

PRODEJ BYTOVÉ JEDNOTKY

Město Stárvov, podle § 39, odstavce 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, zveřejňuje svůj záměr, projednat na základě žádosti případný prodej bytové jednotky č. 115/1, v objektu bydlení čp. 115 a spoluvlastnický podíl 6057/39521 k stavební parcele č. 7 a ke společným částem objektu bydlení čp. 115 v obci Stárvov a katastrálním území Stárvov.

Prodej se uskuteční v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a § 6, odstavce 2 „Zásad prodeje bytů z vlastnictví města Stárvova“, které byly schváleny usnesením č. 22/2008/3 na veřejném zasedání zastupitelstva Města Stárvova, konaného 24. 06. 2009 a nabyly účinnost 25. 06. 2009.

Bytová jednotka č. 115/1 je byt 1+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží a půdním podlaží objektu bydlení čp. 115. Celková plocha bytu s příslušenstvím činí 60,57 m².

Místnosti bytu:

Vybavení náležící k jednotce:

pokoj	5	dle půdorysu 1. N.P.	8,82 m ²
kuchyň	2	dle půdorysu 1. N.P.	19,47 m ²
předsíň	4	dle půdorysu 1. N.P.	3,13 m ²
koup.+WC	3	dle půdorysu 1. N.P.	3,71 m ²
půda		dle půdorysu půdního podlaží	25,44 m ²

umyvadlo	1 ks
vana	1 ks
WC mísa s nádrží	1 ks
bojler	1 ks
vodovodní míchačí baterie	3 ks
přímotopy	3 ks

Prodávající nabízí jednotku 115/1 za kupní cenu 85 000,- Kč (slovy osmdesát pět tisíc) zjištěnou dle znaleckého posudku číslo 552/2008 soudního znalce Ing. Pavla Tůmy ze dne 11. 07. 2008,

LOKALIZACE PODLE MAPY KATASTRU NEMOVITOSTÍ



zveřejněno na úřední desce
14. 12. 2009

sejmuto s úřední desky

Z Á S A D Y P R O D E J E B Y T Ů Z V L A S T N I C T V Í M Ě S T A S T Á R K O V A

podle zákona č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů) v platném znění (dále jen „zákon“), které byly schváleny usnesením č. 22/2008/3 na veřejném zasedání zastupitelstva Města Stárkova, konaného 24. 06. 2009. Tyto zásady nabývají účinnost 25. 06. 2009

§ 1

Úvodní ustanovení

- (1) Tyto zásady upravují prodej bytů (dále jen „jednotek“) z vlastnictví Města Stárkova (dále jen „město“) v obytných domech, čp. 9, čp. 115 a čp. 163, které jsou ve vlastnictví města, a ve kterých dosud nebyly určeny jednotky podle zákona. S jednotkou se odprodá i poměrná část stavebního pozemku a společných prostor domu.
- (2) Tyto zásady neřeší prodej jednotky pronajaté Českou poštou v čp. 115 a jednotky „Hasičská zbrojnice“ v čp. 9 užívané hasičskou jednotkou města. Tyto jednotky prodávány nebudou.
- (3) Pro účely těchto zásad jsou pojmy budova, byt, nebytový prostor, dům s byty a nebytovými prostory, společné části domu, podlahová plocha bytu, podlahová plocha nebytového prostoru a jednotka (t.j. byt nebo nebytový prostor vymezený jako část domu) vymezeny shodně dle §2 zákona.
- (4) Zásady stanoví podmínky, za kterých se jednotky, které jsou ve vlastnictví města, převádí pouze na fyzické osoby.

