

ZÁSADY PRO NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITÝM MAJETKEM MĚSTA BŘECLAV

OBSAH

Část I.

Čl. I Úvod.....	2
Čl. II Obecná ustanovení.....	2

Část II.

Čl. I Nabytí majetku do vlastnictví města Břeclav.....	3
Čl. II Převody nemovitého majetku obecně.....	3
Čl. III Specifika při prodeji jednotek, bytových domů nebo jejich reálných částí..	4

Část III.

Čl. I Ustanovení společná a závěrečná.....	5
Čl. II Účinnost.....	5

Zpracovatel: odbor majetkový

Schváleno: Zastupitelstvem města Břeclavi, na zasedání č. 23, dne 4. 2. 2026

Účinnost: 5. 2. 2026

Část I.

Článek I Úvod

1. Tyto Zásady pro nakládání s nemovitým majetkem města Břeclavi (dále jen zásady) upravují postup města Břeclav (dále jen města) v majetkoprávních záležitostech, zejména ve věcech přípravy podkladů pro jednání a rozhodování v orgánech města a při realizaci nabývání nemovitého majetku do vlastnictví města a při jeho majetkových převodech, za podmínek, které stanoví zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a právní řád České republiky.
2. Nemovitým majetkem města se pro účely těchto zásad rozumí nemovité věci, zapsané na příslušných listech vlastnictví u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Břeclav (dále jen nemovitý majetek).

Článek II Obecná ustanovení

1. Žádosti o prodej, směnu, darování či jiný převod nemovitého majetku (dále jen žádost) se předkládají, evidují a administrují na odboru majetkovém Městského úřadu v Břeclavi (dále jen příslušný odbor).
2. Podání žádosti je možno učinit písemně nebo v elektronické podobě podepsané zaručeným elektronickým podpisem. Nemovitost žadatel v žádosti označí údaji podle zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění.
3. Podle konkrétních okolností jednotlivých případů je město oprávněno vyřízení žádosti podmínit doložením dalších podkladů (živnostenský list, výpis z obchodního rejstříku, geometrický plán, podnikatelský záměr, harmonogram realizace záměru, atd.).
4. Pokud žádost neobsahuje předepsané náležitosti a přílohy a žadatel nedostatek neodstraní ani na výzvu příslušného odboru, bude takováto žádost odmítnuta pro nesplnění náležitostí, pokud orgán města, příslušný o žádosti rozhodnout, nerozhodne jinak.
5. V případě, že se nechá žadatel při podání žádosti zastupovat fyzickou nebo právnickou osobou, musí tato předložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem, ve které musí být uveden rozsah zmocněncova oprávnění.
6. O přijetí žádosti je žadatel příslušným odborem informován na jím uvedenou kontaktní adresu do 30 dnů od doručení žádosti.
7. V souladu se zákonem o obcích musí být u nemovitého majetku nejprve příslušným orgánem města schválen záměr prodeje, směny, darování či jiného převodu (dále jen záměr) a následně musí být, nejméně na dobu 15 dní před rozhodnutím v orgánu města, zveřejněn na úřední desce městského úřadu a na příslušných internetových stránkách města www.breclav.eu
8. Záměr může být dále zveřejněn i jiným vhodným způsobem, např. v tisku apod.
9. Ve zveřejněném záměru musí být uvedena lhůta pro podání nabídek a připomínek občanů k záměru a dále adresa Městský úřad Břeclav, nám. T. G. Masaryka 42/3, PSČ 690 02, s uvedením příslušného odboru.
10. Nabídky budou podávány v zalepených obálkách, s daným označením názvu nabídky, vyjma nabídek na prodej pozemků pod garážemi u řadové zástavby garáží, vybudovaných do roku 1992, dosud vlastnický nevypořádaných, a vyjma nabídek u zastupitelstvem města schváleného adresného záměru prodeje.
11. Po uplynutí lhůty pro podávání nabídek, případně námitek a připomínek, budou doručené obálky otevírány komisí, složenou ze dvou pracovníků odboru

majetkového a z právníka Městského úřadu Břeclav. Následně bude předmětný materiál předložen odborem majetkovým, s návrhem na rozhodnutí, příslušným orgánům města.

