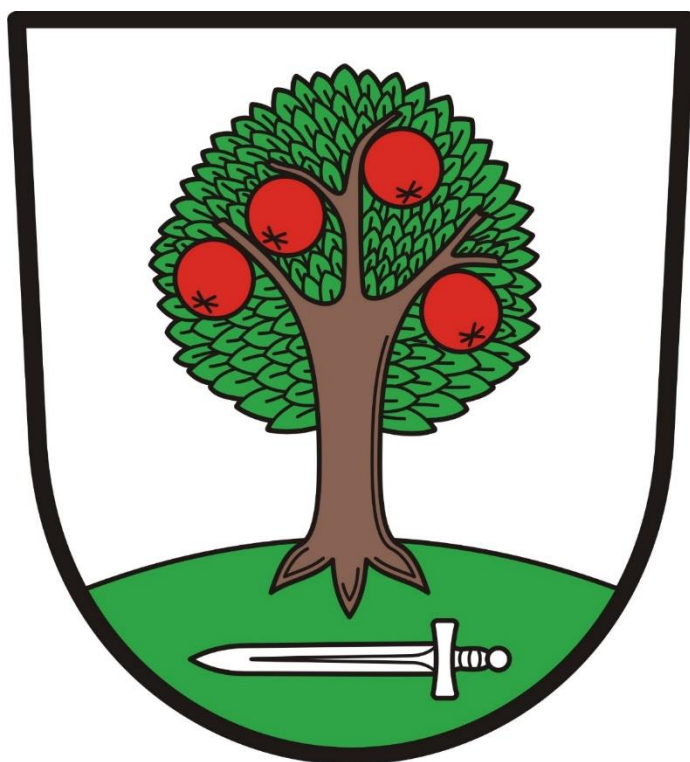


**ZÁSADY PRODEJE BYTOVÝCH
JEDNOTEK Z MAJETKU OBCE
ŠENOV U NOVÉHO JIČÍNA**





OBEC ŠENOV U NOVÉHO JIČÍNA

Šenov u Nového Jičína, Dukelská 245 IČO: 60798432

Název vnitřního předpisu:

ZÁSADY PRODEJE BYTOVÝCH JEDNOTEK Z MAJETKU OBCE ŠENOV U NOVÉHO JIČÍNA

Vydal:	Zastupitelstvo obce
Datum platnosti:	24. 2. 2020
Datum účinnosti:	24. 2. 2020
Nový předpis:	ano
Číslo novelizace:	-
Data předchozích novelizací:	-
Derogace:	-
Podepsal:	Ing. Jaromír Kadlec
Datum podpisu:	24. 2. 2020

Cíl (účel):	stanovení postupu a zásad prodeje bytových jednotek z majetku obce Šenov u Nového Jičína
Proces (který proces předpis řídí):	prodej bytových jednotek z majetku obce
Proces probíhá jen uvnitř organizace:	ne
Garant procesu (kdo proces řídí):	starosta
Cílová skupina (koho proces řídí):	veřejnost
Originál uložen:	sekretariát starosty

ZÁSADY PRODEJE BYTOVÝCH JEDNOTEK Z MAJETKU OBCE ŠENOV U NOVÉHO JIČÍNA

I. Předmět prodeje

Tyto zásady upravují postup při prodeji bytů vyčleněných k prodeji na základě rozhodnutí zastupitelstva obce č. 8/5.2 dne 24. 2. 2020

Zásady upravují postup obce Šenov u Nového Jičína (dále také jen „*Obce*“) při prodeji těchto bytů:

- stávajícím nájemcům
- pro případy, kdy dojde k ukončení nájemního vztahu k bytové jednotce před zveřejněním záměru *Obce* o prodeji jednotky (tzv. uvolněný byt)
- pro případy, kdy nájemce odmítne koupit bytovou jednotku (tzv. uvolněný byt).

Zásady slouží ke stanovení transparentního, jednotného a spravedlivého postupu při prodeji bytových jednotek z majetku *Obce*.