§ 2

Kompetence

- (1) Zastupitelstvo města (dále jen ZM) v souladu se zákonem 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a zákonem č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů:
 - a) rozhoduje o prodeji konkrétní jednotky konkrétní osobě. V případě prodeje jednotky formou dražby vykonává funkci dražební komise.
 - b) schvaluje seznam vymezených bytů určených k prodeji.
- (2) Městský úřad předkládá návrhy pro rozhodnutí ZM včetně návrhů na zařazení vymezených jednotek do prodeje a zajišťuje technickou stránku prodeje zejména:
 - a) zajišťuje ocenění jednotek prostřednictvím soudních znalců,
 - b) v případě potřeby zajišťuje geometrické plány,
 - c) zajišťuje zveřejnění záměru o prodeji jednotek a prokazatelné seznámení nájemců nemovitosti s tímto záměrem,
 - d) zajišťuje příjem žádostí od zájemců o koupi jednotek včetně potřebné agendy,
 - e) projednává s žadateli podrobnosti platebních podmínek,
 - f) v případě rozhodnutí ZM o prodeji jednotek dle zák. č. 72/1994 Sb., zajišťuje prodej dle citovaného zákona,
 - g) v případě prodeje jednotky formou dražby, dražbu organizuje,
 - h) po schválení prodeje ZM zajišťuje sepsání kupních smluv, zástavních smluv a jiných dokumentů,
 - i) zajišťuje potřebný styk s katastrálním úřadem a dalšími orgány a organizacemi,
 - j) sleduje platební kázeň nabyvatelů jednotek,
 - k) předkládá zastupitelstvu města návrhy na základě aktuálně zjištěných skutečností.

§ 3

Časové rozdělení prodeje

- (1) Z hlediska prodejní nabídky v čase se zavádí pojem prodejní kolo.
- (2) Prodejní kolo je časový úsek, pro který jsou pro jednotlivé skupiny kupců dále vymezeny bližší podmínky prodeje. Termín nabídky, během které jsou přijímány žádosti o odkoupení, je stanoven pro
 - a) první prodejní kolo ode dne prokazatelného doručení písemné „Nabídky převodu bytu“ v termínech dle odst. 1) a 2) §22, zákona č. 72/1994 Sb. (6měsíců první nabídka a 12 měsíců ochranná lhůta),
 - b) druhé prodejní kolo okamžitě po naplnění podmínek prvního kola po dobu 30 dnů,
 - c) třetí prodejní kolo 90 dnů od vyhlášení.

- (3) Počet prodejních kol je individuální pro každou jednotku a je závislý na zájmu o odkoupení jednotek za stanovených podmínek. Další kolo prodejní nabídky se automaticky realizuje v případě neúspěšnosti prodeje nemovitosti v kole předchozím.

§ 4

Účastníci prodeje

- (1) Nabýt jednotky dle těchto zásad mohou fyzické osoby, které jsou oprávněny dle platných právních předpisů nabývat nemovitý majetek na území České republiky.
- (2) Z možnosti nabytí jednotek dle těchto zásad jsou vyloučeny osoby, které ke dni schválení těchto zásad neplní závazky plynoucí ze smluvních vztahů s městem ani jiné závazky vůči městu. Rozhodnutí o vyloučení přísluší ZM.
- (3) Nájemcem se pro účely těchto zásad rozumí osoba, která má s městem uzavřenu platnou smlouvu o nájmu bytu, pokud nebyl ze strany pronajímatele podán návrh na přivolení soudu k výpovědi nájemní smlouvy k bytu nebo nebyl pronájem nebytového prostoru vypovězen.

§ 5

Společná ustanovení k postupu při prodeji

- (1) Záměr města prodat konkrétní nemovitý majetek bude zveřejněn před projednáním ZM, minimálně na dobu 15 dní ve smyslu zákona o obcích.
- (2) Městský úřad prokazatelným způsobem informuje nájemce jednotlivých bytů určených k prodeji o jejich zařazení do prodejního kola (doručenkou, proti podpisu).
- (3) Žadatelé o odkoupení jednotky projeví svůj zájem potvrzením "Nabídky převodu bytu" a jejím odesláním na městský úřad ve lhůtě stanovené těmito zásadami.
- (4) V případě zájmu o odkoupení, který vyhovuje podmínkám těchto zásad, zpracuje městský úřad návrh pro rozhodnutí o prodeji pro ZM.
- (5) Je-li ZM prodej nemovitosti odsouhlasen, zajistí městský úřad sepsání předkupní smlouvy, kupní smlouvy, případně zástavní smlouvy a další s převodem související náležitosti.
- (6) Zájemce o koupi majetku je povinen projednat a uzavřít kupní smlouvu při splnění všech stanovených podmínek do 2 měsíců od prvního dne následujícího měsíce od rozhodnutí MZ dle § 2, odst. 1, písm. a).