12. Převod nemovitého majetku se realizuje poté, co převod, včetně podmínek a způsobu převodu, schválí zastupitelstvo města.
13. Nabyvatel majetku města je povinen uhradit případnou daň z přidané hodnoty, správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí a veškeré náklady, vzniklé vyřízením jeho žádosti (např. za vyhotovení geometrického plánu, odborného posudku, prohlášení vlastníka, apod.), vyjma nákladů vynaložených na propagaci prodeje, a kupní cenu, a to prokazatelně před podpisem smlouvy, popř. před podáním návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí. V případě, že orgány města schválí úhradu kupní ceny až po podpisu kupní smlouvy, bude s nabyvatelem dohodnut úrok z prodlení 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou kupní ceny, případně další sankce.
14. Po schválení prodeje zastupitelstvem města bude schválený žadatel příslušným odborem prokazatelně vyzván k uzavření smlouvy. Žadatel je povinen uzavřít smlouvu nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy. Pokud nedojde k uzavření smlouvy ve výše uvedené lhůtě, rozhodnutí zastupitelstva města o schválení převodu pozbývá platnosti, pokud nebude dohodnuto jinak.
15. V případě, že žadatel od svého záměru odkoupit nemovitý majetek odstoupí a bude požadovat jeho pronájem, pacht či výpůjčku, je povinen uhradit městu i veškeré případné náklady vynaložené v souvislosti s projednáváním prodeje.

Část II.

Článek I

Nabytí majetku do vlastnictví města Břeclav

1. Nabytí majetku do vlastnictví města se realizuje na základě dohody se stávajícím vlastníkem nemovité věci poté, co nabytí schválí zastupitelstvo města, a to včetně podmínek nabytí.

Článek II

Převody nemovitého majetku obecně

1. Převod nemovitého majetku lze realizovat způsoby stanovenými v právním řádu ČR.
2. Převod nemovitého majetku může být realizován těmito způsoby:
 - a) přímým převodem konkrétnímu zájemci, vybranému na základě doručených nabídek, s nejvyšší učiněnou nabídkou,
 - b) přímým převodem konkrétnímu zájemci, vybranému na základě výběrového řízení, při stanovení kritérií výběru,
 - c) veřejnou dražbou v souladu se zákonem č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

O způsobu převodu rozhodnou orgány obce na základě doporučení příslušného odboru. V případě schválení prodeje formou veřejné dražby bude zastupitelstvem města rozhodnuto i o podmínkách dražby a o výši nejnižší nabídkové ceny, přičemž ta by měla odpovídat ceně obvyklé, stanovené odborným posudkem.

3. Převod nemovitého majetku města darováním lze provést pouze na právnickou osobu, která se zabývá veřejně prospěšnou činností ve městě Břeclav, a jejíž hlavní předmět, popř. účel činnosti, je nevýdělečný, pokud nebude rozhodnuto jinak.

4. Převod nemovitého majetku se řídí obecnými pravidly o nakládání s veřejnými prostředky a konkrétními podmínkami každého případu samostatně, přičemž platí zásada porovnávání obvyklých hodnot převáděného majetku.
5. Po schválení záměru prodeje nemovitého majetku města bude obvyklá cena nemovité věci stanovena odborným posudkem. Výchozí nabídková cena prodáváného nemovitého majetku bude ve výši takto stanovené obvyklé ceny, vyjma pozemků pod garážemi uřadové zástavby garáží, vybudovaných do roku 1992, dosud vlastnický nevypořádaných, u nichž bude kupní cena činit 1 000 Kč za m².
6. Výchozí nabídková cena je prodejní cenou minimální, a to po dobu minimálně šestiměsíční nabídky na trhu s nemovitými věcmi. Pokud nebude v této době projeven zájem o koupi, je možné přiměřeně nabídkovou cenu snížit, a to opět minimálně na dobu šesti měsíců. O snížení nabídkové ceny rozhoduje zastupitelstvo města.
7. Prodejní cena, nižší než obvyklá cena stanovená odborným posudkem, musí být řádně zdůvodněna.
8. Prodejní cenu schvaluje zastupitelstvo města na základě návrhu rady města.
9. Při realizaci převodu může být zřízeno věcné předkupní právo nebo právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch města. O tomto rozhoduje v individuálních případech příslušný orgán města.
10. V rámci zabezpečení vytápění prodáváných objektů musí kupující respektovat uzavřené smlouvy o výrobě a dodávce tepla a změnu vlastnických vztahů řešit v souladu s těmito smlouvami, platným právním řádem a rozhodnutím zastupitelstva města. K tomuto se kupující zaváže v kupní smlouvě a bude poučen, že vstupuje do všech práv a povinností předchozího vlastníka.

