

Statutární město Ostrava
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
zastupitelstvo městského obvodu

Zásady

ZAS 2013 – 03

Zásady pro prodej domů, bytů, nebytových prostorů a souvisejících pozemků z vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Vydalo:

Zastupitelstvo městského obvodu Moravská Ostrava
Usnesením č. 0662/ZMOB1014/17/13
dne 12. 12. 2013
s účinností od 1. 1. 2014
za vydavatele Ing. Jiří Havlíček, starosta

Zásady zrušují

„Zásady pro prodej nemovitostí č. 1“ schválené usnesením č. 645/14/08 ze dne 18. 12. 2008,
„Zásady pro prodej nemovitostí č. 2“ schválené usnesením č. 681/M/09 ze dne 22. 1. 2009,
„Zásady pro prodej nemovitostí č. 3“ schválené usnesením č. 682/M/09 ze dne 22. 1. 2009,
vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

Zpracovatel:

Ing. Ivona Vaňková, vedoucí odboru majetkového
Mgr. Andrea Miškaříková, vedoucí oddělení odboru majetkového

Závazné pro:

orgány městského obvodu

Obsah

Článek I.	Úvodní ustanovení
Článek II.	Předmět prodeje
Článek III.	Podmínky prodeje
Článek IV.	Kupní cena a platební podmínky
Článek V.	Závěrečná ustanovení
Článek VI.	Přechodná ustanovení

Vymezení pojmů

občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
zákon o vlastnictví bytů	zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
zákon o veřejných dražbách	zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů
jednotka	byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu zapsaná ve veřejném seznamu
byt	místnost nebo soubor místností určených k bydlení
nebytový prostor	nebytový prostor, ateliér nebo garáž
veřejný seznam	katastr nemovitostí jako soubor údajů o nemovitých věcech
městský obvod	městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

I. Úvodní ustanovení

Zásady stanoví pravidla pro prodej nemovitého majetku z vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřeného městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz fyzickým či právnickým osobám.

II. Předmět prodeje

Předmětem prodeje dle těchto Zásad jsou jednotky a domy s pozemky zastavěnými těmito domy spolu s pozemky tvořícími s nimi funkční celek.

III. Podmínky prodeje

1. Bytové jednotky mohou být převedeny stávajícím nájemcům za těchto podmínek:

- v domě byl již v minulosti realizován prodej jednotek,
- nájemce má ke dni doručení žádosti o koupi bytové jednotky městskému obvodu uzavřenou k bytové jednotce platnou nájemní smlouvu po dobu nejméně 24 měsíců,
- nájemce nemá vůči převodci dluhy na nájemném a službách spojených s užíváním jednotky včetně příslušenství, městský obvod s ním nevede soudní spor ve věci zrušení nájmu bytu a nemá vůči statutárnímu městu Ostrava jakékoliv závazky po lhůtě jejich splatnosti,
- nájemce užívá bytovou jednotku řádným způsobem v souladu s nájemní smlouvou,
- pokud již nájemci nebyla v minulosti městským obvodem převedena jiná bytová jednotka, již byl nájemcem.

2. Nebytové jednotky budou převedeny stávajícím nájemcům za těchto podmínek:

- v domě byl již v minulosti realizován prodej jednotek,
- nájemce má ke dni podání žádosti o koupi nebytové jednotky městskému obvodu uzavřenou platnou nájemní smlouvu po dobu nejméně 24 měsíců,
- nájemce nemá vůči převodci dluhy na nájemném a službách spojených s užíváním jednotky včetně příslušenství, městský obvod s ním nevede soudní spor ve věci zrušení nájmu jednotky a nemá vůči statutárnímu městu Ostrava jakékoliv závazky po lhůtě jejich splatnosti,
- nájemce užívá nebytovou jednotku řádným způsobem v souladu s nájemní smlouvou.

3. Domy s pozemky zastavěnými těmito domy spolu s pozemky tvořícími s nimi funkční celek a volné jednotky zapsané ve veřejném seznamu budou prodávány výběrovým řízením, veřejnou dobrovolnou dražbou či aukcí za podmínek schválených příslušnými orgány městského obvodu.

IV. Kupní cena a platební podmínky

1. Kupní cena jednotky včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku bude stanovena znaleckým posudkem. Znaleckým posudkem bude jednotka oceněná cenou v místě a čase obvyklou, přičemž takto zjištěná kupní cena bude cenou minimální, za níž bude převod jednotky stávajícím nájemcům realizován.

