



ZÁSADY pro prodej obytných domů a souvisejících pozemků z vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Slezská Ostrava

I.

Způsoby prodeje obecního bytového fondu

1. Prodej domu jako celku včetně zastavěného a případně souvisejícího pozemku.

II.

Zásady pro prodej obytných domů

1. K prodeji budou nabízeny obytné domy ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřené městskému obvodu Slezská Ostrava.
2. Úkony k prodeji obytného domu jako celku budou zahájeny v případě, že bude projevěn zájem o koupi:
 - a) právnickou osobou vytvořenou z 80 % nájemců v domě
 - b) třetí osobou (fyzickou i právnickou)
 - c) všemi stávajícími nájemci, pokud jejich počet neumožňuje založení právnické osoby (družstva)
3. Přednostní právo koupě domu se přiznává stávajícím nájemcům bytů v obytném domě. Tito přednostní právo koupě ztrácí, pokud o koupi nepotvrdí zájem do 2 měsíců od výzvy o koupi zaslané městským obvodem Slezská Ostrava prostřednictvím odboru majetkové správy ÚMOB Slezská Ostrava.
4. Prodej obytných domů bude realizován včetně zastavěného pozemku a současně bude řešen i vztah budoucího vlastníka (kupujícího) k pozemku tvořícím s domem funkční celek (např. prodej, nájem). Nemovitosti budou prodávány tak, jak stojí a leží.
5. Pro účely těchto zásad se „zájemcem“ rozumí právnická nebo fyzická osoba, která v rámci výběrového řízení projeví zájem o koupi určených nemovitostí.
6. Domy prodávané třetím osobám budou nabízeny k prodeji formou veřejného výběrového řízení. Vyhlášení výběrového řízení zveřejní městský obvod Slezská Ostrava na úřední desce úřadu městského obvodu a na internetové adrese: www.ostrava-reality.cz. V rámci výběrového řízení požaduje prodávající od zájemce úhradu zálohy (dále jen „kauce“) ve výši 5% z ceny v místě a čase obvyklé, stanovené znalcem (minimální výše kauce je



stanovena na 10 000,-Kč) na depozitní účet MOb Slezská Ostrava, nejpozději do 10 dnů ode dne doručení písemné nabídky zájemce. Kauce bude zaokrouhlena na celé stokoruny směrem nahoru. Složením kauce souhlasí zájemce se svou účastí ve výběrovém řízení a zavazuje se splnit veškeré povinnosti, které z výběrového řízení plynou. Nabídka, v rámci které nebude uhrazena kauce ve stanoveném termínu, nebude ve výběrovém řízení hodnocena. Kauce bude obratem vrácena na účet zájemce, ze kterého byla poukázána.

7. Po projednání a rozhodnutí Rady městského obvodu Slezská Ostrava o doporučení prodeje nemovitostí určenému zájemci je tento povinen do 7 dnů ode dne tohoto rozhodnutí rady městského obvodu učinit kvalifikovaný návrh na uzavření kupní smlouvy (viz příloha). Tento návrh je neodvolatelný po dobu 90 dnů. O prodeji nemovitostí (akceptaci návrhu) rozhodne Zastupitelstvo městského obvodu Slezská Ostrava. Přijetí návrhu kupní smlouvy-akceptace se považuje rovněž za doručenou dle § 43 c z.č.40/1964 Sb., občanského zákoníku, byla-li doručována poštou na adresu vítězného zájemce (kupujícího) uvedené v přihlášce do výběrového řízení nebo prodávajícímu prokazatelně sdělenou kupujícím, zásilka byla jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje 10. den uložení zásilky na poště.
8. Pokud se Zastupitelstvo městského obvodu Slezská Ostrava rozhodne neakceptovat návrh kupní smlouvy podaný vybraným zájemcem, bude zájemci kauce vrácena do 15- ti dnů ode dne tohoto rozhodnutí.
9. Ostatním zájemcům, jejichž nabídky nebyly v rámci výběrového řízení doporučeny, budou kauce vráceny do 30- ti dnů ode dne rozhodnutí rady městského obvodu ve věci prodeje, na jejich účet, ze kterého byly kauce zaplacený nebo na zájemcem dodatečně sdělený účet.
10. V případě, že bude realizován prodej domu, nemá stávající nájemce právo na náhradní byt.
11. Před podpisem kupní smlouvy musí být kupujícím uhrazeny veškeré závazky vážnoucí na prodávané nemovitosti, včetně závazků na nájemném nebo na úhradách za plnění spojené s užíváním bytu (služby), a to na základě písemné dohody.
 - a) V případě prodeje domu včetně pozemků dle bodu 2, písm.a) tohoto článku, dům včetně prodáváných pozemků bude kupujícímu (kupujícím) prodán s výhradou, že je kupující nabídne (nabídnou) městskému obvodu ke koupi, kdyby je chtěl (chtěli) prodat, a to i formou prodeje jednotek dle zákona č.72/1994 Sb., v platném znění, darovat, tzn. prodávající a kupující sjednají předkupní právo dle § 602 občanského zákoníku, a to na dobu pěti let, jako věcné předkupní právo (které působí i vůči nástupcům kupujícího).
 - b) Kupující bude povinen v dostatečném časovém předstihu oznámit prodávajícímu písemně záměr zcizit nebo darovat předmět převodu a nabídnout mu prodávané nemovitosti ke koupi. V písemném oznámení bude muset specifikovat předmět převodu (nabídky), kupní cenu a návrh kupní smlouvy.
 - c) Smluvní strany se výslovně dohodnou, že kupující nabídne prodávajícímu nemovitosti za stejnou kupní cenu, tj. za cenu, za kterou koupil, a že prodávající má právo nemovitosti za tuto cenu koupit. Smluvní strany se dohodnou, že lhůta pro akceptaci či odmítnutí návrhu kupní smlouvy činí **osm kalendářních měsíců** ode dne jeho



doručení prodávajícímu. Dále se smluvní strany dohodnou, že kupní cenu nemovitostí uhradí prodávající kupujícímu do **14-ti dnů** ode dne podpisu kupní smlouvy.

