



PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA MNICHOVO HRADIŠTĚ, které se koná dne 23.04.2018

Předkládá: Rada města Mnichovo Hradiště
Zpracovala: Alena Kandráčková

Výběr dražitele pozemků v k. ú. Mnichovo Hradiště – vyjádření k prodeji formou veřejné aukce

Vyjádření rady města: rada města doporučuje prodej pozemků formou elektronické aukce, podrobnosti budou předloženy na jednání zastupitelstva.

Vyjádření odboru IKH: odbor IKH doporučuje zvolit prodej pozemků prostřednictvím společnosti e-dražby.cz, s. r. o. Výši limitní ceny doporučuje odbor IKH stanovit na částku 1.870 Kč/m² – hodnota pozemků v Akátové ulici oceněná znaleckým posudkem (pozemky prodané MUDr. B. a rodině B. a F.)

Vyjádření odboru FŠO: -

Vyjádření komise SMRM: Komise SMRM po představení všech nabídnutých variant formy prodeje doporučuje radě města zvolit prodej pozemků p. č. 1192/169 a p. č. 1992/171 v k. ú. Mnichovo Hradiště, ulice Akátová, prostřednictvím společnosti e-dražby.cz, s.r.o.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města schvaluje prodej pozemků p. č. 1992/169 a p. č. 1992/171 v k. ú. Mnichovo Hradiště, ulice Akátová, prostřednictvím společnosti e-dražby.cz, s. r. o., IČ 260 14 688, DIČ 260 14 688, Nerudova 956, 500 02 Hradec Králové. Jednáním a uzavřením smlouvy pověřuje starostu a místostarostu města. Limitní cena bude stanovena částkou ve výši 1.870 Kč/m² dle znaleckého posudku na přilehlé pozemky.

Z: ved. odboru IKH
T: 31.12.2018

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města na svém jednání dne 11.09.2017, usnesením č. 90, schválilo veřejnou aukci jako formu prodeje pozemků p. č. 1992/169 o výměře 1 007 m² – orná půda a p. č. 1992/171 o výměře 1 595 m² – orná půda v k. ú. Mnichovo Hradiště. Odbor IKH oslovil několik velkých realitních společností (REMAX reality, ERA reality Česká republika, MŠM reality holding, a. s., MIXA reality, s. r. o. a REALITAS, s. r. o. – CENTURY 21 Realitas). Všem společnostem byly poskytnuty podrobné materiály k vytvoření nabídky na prodej pozemků formou veřejné aukce (LV, znalecký posudek na sousední parcely p. č. 1992/167, p. č. 1992/168, p. č. 1992/170 a výřez z územního plánu obce).

	dobrovolná dražba dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách,	Veřejná aukce dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník
výhody	<ul style="list-style-type: none"> - jasně daný termín provedení dražby a termín zaplacení – přesně definovaný konec prodeje - předpoklad získání nejvyšší možné ceny - naprostá transparentnost celého prodeje (důležitá skutečnost při realizaci zpeněžení z konkursu). 	<ul style="list-style-type: none"> - jasně daný termín provedení dražby a termín zaplacení – přesně definovaný konec prodeje - předpoklad získání nejvyšší možné ceny - naprostá transparentnost celého prodeje (důležitá skutečnost při realizaci zpeněžení z konkursu). - možnost zadání tzv. "limitní ceny", tzn., zajištění, že pozemek nebude prodán pod cenou - možnost neuzavřít kupní smlouvu v případě nedosažení minimální

