



ZÁSADY postupu při prodeji bytových jednotek

Zastupitelstvo Obce Píšť rozhodlo na svém 2. zasedání dne 22.12.2010 o následujícím postupu (dále jen Zásady) při prodeji bytových jednotek z majetku Obce Píšť.

ČI. I. Obecná ustanovení

- 1) Tyto Zásady jsou závazné pro orgány obce a všechny subjekty, pověřené prodejem bytových jednotek ve vlastnictví obce.
- 2) Tyto Zásady se vztahují výlučně na prodej bytových jednotek bytů a spoluvlastnických podílů na společných částech domu ve smyslu vymezení podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. č. 72/1994 Sb.“).
- 3) Při prodeji bytových jednotek musí být respektován a dodržen zák. č. 72/1994 Sb. a ostatní zákony, zabývající se danou problematikou v platném znění. Ustanovení těchto zákonů mají vždy vyšší závaznost, než pravidla těchto Zásad.
- 4) Zastupitelstvo obce rozhodne o vyčlenění konkrétních bytových jednotek pro prodej z majetku obce. Tento záměr bude zveřejněn na úřední desce Obce Píšť.
- 5) Bytovou jednotkou se pro účely prodeje dle těchto Zásad rozumí spoluvlastnický podíl na společných částech domu a bytu (dále jen bytová jednotka), jehož nájemcem je fyzická osoba.
- 6) S bytovou jednotkou je zároveň v téže kupní smlouvě prodáván příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém stojí dům (stavební parcela), pokud je obec vlastníkem pozemku pod bytovou jednotkou a příslušný podíl přípojek inženýrských sítí.
- 7) V případě, že bytová jednotka je zatížena věcným břemenem, přechází toto věcné břemeno na nabyvatele dotčené bytové jednotky.

ČI. II. Příprava a realizace prodeje

- 1) Přípravou a realizací prodeje bude radou obce pověřena „kontaktní osoba“, kterou je:
 - a) určený zaměstnanec obce,
 - b) v případě rozhodnutí rady obce bude kontaktní osobou vybraná realitní kancelář, která musí postupovat dle ustanovení těchto zásad.
- 2) O prodeji konkrétní bytové jednotky rozhoduje zastupitelstvo obce.

Čl. III.

Prodej nájemci nebo osobě blízké

- 1) Prodej bytových jednotek nabídnutých k prodeji bude realizován v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.
- 2) Bytové jednotky v domě budou nabídnuty přednostně jejich nájemcům. Za tímto účelem bude všem oprávněným nájemcům bytových jednotek určených k prodeji zaslána doporučeně s návratkou písemná nabídka, obsahující kontakt na osobu pověřenou přípravou prodeje bytových jednotek (dále jen „kontaktní osoba“) a cena bytové jednotky. Nárok na zakoupení bytové jednotky má oprávněný nájemce, který doručí kontaktní osobě písemné oznámení o přijetí nabídky do 6-ti měsíců ode dne doručení nabídky.
- 3) Oprávněným nájemcem ke koupi bytové jednotky se rozumí nájemce, který řádně užívá byt, platí nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu, s řádně uzavřenou nájemní smlouvou a nemající závazky po lhůtě splatnosti vůči obci.
- 4) Požádá-li oprávněný nájemce, bude bytová jednotka nabídnuta osobě jemu blízké (dle ustanovení § 116 Občanského zákoníku). Ověřená plná moc oprávněného nájemce na převod na osobu mu blízkou a souhlas osoby blízké k odkupu předmětného bytu musí být doručena kontaktní osobě v termínu do 6-ti měsíců ode dne doručení písemné nabídky o prodeji bytu.
- 5) Na základě písemného oznámení o přijetí nabídky nájemcem, předloží kontaktní osoba materiál na prodej konkrétní bytové jednotky k projednání orgánům obce.
- 6) Bytová jednotka, jejíž nájemce nepřijal ve stanovené lhůtě nabídku dle čl. III. bodu 2, nepřevodil svá práva k bytu na osobu blízkou dle čl. III. bodu 4, tuto nabídku písemně odmítl, neuhradil kupní cenu dle čl. VII. bod 1, 2 nebo neuzavřel kupní smlouvu dle čl. VII. bod 3, zůstává v majetku obce. V tomto případě se obec stane členem společenství vlastníků bytových jednotek, jestliže toto společenství vznikne.
- 7) Bytová jednotka, která zůstane v majetku obce z důvodů uvedených v bodě 6, může být nabídnuta ke koupi dalším zájemcům samostatným usnesením zastupitelstva obce, tj. rozhodnutím o záměru prodeje bytových jednotek dalším zájemcům dle § 22 odst. 2. zákona č. 72/1994 Sb.