III.

Způsob stanovení kupní ceny pro prodej domů

1. Cena nemovitostí bude zajištěna znaleckým posudkem, jako cena v místě a čase obvyklá a bude cenou výchozí pro rozhodnutí orgánů městského obvodu.
2. Kupní cena bude stanovena na základě projednání každého jednotlivého případu prodeje.
 - a) v případě prodeje právnické osobě založené stávajícími nájemci, bude kupní cena stanovena ve výši 70% z ceny dle znaleckého posudku, Je-li poskytnuta výše uvedená sleva z kupní ceny, jedná se o podporu de minimis ve smyslu Nařízení komise (ES) č.1998/2006 ze dne 15.prosince 2006, a kupující je povinen předložit čestné prohlášení příjemce, že mu nebyla poskytnuta veřejná podpora ve výši 200 000 EUR, a to před podpisem kupní smlouvy.
 - b) v případě prodeje domu, kdy počet stávajících nájemců neumožňuje založení právnické osoby (družstva), bude kupní cena stanovena ve výši 70% z ceny dle znaleckého posudku, za splnění podmínky prodeje všem stávajícím nájemcům.
3. V případě, že zastupitelstvo městského obvodu v rámci výběrového řízení rozhodne o prodeji nemovitostí zájemci doporučenému radou městského obvodu, bude zaplacená kauce považována za částečnou úhradu kupní ceny. Kupující je povinen do 30-ti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy zbývajících část kupní ceny uhradit. Do 30-ti dnů ode dne uhrazení celé kupní ceny bude podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.
4. V ostatních případech prodeje (bez výběrových řízení) je splatnost kupní ceny stanovena do třiceti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy, před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
5. V kupní smlouvě bude uvedena odkládací podmínka, dle které nabude kupní smlouva účinnosti až zaplacením celé kupní ceny. V případě výběrového řízení (kvalifikovaný návrh kupní smlouvy) nebude tato odkládací podmínka sjednána v části kupní smlouvy, ve které bude upraveno právo odstoupení od smlouvy a právo na smluvní pokutu.

IV.

Postavení a činnost orgánů městského obvodu Slezská Ostrava k zabezpečení prodeje obytných domů

1. odbor majetkové správy:
 - a) eviduje žádosti o prodej obytných domů,



- b) na základě rozhodnutí o záměru prodeje provádí nabídkové řízení k prodeji (výzvy současným nájemcům, vyvěšení na úřední desce, žádost o udělení souhlasu s prodejem radou města apod.),
- c) připravuje a předkládá podklady k rozhodnutí o prodeji nemovitostí,
- d) předkládá žádosti zájemců o projednání jejich nabídky na zasedání komise pro přípravu smluv a převod majetku,
- e) zpracovává a prostřednictvím příslušného místostarosty předkládá návrhy na prodej nemovitostí Zastupitelstvu městského obvodu Slezská Ostrava k rozhodnutí.

2. odbor technické správy budov:

- a) podává odboru majetkové správy údaje o nájemcích v domech, informace o technickém stavu a vybavení domů, bytů či jednotky a další potřebné podklady,
- b) předává kupujícímu protokolárně nemovitosti a veškeré dostupné doklady k nim, tj. zejména stavebně technickou dokumentaci, ukončené smlouvy s dodavateli vody, plynu, elektrické energie, revizní zprávy a případné další doklady, a to nejpozději do 60 dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

3. komise pro přípravu smluv a převod majetku:

- a) jedná s budoucími kupujícími a dává stanovisko radě a zastupitelstvu městského obvodu k úpravě vztahu k pozemkům tvořícím s domem jeden funkční celek,
- b) navrhuje radě městského obvodu na základě podkladů odboru majetkové správy kupní cenu, a v případě výběrového řízení i nejvýhodnějšího zájemce.

V.

Další ustanovení

1. Návrh na vklad vlastnického práva bude podán prodávajícím u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava poté, kdy bude uhrazena celá kupní cena.
2. Tyto „Zásady“ stanovují postup orgánů městského obvodu Slezská Ostrava při prodeji obytných domů včetně výběrového řízení. O každém prodeji nemovitostí rozhoduje zastupitelstvo městského obvodu individuálně.
3. Zastupitelstvo městského obvodu Slezská Ostrava si vyhrazuje právo rozhodnout v odůvodněných případech o jednotlivých prodejkách obytných domů odlišně od těchto „Zásad“.



4. Zajištění prodeje domu jako celku včetně souvisejícího pozemku dle občanského zákoníku může být zadáno v souladu se zákonem č.137/2006 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, třetím subjektům.
5. Tyto „Zásady pro prodej domů a souvisejících pozemků ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Slezská Ostrava“ nabývají účinnosti dnem 25.6.2010.
6. Účinností těchto zásad pozbývají účinnosti „Zásady pro prodej domů a souvisejících pozemků ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Slezská Ostrava“ přijaté usnesením č.241/8 dne 20.12.2007, včetně přijatého dodatku.

Příloha: vzor kvalifikovaného návrhu a kupní smlouvy

Ing. Antonín Maštalíř, v.r.
starosta