		<p>požadované prodejní ceny.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Příklepem získává kupující právo uzavřít kupní smlouvu, v této fázi má město při pochybnostech možnost od uzavření kupní smlouvy odstoupit. Ovšem s tím, že musí uhradit náklady na provedení veřejné aukce. - v případě výběru společnosti Realitas, s. r. o. lze sjednat kamennou veřejnou aukci i elektronickou veřejnou aukci.
nevýhody	Nelze odstoupit od již provedené dražby, příklepem je okamžitě prodána nemovitost	
finanční náklady města	Náklady na provedení dražby hradí dražebník. Jedná se o cca 10.000 – 15.000 Kč + odměna dražebníka z úspěšné dražby dle podmínek sjednaných vlastní smlouvou (dle nabídky společnosti Realitas, s. r. o.). Tyto náklady + odměna poté budou přeúčtovány zadavateli dražby, t. j. město. Další náklady jako vypracování znaleckého posudku, inzerce jsou v režii zadavatele města.	<p>V případě výběru společnosti e-dražby cz, s. r. o. nejsou žádné náklady pro město. V případě odstoupení od prodeje ve veřejné aukci v konečné fázi zajišťování aukce nebo po vykonání aukce je sjednána smluvní pokuta ve výši nákladů na provedení aukce.</p> <p>V případě provedení veřejné aukce prostřednictvím portálu www.prodejpujdy.cz jsou náklady ve výši 2% z úspěšné aukce. Z neúspěšné se nehradí nic.</p> <p>V případě výběru společnosti Realitas, s. r. o. jsou náklady 5% + DPH z úspěšné aukce. Z neúspěšného prodeje se nehradí nic.</p>
lhůty provedení	Dle zákona	Dle sjednané smlouvy
Podmínky prodeje	Dle ujednání	<p>Dle ujednání. Tato ujednání mohou být limitující pro budoucí kupující.</p> <p>Možnost podmínění časové lhůty pro zahájení stavby nemovité věci na pozemku (různé – např.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zahájení stavby do 5 let, pokud nezačnou, pozemek se vrátí obci - do 2 let musí předložit stavební povolení, pokud nepředloží je výhrada zpětné koupě pro město - musí postavit do 5 let, pokud nepostaví zaplatí pokutu - složení kaucí a získání práva stavby a uzavření kupní smlouvy s odkládací podmínkou – musí postavit a zkolaudovat do 4 let, teprve poté se stane majitelem pozemku (možná komplikace při sjednání hypotečního úvěru???) - možnost sjednání předkupního práva
harmonogram zveřejňování	Dle ujednání	Dle ujednání
možnosti zveřejnění	Dle ujednání – záleží na finančních možnostech města: v místním tisku (zpravodaj, kamelot), rozhlase, facebook, úřední deska. Možnost uveřejnění např. v boleslavském deníku, internet např. reality na seznamu.	Dle ujednání – záleží na finančních možnostech města: v místním tisku (zpravodaj, kamelot), rozhlase, facebook, úřední deska. Možnost uveřejnění např. v boleslavském deníku, internet např. reality na seznamu.

1. Nabídka společnosti Realitas, s. r. o. – Century 21 Realitas (kamenná dražba/aukce nebo internetová dražba/aukce)

Z oslovených realitních společností předložila nabídku na prodej pozemků formou veřejné aukce pouze realitní a aukční společnost REALITAS, s. r. o. – CENTURY 21 Realitas. Tato realitní společnost nabízí prodej předmětných pozemků dobrovolnou dražbou dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů nebo provedení aukce jako výběrového řízení formou licitace s následným uzavřením kupní smlouvy.

Dražba i aukce může být provedena klasickou formou dražby (aukce), tedy tzv. „kamennou dražbou“ nebo na internetu formou elektronické dražby.

Výhody dražeb oproti klasickému prodeji (základní soupis některých výhod):

- jasně daný termín provedení dražby a termín zaplacení – přesně definovaný konec prodeje,
- předpoklad získání nejvyšší možné ceny,
- **naprostá transparentnost celého prodeje (důležitá skutečnost při realizaci zpeněžení z konkursu).**

Výhody aukce oproti klasickému prodeji (základní soupis některých výhod):