Těmito Zásadami však není dotčeno právo *Obce* prodávat jiným způsobem na základě rozhodnutí zastupitelstva *Obce*. *Obce* si rovněž vyhrazuje právo v odůvodněných případech, event. v případě změny právních předpisů, postupovat odlišně od těchto zásad.

Kde se v těchto zásadách hovoří o jednotce, bytové jednotce nebo bytu, je tím myšlena bytová jednotka ve smyslu občanského zákoníku včetně všech součástí a příslušenství a včetně společných částí domu a pozemku.

II. Prodej bytových jednotek do vlastnictví stávajících nájemců

Obec Šenov u Nového Jičína jako subjekt veřejného práva má povinnost nakládat s majetkem maximálně hospodárně, účelně a transparentně. Veřejnoprávním posláním *Obce* je ale také pečovat o potřebu bydlení svých občanů. *Obce* má v rámci péče o své občany zájem na poskytnutí jistoty vlastnického bydlení za přiměřenou a zároveň dostupnou cenu pro široký okruh stávajících nájemců, kteří zde žijí a spolupodílejí se na rozvoji *Obce*.

S ohledem na výše řečené budou bytové jednotky, které jsou ke dni vyhlášení záměru o prodeji jednotky pronajaty konkrétnímu nájemci, nabídnuty přednostně tomuto nájemci k odkupu.

Záměr o prodeji bytové jednotky bude vyhlášen zveřejněním záměru na úřední desce *Obce*.

Kupujícím může být pouze nájemce, event. nájemce a jeho manžel/manželka tam, kde nájemce nabývá majetek do společného jmění manželů.

Nájemce bude o nabídce informován písemně ze strany *Obce* s tím, že v nabídce bude specifikován předmět koupě, jeho kupní cena, splatnost kupní ceny a nejzazší termín, do kterého se nájemce musí vyjádřit, pokud má zájem odkoupit bytovou jednotku. V nabídce bude dále informace, že akceptací nabídky vzniká nájemci právo na uzavření smluvní dokumentace s *Obcí*, nikoliv vlastní kupní smlouva.

Termín bude stanoven do 6 měsíců od zveřejnění záměru o prodeji bytu, nestanoví-li *Obec* v odůvodněných případech jinou lhůtu.

Kupní cena u bytové jednotky bude stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem zvoleným *Obcí*. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí *Obec*.

Pokud se nájemce nevyjádří do 6 měsíců od zveřejnění záměru o prodeji bytu, nebo pokud nájemce písemně odkup bytu odmítne, stává se byt tzv. „uvolněný“ a při jeho prodeji bude postupováno dle článku III. těchto Zásad.

Pokud se nájemce vyjádří ve lhůtě do 6 měsíců od zveřejnění záměru o prodeji bytu tak, že akceptuje nabídku *Obce* k odkupu bytové jednotky, zavazuje se nájemce uzavřít s *Obcí* kupní smlouvu a smlouvu o advokátní úschově (viz článek IV. těchto Zásad) ve lhůtě do dvou měsíců od akceptace nabídky *Obce* k odkupu bytové jednotky, jinak nabídka *Obce* zaniká a z bytu se stává tzv. „uvolněný byt“.

III. Prodej tzv. „uvolněných bytů“

Bytová jednotka, která ke dni vyhlášení záměru *Obce* o jejím prodeji nemá žádného nájemce, event. nájemce odmítl odkup bytové jednotky, nevyjádřil se k nabídce *Obce* na odkup bytové jednotky ve stanovené lhůtě, event. neuzavřel příslušnou smluvní dokumentaci ve lhůtě do dvou měsíců od akceptace nabídky *Obce* k odkupu bytové jednotky, podléhá režimu prodeje tzv. „uvolněných bytů“ stanoveném v těchto Zásadách.

Tzv. „uvolněné byty“ budou prodány nejvyšší nabídce s tím, že tato nabídka se musí vždy alespoň rovnat nebo být vyšší než je cena stanovená znaleckým posudkem, který si nechá vypracovat *Obec*.

