



MĚSTO JÍLOVÉ

Zásady prodeje pozemků s obytnými domy, bytových jednotek a nebytových prostor v obytných domech ve vlastnictví Města Jílového

Ze dne: 24.06.2014

Vypracoval: Ing. Radka Tomanová, tajemnice MěÚ Jílové

Schválil: Zastupitelstvo města Jílového usnesením č. 872/2014/Z (bod č. 10) ze dne 24.06.2014

Ruší: Zásady prodeje obytných domů, bytů a nebytových prostor v majetku města Jílové schválené Zastupitelstvem města Jílového dne 19.06.2012

ZÁSADY PRODEJE POZEMKŮ S OBYTNÝMI DOMY, BYTOVÝCH JEDNOTEK A NEBYTOVÝCH PROSTOR V OBYTNÝCH DOMECH VE VLASTNICTVÍ MĚSTA JÍLOVÉHO

Článek I. Základní ustanovení

1. Tyto zásady stanoví pravidla při prodeji pozemků s obytnými domy, bytových jednotek a nebytových prostor včetně prostor sloužících podnikání v obytných domech (dále jen „nebytové prostory“), které jsou ve vlastnictví Města Jílového (dále jen "město").
2. O převodu vlastnictví pozemků s obytnými domy, bytových jednotek a nebytových prostor ve vlastnictví města rozhoduje Zastupitelstvo města Jílového v souladu s § 39 odst. 1) a § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
3. Při prodeji pozemku s obytným domem, bytových jednotek a nebytových prostor zastupitelstvo města rozhodne:
 - a) o prodeji celého pozemku s obytným domem do výlučného vlastnictví nabyvatele nebo do spoluvlastnictví nabyvatelů podle § 2128 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“),
 - b) o prodeji bytových jednotek, podle § 1158 an. a § 2128 an. občanského zákoníku.
 - c) o prodeji nebytových prostor sloužících i nesloužících podnikání podle § 1158 odst. 2 an. a § 2128 an. občanského zákoníku,

Článek II. Vymezení pojmů

1. Za obytný dům (dále jen "dům") se pro účel těchto zásad považuje stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.
2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny k účelu bydlení (viz § 2236 odst. 1 občanského zákoníku).
3. Jednotkou se rozumí byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá (viz § 1159 občanského zákoníku).
4. Spoluvlastnickým podílem se rozumí míra účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci (viz § 1122 odst. 1 občanského zákoníku).
5. Prostor sloužící podnikání je prostor nebo místnost, který je užíván za účelem provozování podnikatelské činnosti a slouží pak alespoň převážně podnikání (viz § 2302 občanského zákoníku).

6. Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu (viz § 1187 odst. 1 občanského zákoníku). Nájemcem bytu s předkupním právem se rozumí osoba, která byt ke dni rozhodnutí o prodeji jednotky, na základě platné nájemní smlouvy, řádně užívá.

Článek III. Předmět prodeje

1. Předmětem prodeje je pozemek s obytným domem, bytová jednotka nebo nebytový prostor v obytném domu.
2. Předmětem prodeje je i bezprostředně sousedící pozemek, mající k předmětu prodeje funkční vztah, např. pozemek zajišťuje přístup k domu (cesta), pozemek slouží jako dvůr nebo zahrada apod.

Článek IV. Osoby oprávněné ke koupi

1. Přednostním vlastníkem nebo spoluvlastníkem prodávaného pozemku s obytným domem, bytové jednotky nebo nebytového prostoru se stává fyzická nebo právnická osoba, která obytný dům, jednotku nebo nebytový prostor, ke dni rozhodnutí o prodeji oprávněně užívá na základě platné nájemní smlouvy, projeví o koupi zájem a řádně a včas uhradí kupní cenu.
2. V případě, že osoby uvedené v předcházejícím odstavci předmět prodeje odmítnou nebo neprojeví ve stanovené lhůtě zájem o koupi, vlastníkem nebo spoluvlastníkem prodávaného pozemku s obytným domem, jednotky nebo nebytového prostoru se může stát každá fyzická nebo právnická osoba, která o koupi obytného domu, jednotky nebo nebytového prostoru projeví zájem a řádně a včas uhradí kupní cenu.
3. Vlastníkem nebo spoluvlastníkem prodávaného pozemku s obytným domem, jednotky nebo nebytového prostoru se nemůže stát fyzická nebo právnická osoba, která má vůči městu nevyrovnané závazky, nesplacené dluhy, anebo vede s městem majetkový soudní spor.

Článek V. Výběr pozemků s obytnými domy, jednotek nebo nebytových prostor k prodeji

1. Zastupitelstvo města Jílového rozhodne o zveřejnění záměru prodeje pozemků s obytnými domy, jednotek nebo nebytových prostor na základě:
 - a) žádosti stávajících nájemců, kteří pozemky s obytnými domy, jednotky nebo nebytové prostory užívají a mají s vlastníkem uzavřenou nájemní smlouvu
 - b) rozhodnutí města.