§ 6

Bližší podmínky pro prodej bytů formou převodu vlastnictví jednotek

- (1) Byty, nabízené k prodeji převodem vlastnictví k jednotkám jsou v 1. kole prodejní nabídky, nabízeny výhradně k převodu vlastnictví k jednotlivým bytům, jehož nájemcem je fyzická osoba. Nabídka k převodu bytu nájemci je realizována písemnou formou zasláním "Nabídky převodu bytu" označeném jako závazná nabídka dle § 22, zákona. Nabídka musí obsahovat všechny podmínky převodu. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být jednotka nabídnuta jiné osobě. Pro 1. kolo prodejní nabídky je nabídková cena jednotky stanovená na základě znaleckého posudku jako „cena v místě obvyklá“. Nabídková cena je konečná k převodu vlastnictví k jednotce, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a poměrné části stavební parcely.
- (2) Po uplynutí šestiměsíční lhůty a případné dvanáctiměsíční ochranné lhůty začne běžet 2. kolo prodejní nabídky. V případě, že stávající nájemce v 1. kole neuzavře smlouvu o převodu jednotky a v domě došlo k prodeji pouze některých jednotek, budou neprodané jednotky nabídnuty vlastníkům jednotek z předmětného domu, kteří projeví zájem o odkoupení jednotky. Pro 2. kolo prodejní nabídky je nabídková cena jednotky stanovená na základě znaleckého posudku jako „cena v místě obvyklá“. Nabídková cena je základní k převodu vlastnictví k jednotce, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a poměrné části stavební parcely. U více zájemců o neprodanou jednotku proběhne prodej jednotky za nejvyšší cenu obálkovou metodou. Nabídnutá cena za jednotky musí být stejná nebo vyšší než cena stanovená na základě znaleckého posudku jako „cena v místě obvyklá“. V případě odkoupení jednotky s nájemníkem převezme nový majitel všechny povinnosti pronajímatele vůči nájemníkům, kteří v prodávaném bytě bydlí.

- (3) Po uplynutí lhůty 30 dnů začne běžet 3. kolo prodejní nabídky. V případě, že stávající nájemci a ani vlastníci jednotek předmětného domu neprojeví zájem o odkoupení neprodaných jednotek a v objektu došlo k prodeji pouze některých jednotek nebo nedošlo k prodeji žádné jednotky, budou nabídnuty ostatním zájemcům, kteří o koupi projeví zájem. Pro 3. kolo prodejní nabídky je nabídková cena jednotky stanovena na základě znaleckého posudku jako „cena v místě obvyklá“. Nabídková cena je základní k převodu vlastnictví k jednotce, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a poměrné části stavební parcely. U více zájemců o neprodanou jednotku proběhne prodej jednotky za nejvyšší cenu obálkovou metodou, nabídnutá cena za jednotky musí být stejná nebo vyšší než cena stanovena na základě znaleckého posudku jako „cena v místě obvyklá“. V případě odkoupení jednotky s nájemníkem převezme nový majitel všechny povinnosti pronajímatele vůči nájemníkům, kteří v prodávaném bytě bydlí.
- (4) V případě, dojde-li v 2. a 3. kole k dražbě bude se tato řídit dražebním řadem, který je přílohou č. 1 těchto zásad.

§ 7

1 Platební podmínky

Při prodeji se připouští tyto způsoby úhrady prodejní ceny:

- (1) Úhrada v hotovosti v plné výši kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.
- (2) Úhrada s využitím úvěru, kdy kupující použije předmětu koupě k realizaci zástavního práva a úvěr uhradí zcela zbývající část kupní ceny. Pro tento případ se stanoví tyto podmínky:
- a) před podpisem kupní smlouvy musí být uhrazena záloha. Výše zálohy musí být minimálně 10 % z prodejní ceny. Tato záloha slouží ke krytí předprodejních nákladů města souvisejících s prodejem bytu. Při uskutečnění prodeje se zaplacená záloha odečítá od kupní ceny. V případě neuskutečnění prodeje z důvodu
- na straně města se záloha vrací včetně odpovídajících úroků
 - na straně kupujícího záloha propadá,
- b) před podpisem kupní smlouvy bude uzavřena smlouva mezi městem a kupujícím o zřízení zástavního práva k předmětné nemovitosti ve prospěch města. Současně může být na žádost kupujícího uzavřena mezi městem a úvěrující bankou smlouva o postoupení pohledávky, kterou má město za dlužníkem a která je zajištěna zástavním právem. V této smlouvě se město jako postoupitel zaváže k postoupení pohledávky a postoupení zástavního práva ve prospěch úvěrující banky. Úvěrující banka jako postoupník se v této smlouvě zaváže k úhradě pohledávky na účet města,
- c) po zaregistrování nemovitosti na LV kupujícího, tento nechá nemovitost pojistit a pojistné plnění vinkulovat ve prospěch města. Tento požadavek bude zakotven v kupní smlouvě. Současně s návrhem na vklad do katastru nemovitostí k přepisu na LV kupujícího, bude podán návrh na vklad zástavního práva ve prospěch města,
- d) kupující uhradí kupní cenu do 60 dní od uzavření kupní smlouvy. V případě využití úvěru ve lhůtě sjednané s bankou k čerpání úvěru,
- e) při nesplnění podmínek v bodě d) kupující uhradí městu poplatek ve výši 0.02% z neuhrazené části kupní ceny za každý den od uzavření kupní smlouvy do doby konečné úhrady nemovitosti.
- (3) V případě nedodržení sjednaných podmínek kupní smlouvy, resp. smlouvy o budoucí koupi může být zažádáno o zpět vzetí koupě. Současně bude zahájeno vymáhání případných škod, které vznikly na straně prodávajícího.

§ 8

Závěrečná ustanovení

- (1) Odchylný postup od těchto zásad, jakož i schválení postupu při prodeji vymezeného majetku jinak, než je stanoveno těmito zásadami, je v souladu se zákonem o obcích a zákonem o majetku obcí v kompetenci ZM.
- (2) Výnos z prodeje všech bytů dle těchto „Zásad“ bude příjmem rozpočtu Města Stárkova

Zásady platí do 25. 06. 2009.

.....
Rudolf Pernica
starosta

.....
Anna Bártová
místostarostka

P Ř Í L O H A č . 1 Z Á S A D

prodeje bytů z vlastnictví města Stárkova

schválených usnesením č. 22/2008/3 na veřejném zasedání zastupitelstva Města Stárkova, konaného 24. 06. 2009. Tyto zásady nabývají účinnost 25. 06. 2009

Pravidla prodeje jednotek pro případ prodeje dražbou (obálkovou metodou)

