

Pravidla prodeje nemovitého majetku města Nová Role

(Úplné znění pravidel s účinností od 1.7.2020)

Čl. I.

Předmět prodeje

Předmětem prodeje podle těchto pravidel jsou:

- a) bytové a nebytové jednotky ve vlastnictví Města Nová Role včetně příslušných podílů na společných částech domu a pozemku, na kterém dům stojí;
- b) pozemky – samostatné pozemkové a stavební parcely prosté jakýchkoliv staveb;
- c) pozemky – pozemkové a stavební parcely zatížené stavbami inženýrských sítí a dalšími stavbami nezapsanými v KN;
- d) parcely stavební se stavbami umístěnými na jejich povrchu zapsanými v KN;
- e) ostatní nemovitosti (stavby v majetku města umístěné na cizím pozemku).

Čl. II.

Obecná pravidla postupu při prodeji

1. Proces prodeje nemovitostí se zahajuje vždy zveřejněním záměru obce v souladu se zákonem o obcích a dalšími souvisejícími předpisy dle příslušných rozhodnutí orgánů obce – zpravidla rada města (*dále jen RMě*) či zastupitelstvo města (*dále jen ZMě*). Podnětem pro záměr obce může být jak žádost o koupi nemovitosti či jiný obdobný dokument, tak vlastní návrh orgánů města. Podklady k podnětům na prodej nemovitostí, které leží v k.ú. Jimlíkov a k.ú. Mezirolí, budou bez zbytečného odkladu předloženy k možnosti vyjádření se příslušným osadním výborům ZMě, avšak nejpozději se zveřejněním záměru obce. Každý záměr obce bude obsahovat základní nezbytné identifikační údaje o nemovitosti a základní informace o specifických podmínkách prodeje nemovitostí, včetně informací o ceně nemovitostí.
2. Obecně stanovená cena pozemků nabízených do prodeje odpovídá hodnotám na m² plochy, jak vyplývá z rozhodnutí ZMě ze dne 2.5.2007 pod usn. č. 5/02-1.
3. MěÚ Nová Role (*dále jen MěÚ*) zajistí příjem žádostí, resp. nabídek a ostatních vyjádření ke zveřejněnému záměru obce. Vyhodnocovány budou písemnosti řádně doručené poštou, dálkovým přenosem dat do datové schránky města či jinak se zaručeným elektronickým podpisem nebo osobně donesené na podatelnu MěÚ. Písemnosti ke zveřejněnému záměru obce musí být doručeny MěÚ ve stanovené lhůtě, která bude v záměru obce vždy uvedena. Do běhu lhůty se nezapočítává den, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty (tj. samotný den zveřejnění záměru na úřední desce MěÚ). Případně-li konec lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.
4. U písemností doručených ke zveřejněnému záměru se oddělí vyjádření (připomínky) od žádostí o koupi, resp. nabídek na koupi. Příslušný referent MěÚ předloží vyjádření a žádosti o koupi RMě, resp. ZMě s návrhem na jejich vyhodnocení. Tímto není dotčena možnost ostatních orgánů obce vyjádřit se ke zveřejněnému záměru obce. Pokud takové vyjádření některý orgán vydá, bude předloženo spolu s výše uvedeným vyhodnocením RMě, resp. ZMě k projednání.
5. Byla-li podnětem ke zveřejnění záměru obce žádost o koupi nemovitosti, pak v případě, že v záměru obce nebudou specifikovány další zvláštní pravidla či podmínky prodeje (např. požadavek na předložení cenových nabídek obálkovou metodou), nemusí tento žadatel ve lhůtě pro podávání vyjádření a předkládání nabídek ke koupi předkládat znovu nabídku ke koupi nebo nějak doplňovat svou původní žádost o koupi nemovitosti. Taková původní podaná žádost bude považována za žádost řádně doručenou ke zveřejněnému záměru obce.