- jasně daný termín provedení aukce a termín zaplacení – přesně definovaný konec prodeje,
- předpoklad získání nejvyšší možné ceny,
- **naprostá transparentnost celého prodeje (důležitá skutečnost při realizaci zpeněžení z konkursu),**
- **možnost zadání tzv. “limitní ceny“ a možnost neuzavřít kupní smlouvu v případě nedosažení minimální požadované prodejní ceny.**

Náklady spojené s přípravou a provedením dražby může hradit dražebník, včetně znaleckého posudku, kdy je možná dohoda, zda budou náklady součástí odměny dražebníka nebo budou přeúčtovány po provedení dražby spolu s odměnou dražebníka nebo tyto náklady může hradit organizátor aukce (CENTURY 21 Realitas), kdy je možná dohoda, zda budou náklady součástí odměny organizátora aukce nebo budou přeúčtovány po provedení aukce spolu s odměnou dražebníka.

Dražbu/aukci je společnost schopna provést za 40 dnů (30 dnů je zákonná lhůta pro zveřejnění Dražební /aukční vyhlášky na úředních deskách a Centrální adrese) od podpisu Smlouvy o provedení dražby/aukce, ale doporučujeme vzhledem k našemu důrazu na dosažení nejvyšší možné ceny realizaci dražby provádět do 2-3 měsíců, aby byla provedena důkladná příprava, marketing a oslovení kupujících.

Cena za zprostředkování prodeje je ve stejné výši v případě dražeb, aukce, výběrového řízení či přímého prodeje. V případě neúspěchu prodeje jsou veškeré služby zdarma. V případě neúspěšné dražby a aukce platí zadavatel (město) pouze nutné náklady na provedení dražby nebo aukce (posudek, zveřejňování na centrální adrese popř. jím objednanou inzerci nad rámec povinné inzerce), i zde je možná dohoda.

Náklady dražby se skládají ze **základních nákladů** (ověření podpisů, zveřejnění na centrální adrese, prohlídky nemovitostí, dražba, předání, katastr), kdy tyto základní náklady se pohybují **většinou do 10 tis. Kč**, maximálně do 15 tis. Kč za dražbu. Dalším nákladem je posudek o ceně obvyklé.

Posledním nákladem je inzerce dražby, kdy se jedná zejména o případnou tištěnou inzerci. Tento náklad, respektive jeho výše, je zcela v rukou navrhovatele dražby či aukce, kdy požadovanou inzerci, její rozsah a horní hranici ceny určuje navrhovatel dražby.

Odměna v případě úspěšného zpeněžení:

- varianta a) předem dohodnutá odměna vyjádřená procentuálně z prodejní ceny (**5 % plus DPH**), čímž je jednoznačně zajištěno, že zájem realitní společnosti je nemovitost prodat za co nejvyšší cenu,
- varianta b) předem dohodnutá odměna vyjádřenou procentuálně z prodejní ceny, čímž je jednoznačně zajištěno, že zájem realitní společnosti je nemovitost prodat za co nejvyšší cenu a motivační provizi vyjádřenou procentuálním podílem z ceny, která bude dosažena nad cenu stanovenou prodávajícím (**4 % plus DPH z kupní ceny a 20% z rozdílu mezi dosaženou cenou a cenou minimální stanovenou zadavatelem**).

Součástí služeb realitní společnosti a samozřejmě i ceny za služby realitní společnosti je kompletní dražební, realitní, znalecký, právní a daňový servis, to znamená zajištění kompletní provedení dražby nebo aukce včetně smluvní dokumentace, inzerce nemovitostí, jednání s kupujícími, uzavření všech potřebných smluv (o budoucí kupní smlouvě, kupní smlouvy, smlouvy o úschově peněz, předávací protokoly, návrh na vklad do katastru nemovitostí atd.), znalecký posudek, podání smluv na katastr nemovitostí, vypracování daňového přiznání daně

z převodu nemovitostí, zaplacení daně, případně veškerý jiný potřebný servis, to vše je již zahrnuto v naší odměně za zprostředkování.