1. Minimální nabídková cena se stanoví jako cena obvyklá zjištěná znaleckým posudkem, tedy cena, za kterou je možno v odpovídajících podmínkách byt prodat.
2. Zájemci odevzdají své nabídky v zalepených obálkách do podatelny Městského úřadu ve Stárkově. Zájemcem může být fyzická osoba způsobilá nabývat nemovitosti na území České republiky, manželé, z nichž alespoň jeden je fyzickou osobou způsobilou nabývat nemovitosti na území České republiky, případně dvě nebo více fyzických osob způsobilých nabývat nemovitosti na území České republiky, které mají zájem nabýt byt do podílového spoluvlastnictví.
3. Každý zájemce o koupi bytu je povinen složit na účet města jistotu ve výši 10% minimální nabídkové ceny. Údaje o bankovním spojení a o lhůtě, v níž musí být jistota uhrazena, obdrží proti podpisu na podatelně Městského úřadu ve Stárkově při odevzdání nabídky.
4. Obálka s nabídkou musí být označena číslem jednotky a číslem popisným domu, ve kterém se byt nachází, jménem, příjmením a adresou trvalého pobytu zájemce a zřetelným označením „NABÍDKA“. Žádné jiné údaje nesmějí být na obálce uvedeny. Na žádost zájemce pořídí podatelna Městského úřadu ve Stárkově fotokopii obálky a na tuto fotokopii potvrdí převzetí obálky. Zájemce při odevzdání obálky stvrdí svým podpisem, že byl seznámen s podmínkami prodeje bytů podle těchto zásad a že s těmito podmínkami souhlasí.
5. Nabídka na odkoupení bytu musí obsahovat:
 - a) označení bytu podle zveřejněného záměru,
 - b) jméno, příjmení, rodné číslo a adresu trvalého pobytu zájemce, případně adresu, kam je zájemci možno doručit poštu, pokud je odlišná od adresy trvalého pobytu,
 - c) výši ceny, kterou zájemce za byt nabízí, uvedenou číslem a slovy. Žádné jiné údaje nesmějí být v nabídce uvedeny.
6. Nabídky zájemců vyhodnotí zastupitelstvo města na nejbližším zasedání následujícím po skončení lhůty k doručení nabídek. Vyhodnocení se provede otevřením obálek. Při otevření obálek musí být přítomen dostatečný počet členů zastupitelstva tak, aby bylo schopno se usnášet.
7. Před otevřením obálek zastupitelstvo vyřadí:
 - a) obálky, které nebudou obsahovat údaje stanovené v odstavci 4. této přílohy,
 - b) obálky, které budou obsahovat jiné údaje než údaje stanovené v odstavci 4. této přílohy. O vyřazení obálky musí být zájemce písemně vyrozuměn s uvedením důvodu vyřazení.
8. Po otevření obálek zastupitelstvo města vyřadí:
 - a) nabídky, které nebudou obsahovat údaje stanovené v odstavci 5. této přílohy,
 - b) nabídky, které budou obsahovat jiné údaje než údaje stanovené v odstavci 5. této přílohy,
 - c) nabídky, kde bude uvedena nižší než minimální nabídková cena,
 - d) nabídky zájemců, kteří ve stanovené lhůtě nesložili jistotu. O vyřazení nabídky musí být zájemce písemně vyrozuměn s uvedením důvodu vyřazení.
9. Nabídky, které nebudou vyřazeny, seřadí zastupitelstvo města podle výše nabízené ceny a stanoví tak pořadí zájemců. Všichni zájemci musejí být písemně vyrozuměni o provedení vyhodnocení nabídek a o pořadí, které jim náleží podle výše nabídnuté ceny. Na základě stanoveného pořadí rozhodne zastupitelstvo města o prodeji bytu zájemci, který učinil nejvyšší nabídku. V případě, že vybraný zájemce odmítne uzavřít kupní smlouvu, nastoupí na jeho místo další zájemce podle stanoveného pořadí. Totéž platí v případě, že vybraný zájemce neuhradí kupní cenu ve lhůtě stanovené kupní smlouvou.
10. Složená jistota se vybranému zájemci započte na kupní cenu za jednotku. Odmítne – li vybraný zájemce uzavřít kupní smlouvu nebo neuhradí – li sjednanou kupní cenu ve lhůtě uvedené v kupní smlouvě, je povinen uhradit Městu Stárkov pokutu ve výši 10% minimální nabídkové ceny za předmětný byt. Na tuto pokutu se mu započte složená jistota. Poté, kdy některý z uchazečů uhradí

kupní cenu za byt, ostatním uchazečům se složená jistota nebo bankovní záruka vrátí, pokud nebyla použita k úhradě pokuty nebo nebyla vrácena podle odstavce 11.

11. Po stanovení pořadí zájemců může zájemce, který neučinil nejvyšší nabídku, písemně oznámit městu, že netrvá na své nabídce a zároveň požádat o vrácení složené jistoty. Vrácením složené jistoty ztrácí zájemce své pořadí podle odstavce 9. a právo na uzavření kupní smlouvy na jednotku i v případě, že podle výše nabídky by mu toto právo vzniklo. O této možnosti a jejích následcích musí být zájemce poučen v oznámení podle odstavce 9.
12. V případě střetu dvou nebo více stejných nejvyšších nabídek rozhodne o prodeji bytu konkrétnímu zájemci zastupitelstvo města. Všichni zájemci s nejvyšší nabídkou musejí být vyrozuměni o datu a místě zasedání zastupitelstva města, které bude o prodeji rozhodovat.

.....
Rudolf Pernica
starosta

.....
Anna Bártová
místostarostka