Čl. IV.

Stanovení ceny při prodeji bytových jednotek nájemcům a osobám blízkým

- 1) Cena bytové jednotky je smluvní a je cenou administrativní stanovenou znaleckým posudkem. Do ceny bude dále zahrnuta daň z převodu nemovitostí a přímé náklady obce.

- 2) Poskytnutí slevy z ceny bytové jednotky je možné nájemcům za splnění těchto podmínek:
 - a) Stávající nájemce splňující podmínky dle čl. III. bod 2 a 3, může požádat o slevu z kupní ceny bytové jednotky. Žádost o snížení kupní ceny doloží výpisem z katastru nemovitostí, ne starším 3 měsíců, z kterého bude zřejmé, že nevlastní byt nebo nemovitost určenou k bydlení v okrese Opava a Ostrava (netýká se rekreačních objektů).
 - b) Žádost musí být prokazatelně doručena Obci Píšť nejpozději ve lhůtě stanovené v čl. III. bod 2. Na žádosti doručené po této lhůtě nebude brán zřetel.
 - c) Sleva nebude poskytnuta nájemcům, kteří nesplňují podmínky čl. III. bod 3, byt řádně neužívají, vlastní jiný byt nebo nemovitost určenou k bydlení.
 - d) Sleva nebude poskytnuta osobě blízké dle čl. III. bod 4.
- 3) Sleva z kupní ceny bude vypočtena z ceny administrativní stanovené znaleckým posudkem, a to ve výši 10 %.
Přímé náklady obce, tvořící náklady na zhotovení jednotlivých podkladů pro prodej a případné další náklady na straně obce, slevám nepodléhají.
- 4) Kupující, kterému bude poskytnuta sleva z kupní ceny, se v kupní smlouvě zaváže ke zřízení předkupního práva ve prospěch Obce Píšť na dobu 8 let.
Přitom cena pro zpětný odkup nesmí být vyšší než cena, za kterou byla bytová jednotka včetně podílu na společných částech domu a podílu na zastavěném pozemku obce prodána, mimo navýšení ceny o prokazatelné a vzájemně uznané zhodnocení bytové jednotky v období mezi oběma prodeji.
- 5) V případě porušení ustanovení předkupního práva pro Obec Píšť dle bodu 4 vrátí kupující poskytnutou slevu z kupní ceny a zároveň zaplatí smluvní pokutu ve výši 500 Kč/m² plochy dotčené bytové jednotky. Smluvní pokuta bude příjmem Obce Píšť.

Čl. V.

Prodej volných bytových jednotek dalším zájemcům

- 1) Rada obce může rozhodnout o záměru prodeje bytových jednotek, které v období přípravy prodeje nejsou předmětem žádného nájemního vztahu.
- 2) Záměr prodeje dalším zájemcům s uvedením označení bytu a s uvedením základní ceny a stanoveným termínem pro doručení nabídek bude zveřejněn na úřední desce Obce Píšť, případně zveřejněním na internetových stránkách Obce Píšť nebo inzercí.
- 3) Zájemci o koupi jednotlivých bytových jednotek podají na podatelnu Obce Píšť nabídku, která musí obsahovat následující body:
 - a) označení bytové jednotky (shodné s označením dle zveřejněného záměru)
 - b) identifikaci zájemce (fyzické osoby) v rozsahu jméno, příjmení, bydliště, datum narození, kontakt (např. telefon, e-mail)
 - c) nebo identifikaci zájemce (právnícké osoby) v rozsahu název, sídlo, IČ, kontakt, úředně ověřená kopie aktuálního výpisu z obchodního či jiného rejstříku, do kterého se právnická osoba zapisuje, popřípadě jiných dokladů osvědčujících její právní subjektivitu

- d) nabídkovou cenu v Kč
 - e) čestné prohlášení zájemce, že dle platných právních předpisů má právo nabývat v České republice nemovitosti
 - f) vyjádření souhlasu s podmínkami výběru zájemce a podmínkami prodeje
 - g) podpis oprávněné osoby
- 4) Nabídka musí být doručena do určeného termínu v zalepené nebo zapečetěné obálce označené textem „Nabídka odkupu bytu – neotvírat “ a označením bytové jednotky.
 - 5) Rada obce, případně zastupitelstvo obce může rozhodnout o dalších konkrétních podmínkách jednotlivých záměrů prodeje a o dalším požadovaném obsahu nabídky, což bude obsahem zveřejněného záměru prodeje.
 - 6) V případě, že nabídka nebude obsahovat všechny výše uvedené náležitosti dle bodu 2, bude chybně označena, nebude splňovat případné požadavky dle bodu 4 nebo bude podána po termínu, bude vyřazena z výběrového řízení.