6. Obecně platí, že stanovená kupní cena bude uhrazena nejpozději při podpisu příslušné smlouvy a že náklady spojené s převodem nemovitostí (zejména pořízení GP, odborného posouzení ceny, zpracování kupní smlouvy, ověření podpisů, kolek) budou hradit kupující. Daně vztahující se k převodům nemovitostí budou hrazeny v souladu s příslušnými daňovými zákony.
7. Poté, co ZMě schválí prodej nemovitosti konkrétním osobě, zašle Město této osobě výzvu k úhradě kupní ceny a uzavření kupní smlouvy v termínu do 30 dnů od obdržení výzvy. Neuhradí-li vyzvaná osoba ve stanovené lhůtě kupní cenu či nebude uzavřena ve stanovené lhůtě kupní smlouva z důvodů ležících na straně vyzvané osoby, pozbývá schválené usnesení k prodeji nemovitosti svoji účinnost a vybraná osoba ztrácí nárok na koupi nemovitosti. O počítání času lhůty na dny platí to samé, co je uvedeno u počítání lhůty v čl. II. bod 3 těchto pravidel. Toto ustanovení o lhůtě se nevztahuje pro prodej bytových jednotek dle čl. III. těchto pravidel a na další obdobné případy se sjednaným předkupním právem kupujícího. ZMě má právo v odůvodněných případech stanovit jinou lhůtu pro splacení kupní ceny a uzavření kupní smlouvy.

Čl. III.

Přednostní právo koupě bytové jednotky

Nájemce (fyzická osoba), který užívá bytovou jednotku města ke dni zveřejnění záměru obce o jejím prodeji na základě platné nájemní smlouvy, se přiznává za podmínek dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), přednostní právo koupě této jednotky. Nepřijme-li oprávněný nájemce nabídku k přednostnímu odkoupení jednotky ve stanovené lhůtě, může být jednotka prodána jinému zájemci podle těchto pravidel při splnění ostatních zákonných podmínek.

Čl. IV.

Zvláštní pravidla pro předkládání cenových nabídek obálkovou metodou

1. Nejedná-li se o přednostní právo koupě bytové jednotky (ve smyslu čl. III. těchto pravidel či jinak vzniklého předkupního práva při koupi nemovitostí) anebo o prodej na základě ostatních zvláštních pravidel (ve smyslu čl. V. těchto pravidel), zahajuje se proces prodeje nemovitosti zveřejněním záměru, jehož součástí je vždy výzva potencionálním zájemcům o koupi nemovitosti, aby podali nabídky na kupní cenu v uzavřených obálkách. Základní podmínky stanovené pro prodej nemovitosti s předkládáním cenových nabídek obálkovou metodou budou v tomto záměru obce uvedeny.
2. Při předkládání cenových nabídek obálkovou metodou příslušný zaměstnanec MěÚ zajistí vždy předložení všech doručených nabídek v uzavřených obálkách k jednání ZMě. Otevírání obálek a vyhodnocení předložených nabídek bude v takovém případě vždy zajišťovat ZMě na své schůzi.
3. Prodej nemovitosti, nedojde-li před tím ke zrušení záměru obce prodeje rozhodnutím RMě, resp. ZMě, bude navržen zájemci, který předloží nejvyšší cenovou nabídku. V případě shodné ceny u dvou a více zájemců zjištěné po otevření obálek bude vítězný zájemce určen losem, stejným způsobem bude postupováno při určení pořadí zájemců na 2. a 3. místě. Způsob losování určí ZMě při svém jednání. Konečné rozhodnutí o tom, kterému zájemci se nemovitost prodává, přísluší ZMě s tím, že nemusí být vybrán žádný zájemce. Minimální cena, kterou je nutno nabídnout, bude vždy určena příslušným odborným oceněním, ne starším než jeden rok.
4. Poté, co ZMě schválí prodej nemovitosti vítěznému zájemci, zašle Město tomuto vítěznému zájemci návrh kupní smlouvy a výzvu, aby zájemce zaplatil nabídnutou kupní cenu do 30 dnů od obdržení výzvy, resp. aby doplatil zbylou část kupní ceny po započtení složené jistoty dle bodu 5 čl. IV. těchto pravidel. Nedoplatí-li vítězný zájemce nabídnutou kupní cenu v plné výši v této lhůtě, ztrácí jejím marným uplynutím nárok na koupi nemovitosti. Marným uplynutím lhůty se současně ruší rozhodnutí ZMě o schválení prodeje nemovitosti tomuto zájemci. Koupě nemovitosti bude nabídnuta dalšímu zájemci v pořadí dle výše nabídnuté kupní ceny, a to postupně nejvýše do třetího místa v daném pořadí. O počítání času lhůty 30 dnů platí to samé, co je uvedeno u počítání lhůty v čl. II. bod

3 těchto pravidel. Lhůta je splněna, budou-li v poslední den lhůty peníze připsány na účet Města. Připomínky, které by vítězný zájemce měl k návrhu kupní smlouvy, nemají vliv na běh lhůty pro zaplacení nabídnuté kupní ceny.

