako smluvní pokuta ve prospěch města.

Čl. 8

Jistota a úhrada nákladů

A. Ustanovení o jistotě

Uhrazená jistota nepodléhá DPH. V případě, že složená jistota, popř. její zůstatek, bude použit k započtení vůči kupní ceně nemovité věci, bude k této částce připočtena DPH v platné sazbě, pokud nebude prokázáno písemnými dokumenty, že prodej nemovitosti splňuje podmínky nebo časový test pro osvobození od DPH.

B. Převod

1. Kupující hradí veškeré náklady spojené s převodem, zejména znalecký posudek, geometrický plán, vytyčení hraničních bodů pozemků a správní poplatek za provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. V případě VNŘ se výše jistoty zpravidla stanovuje následovně:
 - při prodeji pozemků a domů 10 % z nabídkové ceny, min. však 50.000 Kč
 - při prodeji pozemků pro stavby rodinných domů - 20.000 Kč
 - při prodeji pozemků pro podnikatelské účely podle čl. 7 - 100.000 Kč
3. Jistota se neúročí, slouží k úhradě nutných nákladů spojených s převodem, zůstatek bude započten vůči kupní ceně. V případě, že zájemce odstoupí od své nabídky po termínu ukončení podávání nabídek v rámci VNŘ nebo nepřistoupí-li k podpisu převodní smlouvy, propadá celá výše jistoty ve prospěch města.
4. V případě směny nemovitých věcí hradí veškeré náklady kupující a prodávající společně, zpravidla každý jednou polovinou.

5. Nutné náklady spojené s nabytím nemovitých věcí hradí zpravidla město.

C. Pronájem

1. Výše jistoty v rámci VNŘ na pronájem prostor k podnikání, pokud o její úhradě rozhodne rada města, je stanovena zpravidla ve výši tříměsíčního nabídnutého nájemného. Jistota se úročí sazbou na účtu cizích prostředků - jistoty v bance a uzavřením smlouvy se převádí na účet ostatní dlouhodobé závazky. Při skončení nájmu se provede vyúčtování.
2. V případě pronájmu parkovacích míst v budově Nerudova 2082/7 v Zábřeze se jistota převádí na úhradu nájemného až do vyčerpání.
3. V případě přímých pronájmů se jistota zpravidla nestanovuje.

Příloha č. 1: Výchozí ceny v místě a čase obvyklé za převod pozemků bez znaleckého posudku

Toto znění nahrazuje v plném rozsahu „ Postup...“ schválený na 3. zasedání Zastupitelstva města Zábřeha dne 27.02.2019 pod č. usn. 19/ZM/3/OMP/94.

Schváleno na 3. zasedání Zastupitelstva města Zábřeha dne 22.02.2023 pod č. usn. 23/ZM/3/OMP/774.

V Zábřehu dne 22.02.2023

RNDr. Mgr. František John, Ph.D.
starosta

Josef Klimek
místostarosta

za správnost: Ing. Dana Havlíčková

Příloha č. 1

Výchozí ceny v místě a čase obvyklé za převod pozemků bez znaleckého posudku

k „Postupu při převodu a přenechání k užívání nemovitých věcí ve vlastnictví města Zábřeh a při nabytí nemovitých věcí do vlastnictví města Zábřeha“

Obvyklé ceny pozemků rok 2025:

Místní část, lokalita	Cena za pozemek bez napojení na inženýrské sítě	Cena za pozemek s napojením na inženýrské sítě
Zábřeh - centrum města	3.200 Kč/m ²	3.780 Kč/m ²
Zábřeh - Výsluní	2.620 Kč/m ²	3.040 Kč/m ²
Zábřeh - Krumpach	2.760 Kč/m ²	3.180 Kč/m ²
Zábřeh - Severovýchod	2.750 Kč/m ²	3.200 Kč/m ²
Zábřeh - Levenov, Novosady	2.540 Kč/m ²	2.990 Kč/m ²
Zábřeh - Rudolfov, Skalička, Ráječek	2.070 Kč/m ²	2.400 Kč/m ²
Dolní Bušínov	1.780 Kč/m ²	2.110 Kč/m ²
Václavov	1.270 Kč/m ²	1.470 Kč/m ²
Pivonín	810 Kč/m ²	950 Kč/m ²
Hněvkov	1.290 Kč/m ²	1.490 Kč/m ²

Výše uvedené ceny mohou být upraveny ve výši až +/- 50 % se zdůvodněním úpravy ceny.

Schváleno na 15. zasedání Zastupitelstva města Zábřeha dne 23.04.2025 pod č. usn. 25/ZM/15/OMP/1064.

V Zábřehu dne: 23.04.2025

RNDr. Mgr. František John, Ph.D.
starosta

Josef Klimek
místostarosta

za správnost: Ing. Dana Havlíčková

Příloha č. 2 – centrum města