2. Žádost zájemců o prodej musí obsahovat:
 - a) u fyzických osob: jméno, příjmení, datum narození a trvalý pobyt; u právnických osob: název právnické osoby, IČ, sídlo a statutární orgán,
 - b) navrhovaný způsob prodeje do vlastnictví nebo spoluvlastnictví,
 - c) předmět prodeje: pozemek s obytným domem nebo jednotka nebo nebytový prostor,
 - d) označení pozemku s obytným domem nebo jednotky nebo nebytového prostoru údaji dle katastru nemovitostí,
 - e) písemný souhlas stávajících nájemců se zveřejněním jejich osobních údajů pro účely přípravy a realizace prodeje pozemku s obytným domem, jednotky nebo nebytového prostoru,
 - f) nabídkovou cenu (navrhují-li prodej stávající nájemci) nebo zastupitelstvem města schválenou prodejní cenu (předkládá město).

Článek VI. Realizace prodeje

1. Prodej pozemku s obytným domem se realizuje za splnění těchto podmínek a v tomto pořadí:
 - a) všichni stávající nájemci projeví zájem o odkoupení celého pozemku s obytným domem do 100 % spoluvlastnických podílů, anebo
 - b) někteří ze stávajících nájemců projeví zájem o odkoupení celého pozemku s obytným domem do 100 % spoluvlastnických podílů, anebo
 - c) jeden ze stávajících nájemců projeví zájem o odkoupení celého pozemku s obytným domem do svého vlastnictví, anebo
 - d) jakákoliv osoba (odlišná od stávajících nájemců) projeví zájem o odkoupení celého pozemku s obytným domem do svého vlastnictví.
2. Při prodeji bytových jednotek je město povinno dle § 1187 odst. 1 občanského zákoníku nabídnout převod současnému nájemci bytu.
3. Jednotka, která není ke dni rozhodnutí o prodeji pronajata žádnému nájemci, se může prodat jakémukoliv zájemci za cenu dle znaleckého posudku o ceně nemovitosti. V případě více zájemců bude jednotka prodána za smluvní cenu s nejvyšší nabídkou.
4. Po uplynutí lhůty 6 měsíců od účinnosti nabídky (§ 1187 odst. 1 občanského zákoníku) předkupní právo nájemce k jednotce zanikne a jednotku lze prodat jakémukoliv osobě za cenu dle znaleckého posudku. V případě více zájemců bude jednotka prodána za smluvní cenu s nejvyšší nabídkou.
5. Na prodej nebytového prostoru v domě se přiměřeně vztahují ustanovení těchto zásad o prodeji jednotky.
6. V případě více zájemců o koupi nemovitosti lze vybrat kupujícího v dohodovacím řízení. Zájemci, kteří se dohodovací řízení nezúčastní, jsou nejen z tohoto dohodovacího řízení, ale i z budoucího rozhodování o zájemcích o koupi shodných nemovitostí, vyloučeni.

Článek VII. Určení kupní ceny

1. Základní kupní cena za pozemek s obytným domem, bytovou jednotku nebo nebytový prostor a za bezprostředně sousedící pozemek mající k předmětu prodeje funkční vztah (čl. III. odst. 2 těchto zásad) se stanoví dle znaleckého posudku soudního znalce o ceně nemovitosti.
2. Úplná kupní cena zahrnuje:
 - a) základní kupní cenu,
 - b) vynaložené náklady za zpracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti,
 - c) vynaložené náklady za zpracování geometrického plánu,
 - d) vynaložené náklady za zpracování průkazu energetické náročnosti budovy,
 - e) správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí,
 - f) ostatní náklady města související s prodejem: 1 000,- Kč za vyhotovení kupní smlouvy, 400,- Kč za vyhotovení návrhu na vklad práva a za soustředění všech podkladů k tomuto návrhu.

Článek VIII. Způsob úhrady kupní ceny

1. Kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu v plné výši při podpisu kupní smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Kupující může uhradit kupní cenu prostřednictvím stavebního spoření nebo bankovního nebo hypotečního úvěru. Bude-li kupní cena hrazena za kupujícího poskytovatelem úvěru, činí lhůta ke splatnosti smluvní ceny 60 dnů následujících po podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V tomto případě bude v kupní smlouvě doplněno ustanovení o tom, že nebude-li kupní cena zaplacená řádně a včas, město odstupuje od smlouvy.
3. Úhrady budou prováděny na účet prodávajícího, který bude s variabilním symbolem uveden v kupní smlouvě.

Článek IX. Použití získaných finančních prostředků

1. Peněžní prostředky získané z prodeje pozemků s obytnými domy, byt. jednotek nebo nebytových prostor budou použity následovně:
 - a) zpět do oblasti péče o pozemky s obytnými domy, o byt. jednotky nebo nebytové prostory (rekonstrukce obytných domů, opravy bytového fondu města apod.),
 - b) na investice spojené s výstavbou bytů nebo nákupem nemovitostí,
 - c) na jiná stavební díla a investiční akce ve městě, o jejich použití rozhodne zastupitelstvo města.

Článek X.
Závěrečná ustanovení

1. Zastupitelstvo města Jílového je oprávněno pověřit realizací prodeje pozemků s bytovými domů, bytových jednotek a nebytových prostor třetí osobu.
2. Těmito zásadami se ruší Zásady prodeje obydlených domů a bytů v majetku města Jílové ze dne 19. 06. 2012.
3. Tyto zásady schválilo Zastupitelstvo města Jílového usnesením č. 872/2014/Z (bod č. 10) ze dne 24.06.2014
4. Tyto zásady nabývají účinnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem města Jílového.



.....
Miroslav Kalvas
starosta města



.....
Ing. Olga Hřebíčková
místostarostka města