5. V podmínkách prodeje nabízených nemovitostí bude stanovena povinnost složení jistoty na účet města spolu s podanou nabídkou zájemcem o koupi, a to ve výši 10 % ze stanovené minimální kupní ceny nemovitostí nabízených do prodeje, maximálně však 100.000,- Kč. Pro případ odstoupení vyzvaného vítězného zájemce, resp. vyzvaných zájemců umístěných na 2. nebo 3. místě v daném pořadí, od zájmu uzavřít příslušnou kupní smlouvu ve stanoveném termínu pro uzavření smlouvy, složená jistota propadá ve prospěch města Nová Role. Zájemcům umístěným od 4. místa dále bude složená jistota vrácena bezodkladně po stanovení pořadí zájemců dle nabídnuté kupní ceny, zájemcům umístěným na 2., resp. 3. místě bude tato jistota vrácena bezodkladně po splacení nabídnuté kupní ceny zájemcem před nimi, tzn. umístěným na 1. resp. 2. místě. Při nevybrání žádného zájemce budou složené jistoty zájemcům bezodkladně vráceny. Jistoty se vrací v hodnotě, v jaké byly na účet města připsány.
6. Náklady spojené s přípravou prodeje nemovitostí obálkovou metodou nese město Nová Role.

Čl. V.

Ostatní zvláštní pravidla

1. Žádosti osob o koupi nemovitostí (pozemků či budov) přímo sousedících s jejich nemovitostí budou vyhodnocovány po uplynutí stanoveného termínu pro zveřejnění záměru obce individuálně za účasti příslušných orgánů obce. To neplatí, pokud je žádostí dotčena nemovitost zároveň v přímém sousedství (má společnou linii hranice) též jiné osoby, kdy se bude nadále postupovat dle čl. IV. Pravidel, tj. obálkovou metodou v případě, že jiný sousední vlastník o stejnou nemovitost také projeví zájem.
Účelem tohoto opatření je chránit zájmy vlastníků nemovitostí související s výkonem jejich vlastnických práv.
K individuálnímu hodnocení žádosti osoby dle věty 1. tohoto odstavce bude u žádostí o koupi sousedního pozemku o rozměrech větších než 100 m² před zveřejněním záměru obce vypracováno příslušné odborné ocenění a v záměru bude uvedena kupní cena dle tohoto ocenění.
2. Veškeré podněty na směnu nemovitostí budou vyhodnocovány po uplynutí stanoveného termínu pro zveřejnění záměru obce vždy individuálně za účasti příslušných orgánů obce. Jinak se pro směny nemovitostí obdobně použijí obecná pravidla, jak jsou uvedena čl. II.
3. RMě, resp. ZMě může z důvodů zvláštního zřetele hodných před projednáním prodeje nemovitosti v ZMě rozhodnout o upuštění povinnosti složit jistotu dle bodu 5 čl. IV. těchto pravidel. Obdobně lze rozhodnout o zvláštním způsobu úhrady kupní ceny či nesení nákladů spojených s převodem nemovitostí při převodu nemovitostí podle těchto pravidel.
4. Při úplatném převodu bytových jednotek v majetku města Nová Role přímo nájemci specifikovaném v čl. III těchto pravidel, bude k převáděné bytové jednotce zřízeno předkupní právo v souladu s § 2140 a následujících občanského zákoníku po dobu 5 let od podpisu smlouvy o úplatném převodu bytové jednotky ve prospěch města Nová Role.

Čl. VI.

1. Schválením těchto pravidel v ZMě dne 11.9.2019 se ruší „Pravidla pro prodej pozemků a ostatních nemovitostí včetně bytových a nebytových jednotek v majetku města“ ze dne 31.3.2008 ve znění pozdějších změn.
2. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 12.9.2019. U dosud zveřejněných záměrů obce budou prodeje nemovitostí dokončeny v souladu se zveřejněným záměrem obce za podmínky, že příslušný prodej nemovitostí bude v ZMě schválen na nejbližším zasedání ZMě po schválení těchto pravidel.

Úprava těchto pravidel ze dne 11.9.2019 odpovídající jejich úplnému znění, jak je výše uvedeno, byla schválena na 10. zasedání ZMě dne 18.12.2019 s účinností od 1.1.2020 (doplněn odst. 7. v čl. II. pravidel), na 13. zasedání ZMě ze dne 3.6.2020 s účinností od 1.7.2020 (nově upraven odst. 1. v čl. V. pravidel) a na 22. zasedání ZMě dne 10.11.2021 (nově upraven čl. III a doplněn čl. V).

V Nové Roli dne: 10.11.2021

Jiří Sýkora, v.r.
místostarosta města

Jitka Pokorná, v.r.
starostka města