Článek III

Specifika při prodeji bytových jednotek, bytových domů nebo jejich reálných částí

(dále jen bytový fond)

1. Prodej bytového fondu bude uskutečňován jako prodej:
 - a) jednotlivých bytů (vymezených jednotek),
 - b) celých bytových domů nebo jejich reálných částí
 - c) půdních vestaveb realizovaných na náklady nájemce.
2. V případě společných nájemců bytu nebo bytové jednotky bude prodej realizován na všechny společné nájemce.
3. Prodejní cena (vyjma prodeje dle odst. 1c)) bude stanovena jako cena obvyklá.
4. Při stanovení obvyklé ceny odborným posudkem se na byt nahlíží jako na byt volný nezatížený nájemní smlouvou.
5. Současně s kupní cenou uhradí kupující poměrnou část nákladů spojených s převodem, a to podle podílu stanoveného v prohlášení vlastníka budovy.
6. Půdní vestavba je zkolaudovaná vestavba bytu v půdních prostorách domu. Prodej půdní vestavby, vybudované nájemcem půdní vestavby na jeho náklady, bude realizován za cenu 1 % prokazatelně nájemcem vynaložených nákladů na vybudování půdní vestavby. Kromě toho nájemce uhradí část kupní ceny za pozemek, která vyjadřuje podíl podlahové plochy půdního bytu k součtu všech podlahových ploch bytových a nebytových jednotek v domě (spoluvlastnický podíl stanovený v prohlášení vlastníka budovy).
7. Současně s prodejem bytového domu a stavební parcely, na níž dům stojí, jsou kupující povinni odkoupit i případnou další parcelu, související s parcelou stavební / dvůr, přilehlá zahrada apod./.

8. Při prodeji bytových domů nebo jejich reálných částí je nutno respektovat závazky z uzavřených smluv s nájemci, kteří vybudovali půdní vestavby či nadstavby z nebytových prostor z vlastních prostředků.
9. Prodej bytových a nebytových jednotek a bytových domů nebo jejich reálných částí, včetně pozemků s předmětem prodeje přímo souvisejícími, bude realizován způsobem dle rozhodnutí zastupitelstva města v souladu s právním řádem ČR.

Část III.

Článek I

Ustanovení společná a závěrečná

1. Právní vztahy těmito zásadami výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky.
2. Tyto zásady nejsou obecně závaznou vyhláškou města. Jsou závazným pokynem zastupitelstva města, kterým se řídí činnost městského úřadu ve věcech přípravy a realizace jednotlivých právních úkonů při nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví města.

Článek II

Účinnost

1. Tyto zásady jsou platné dnem jejich schválení Zastupitelstvem města Břeclavi.
2. Tyto zásady jsou účinné od 5. 2. 2026.
3. Dnem 4. 2. 2026 se ruší předchozí Zásady pro nakládání s nemovitým majetkem města Břeclav, schválené zastupitelstvem města dne 18. 9. 2024 a účinné od 19. 9. 2024.

V Břeclavi 5. 2. 2026



.....
Bc. Svatopluk Pěček
starosta města

.....
Bc. Jakub Matuška
místostarosta města