Obec zveřejní výzvu k předkládání nabídek v zapečetěných obálkách spolu s nejzazším termínem pro jejich doručení *Obci*, a to na úřední desce *Obce*. Obálka musí být viditelně označena identifikací předkladatele nabídky: u fyzické osoby jménem, příjmením, adresou trvalého bydliště, u právnické osoby obchodní firmou, IČ, sídlem. Dále musí obálka obsahovat viditelné označení číslem prodejního záměru a označením NEOTEVÍRAT!

Po uplynutí lhůty k předkládání nabídek budou všechny obálky otevřeny za přítomnosti členů komise *Obce* a bude vyhodnocena nejvyšší nabídka. Všechny osoby, které předloží nabídku na koupi bytové jednotky, budou písemně vyrozuměny o vyhodnocení nejvyšší nabídky.

Termín a místo otevírání obálek bude zveřejněn na úřední desce *Obce*.

Osoba, která učiní *Obci* nejvyšší nabídku, bude písemně vyzvána k podpisu smluvní dokumentace ve lhůtě dvou měsíců od doručení vyrozumění *Obce* o vyhodnocení nejvyšší nabídky. Pokud daná osoba neuzavře s *Obcí* smluvní dokumentaci v této lhůtě, zaniká její právo na odkup jednotky a *Obec* bude ve věci prodeje jednotky vyhlašovat nový záměr, event. od prodeje jednotky odstoupí.

IV. Společná ustanovení o prodeji jednotek

Veškeré jednotky budou prodány na základě uzavření následující smluvní dokumentace:

- kupní smlouvy, a současně
- smlouvy o advokátní úschově peněz uzavřené mezi Obcí, zájemcem o koupi a advokátkou Mgr. Veronikou Olšarovou
- návrh na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí

Obec si vyhrazuje právo v této smluvní dokumentaci vymezit podrobnější podmínky prodeje.

Podmínkou prodeje jednotky je zřízení zákazu zcizení ve smyslu občanského zákoníku, a to ve smyslu zákazu zcizení úplatného i bezúplatného bytové jednotky po dobu dvou let od nabytí vlastnického práva k jednotce kupujícím, přičemž tento zákaz zcizení bude zřízen jako právo věcné a zapsán do katastru nemovitostí. Smyslem této podmínky je zabránit spekulativním nákupům jednotek.

Kupující je povinen uhradit do advokátní úschovy kupní cenu, a dále částku 4% z kupní ceny odpovídající záloze na daň z nabytí nemovité věci, která bude po splnění příslušných podmínek při vyplácení kupní ceny z advokátní úschovy odeslána advokátkou Mgr. Veronikou Olšarovou na účet místně příslušného finančního úřadu na úhradu zálohy na daň z nabytí nemovité věci.

Obec umožní kupujícímu uhradit kupní cenu prostřednictvím čerpání hypotečního úvěru. Veškeré náklady související se zřízením zástavního práva na bytové jednotce hradí kupující.

Obec vyžaduje, aby kupující předložil při podpisu smluvní dokumentace výpis z Centrální evidence exekucí ne starší 3 dnů prokazující, že proti němu není vedeno žádné exekuční řízení. Náklady spojené s jeho vyhotovením se zavazuje uhradit kupující. *Obec* si vyhrazuje právo odmítnout uzavření smluvní dokumentace s kupujícím, který tento výpis nepředloží.

Proti kupujícímu nesmí být vedeno žádné exekuční řízení ani insolvenční řízení. *Obec* je oprávněna zájemce o koupi z důvodu neplnění této podmínky odmítnout.

Náklady na vypracování smluvní dokumentace, jakož i náklady na uhrazení správního poplatku katastru nemovitostí za podání návrhu na vklad vlastnického práva k bytové jednotce ve prospěch kupujícího hradí *Obec*.

V. Závěrečná ujednání

Tyto zásady byly schváleny Zastupitelstvem obce Šenov u Nového Jičína pod č. 8/5.2 dne 24. 2. 2020

V Šenově u Nového Jičína dne 24. 2. 2020

.....

Ing. Jaromír Kadlec

starosta obce