Přílohy:

- 9.2 Nabídka
 - 9.3 Příloha č. 1 – dražené objekty
 - 9.4 Příloha č. 2 – reference
-

2. Návrh na prodej pozemků v internetové aukci prostřednictvím portálu prodejpudy.cz

Odbor IKH předkládá návrh na prodej předmětných pozemků formou veřejné aukce prostřednictvím portálu www.prodejpudy.cz. Jedná se o prodej prostřednictvím internetové aukce. Dle poskytnutých informací je pro prodej prostřednictvím tohoto portálu potřeba provést registraci. Registrace je zdarma. Je nutné vyplnit registrační formulář a podepsat smlouvu o užívání aukčního systému. Veškeré úkony probíhají elektronicky, případně poštou.

Prodávající v aukci (vyhlašovatel) hradí provozovateli aukce 2% z hodnoty úspěšně realizované aukce. V případě, že se předmět v aukci neprodá, prodávající ani kupující neplatí nic. I na tomto portálu lze nastavit tzv. limitní cenu a možnost neuzavřít kupní smlouvu v případě nedosažení minimální požadované prodejní ceny. Tuto limitní cenu stanoví prostřednictvím formuláře prodávající a kupující ji nemá možnost zjistit. Předpokládaná limitní cena by měla vycházet ze znaleckého posudku, kterým bude stanovena cena za m² tak, aby tato cena za m² byla při prodeji vždy dosažena.

Přílohy:

- 9.5 Zprostředkovatelská smlouva – nevýhradní – jen elektronicky
 - 9.6 Zprostředkovatelská smlouva – výhradní – jen elektronicky
-

3. Návrh na prodej pozemků v internetové aukci prostřednictvím portálu www.e-drazby.cz, společnost e-drazby.cz, s. r. o.

Společnost e-drazby.cz, s. r. o., IČ 260 14 688, DIČ 260 14 688, Nerudova 956, 500 02 Hradec Králové

Odbor IKH předkládá na základě doporučení JUDr. J. F. návrh na prodej předmětných pozemků formou veřejné aukce prostřednictvím portálu www.e-drazby.cz. Jedná se o internetový prodej pozemků. Dle poskytnutých informací kompetentního pracovníka realitní společnosti, v případě zájmu města o prodej pozemků prostřednictvím tohoto portálu, bude sjednána osobní schůzka s makléřem společnosti, jež pro město připraví prodej předmětných pozemků ve veřejné aukci. Tento makléř připraví veškeré administrativní úkony potřebné k zajištění veřejné aukce, t. j.

- zveřejnění nabídky na internetovém portálu
- zprostředkování prohlídky nemovitostí
- uzavření kupních smluv

Jedná se o prodej ve veřejné internetové aukci dle zákona č. 89/2012 Sb. – občanský zákoník.

Veškerý právní servis je pro město zdarma. Náklady na provedení dražby jsou hrazeny z jistiny kupujícího, jež nemovitost ve veřejné aukci koupí. Tato jistina není součástí kupní ceny.

Město Mnichovo Hradiště jako vlastník pozemků stanoví vyvolávací cenu pozemků, jež by se měla odvíjet od odhadní ceny nemovitosti tak, aby nemovitost nebyla prodána pod její hodnotou. Případně lze sjednat tzv. limitní cenu. To je cena, pod kterou nemůže být pozemek prodán. Tím bude zajištěno, aby pozemek nebyl prodán za cenu nižší, než je jeho skutečná hodnota.

V případě, že se pozemek nepodaří ve veřejné aukci prodat, jsou veškeré služby realitní společnosti zdarma. V případě, že realitní kancelář provede veškeré domluvené úkony sjednané k prodeji pozemku a město se rozhodne od prodeje odstoupit např. několik dní před konáním internetové aukce, je zde riziko pokuty ve výši 20.000 Kč.

Veškeré další podrobnosti budou sjednány s makléřem společnosti v případě zájmu města o prodej nemovitostí prostřednictvím portálu e-drazby.cz.