Čl. VI.

Výběr zájemce u prodeje volných bytových jednotek

- 1) Dalším zájemcem se dále pro účely těchto Zásad rozumí právnická nebo fyzická osoba, která podá nabídku na odkup bytové jednotky.
- 2) Rada obce jmenuje minimálně tříčlennou pracovní skupinu pro otevírání obálek složenou zpravidla z členů zastupitelstva obce doplněnou o zaměstnance obce, případně další osoby.
- 3) Pracovní skupina zkontroluje neporušenost obálek, otevře obálky, zhodnotí správnost a úplnost nabídek a zhotoví Zápis z otevírání obálek, který bude přiložen k materiálům pro projednání v orgánech obce.
- 4) Po otevření obálek již nelze dokládat žádné materiály nebo dodané materiály měnit či doplňovat.
- 5) Zápis z otevírání obálek musí obsahovat:
 - a) specifikaci bytové jednotky
 - b) datum a místo konání otevírání obálek
 - c) seznam zájemců a hodnocení úplnosti nabídek
 - d) pořadí zájemců podle výše nabízené ceny
 - e) způsob platby
 - f) doporučení pro orgány obce
 - g) podpisy členů komise
- 6) Základním kritériem pro výběr zájemce je nabízená kupní cena. Minimální nabídkovou kupní cenu při výběrovém řízení stanovuje rada obce, případně zastupitelstvo obce při rozhodování o záměru prodeje bytové jednotky dalším zájemcům.
- 7) V případě, že dvě nebo více nabídek na koupi bytové jednotky budou se stejnou nejvyšší nabídnutou cenou, může rada obce, případně zastupitelstvo obce vyzvat zájemce, kteří nabídli nejvyšší kupní cenu, aby učinili další nabídku s vyšší nabízenou kupní cenou (dále jen další nabídka).
- 8) V této písemné výzvě bude uveden termín pro podání další nabídky. Obsah další nabídky a způsob podání musí splňovat ustanovení čl. V. bod 3, 4 a 6.

- 9) V případě, že výběrové řízení proběhne neúspěšně, tj. nikdo se nepřihlásil, nebo nikdo ze zájemců nesplnil požadované podmínky prodeje, rada obce může:
- a) rozhodnout o snížení hranice minimální nabídkové kupní ceny pro opakované výběrové řízení
 - b) zrušit záměr prodeje.
- 10) Budoucím vlastníkem se stává osoba, o níž rozhodlo zastupitelstvo obce.

Čl. VII.

Kupní smlouva, splatnost kupní ceny, sankce

- 1) Kupní smlouva musí být uzavřena do 60 dnů od rozhodnutí zastupitelstva obce o prodeji dané bytové jednotky, případně do 60 dnů od uplynutí lhůty dle znění § 22 bod 2 zákona č. 72/1994 Sb.
- 2) Kupní cena bytové jednotky je splatná ve lhůtě do 90 dnů po podpisu smlouvy s tím, že podání návrhu na vklad bude provedeno do 15 dnů po připsání částky za prodej bytové jednotky na účet Obce Píšť. Kupní cena bude povýšena o případné neuhrazené závazky kupujícího vůči obci po lhůtě splatnosti.
- 3) Při nesplnění termínu úhrady může obec odstoupit od kupní smlouvy, a to bez jakýchkoli sankcí a nároku kupujícího na náhradu škody.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Obec Píšť nebude pro společenství vlastníků bytových jednotek zajišťovat jakékoli služby.
- 2) O přijetí Zásad postupu při prodeji bytových jednotek bylo rozhodnuto na 2. zasedání Zastupitelstva obce Píšť, konaném dne 22.12.2010, usnesením č. 02/IV.4./2010.
- 3) Tyto zásady nabývají účinnosti dnem rozhodnutí zastupitelstva obce.

Mgr. František Jaroš
starosta Obce Píšť

Ing. Walter Boček
místostarosta Obce Píšť

Píšť, 2010-12-22