2. Kupní cena domu s pozemkem zastavěným tímto domem spolu s pozemky tvořícími s nimi funkční celek a volných jednotek zapsaných ve veřejném seznamu bude stanovena znaleckým posudkem. Cena stanovená znaleckým posudkem jako cena v místě a čase obvyklá bude cenou minimální, za kterou lze prodej realizovat, a bude výchozí pro stanovení vyvolávací ceny nemovitostí při vyhlášení výběrového řízení nebo aukce.
3. Kupní cena jednotky a kupní cena domu s pozemkem zastavěným tímto domem spolu s pozemky tvořícími s nimi funkční celek může být zaplácena některým z následujících způsobů:
 - a) bude v plné výši zaplácena do 90 dnů od podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky nebo od podpisu kupní smlouvy o prodeji domu s pozemkem zastavěným tímto domem spolu s pozemky tvořícími s nimi funkční celek (dále jen „smlouva“) na bankovní účet městského obvodu uvedený ve smlouvě. Návrh na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu bude podán po úhradě kupní ceny kupujícím v plné výši, příp. bude ve smlouvě sjednána odkládací podmínka účinnosti smlouvy, dle které smlouva nabude účinnosti teprve zaplacením plné výše kupní ceny,
 - b) při platbě jiným způsobem např. prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření apod. bude kupní cena v plné výši zaplácena do 150 dnů od podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky nebo od podpisu kupní smlouvy o prodeji domu s pozemkem zastavěným tímto domem spolu s pozemky tvořícími s nimi funkční celek (dále jen „smlouva“). Návrh na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu bude podán po úhradě kupní ceny kupujícím v plné výši, příp. bude ve smlouvě sjednána odkládací podmínka účinnosti smlouvy, dle které smlouva nabude účinnosti teprve zaplacením plné výše kupní ceny.
4. Kupující je povinen uhradit náklady vynaložené v souvislosti s přípravou prodeje, zejména náklady na vypracování znaleckého posudku, náklady spojené s vkladem práva do katastru nemovitostí a náklady na geometrické zaměření.
5. V případě, že budou jednotky a domy s pozemky zastavěnými těmito domy spolu s pozemky tvořícími s nimi funkční celek prodávány formou veřejné dobrovolné dražby, řídí se jejich prodej zákonem o veřejných dražbách včetně způsobu úhrady kupní ceny, přičemž nejnižší podání bude stanoveno ve výši ceny v místě a čase obvyklé zjištěné znaleckým posudkem.

6. Městský obvod si vyhrazuje zřídit k převáděným jednotkám a domům s pozemky zastavěnými těmito domy spolu s pozemky tvořícími s nimi funkční celek předkupní právo. Předkupní právo bude k uvedeným nemovitostem zřízeno na dobu nejdéle 10-ti let. Předkupní právo bude zřízeno jako právo věčné, zapisované do veřejného seznamu. V případě uplatnění předkupního práva k nemovitosti městským obvodem, bude kupní cena stanovena znaleckým posudkem jako cena v místě a čase obvyklá, nedohodne-li se městský obvod s kupujícím jinak. Vypracování znaleckého posudku, jímž bude zjištěna cena v místě a čase obvyklá, zajistí na svůj náklad městský obvod. Kupní cena zjištěná znaleckým posudkem bude městským obvodem uhrazena do 6 měsíců ode dne učinění nabídky ke koupi nemovitosti městskému obvodu.

V. Závěrečná ustanovení

1. Rozhodnutí o prodeji nemovitého majetku spadá do výlučné pravomoci zastupitelstva městského obvodu. Zastupitelstvo městského obvodu si vyhrazuje právo odchýlit se od těchto Zásad v odůvodněných případech.
2. Tyto Zásady nabývají platnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a účinnosti dnem 1. 1. 2014. Úpravy, změny či doplňky Zásad podléhají schválení Zastupitelstvem městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

VI. Přejídná ustanovení

1. V případě, že nájemce požádal o koupi jednotky či domu jako celku před účinností těchto Zásad a doposud zastupitelstvo městského obvodu nerozhodlo usnesením o uzavření smlouvy, řídí se prodej takovéto nemovitosti těmito Zásadami.
2. Prodej jednotek, které byly vymezeny prohlášením vlastníka dle zákona o vlastnictví bytů bude realizován dle zákona o vlastnictví bytů a občanského zákoníku. Dojde-li však v domech dosud nerozdělených na jednotky k rozdělení domu vymezením jednotek prohlášením nebo dojde-li ke změně prohlášení vlastníka domu na jednotky již rozděleného, bude při prodeji postupováno podle občanského zákoníku. Při prodeji domu s pozemkem zastavěným tímto domem spolu s pozemky tvořícími s nimi funkční celek bude postupováno podle občanského zákoníku.

Rozdělovník

vedoucí odborů úřadu členové zastupitelstva	tajemník úřadu	právník
--	----------------	---------

Za prokazatelné předání kopie vydaného příkazu všem adresátům uvedeným v rozdělovníku odpovídá odbor vnitřních věcí.