

PRAVIDLA PRO PRODEJ NEMOVITÉHO MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA KARLOVY VARY

Zpracoval	Ing. Jaroslav Cícha, vedoucí odboru majetku města
Vydal	Zastupitelstvo města Karlovy Vary
Publikoval na webových stránkách města	Markéta Barvová dne 23.12.2016

Počet stran	6
Počet příloh	

Schválil:	Zastupitelstvo města Karlovy Vary dne 20.12.2016
------------------	--

Originál uložen	Odbor kancelář primátora
Elektronická podoba uložena	Intranet magistrátu města

Účinnost od	1.1.2017
Tento předpis ruší	<ol style="list-style-type: none">1. Pravidla pro prodej pozemků z majetku Statutárního města Karlovy Vary ze dne 23. 6. 20152. Zásady prodeje bytů z vlastnictví města Karlovy Vary dle zákona č. 72/1994 Sb. ze dne 23. 3. 20043. Pravidla pro prodej obydlých bytových domů z majetku města Karlovy Vary ze dne 1. 7. 1995 ve znění doplnění ze dne 1. 7. 1998 a 17. 10. 2000

DEFINICE POJMŮ

Nevyplývá-li z kontextu něco jiného, mají v těchto pravidlech následující slova a výrazy tento význam:

Pravidla	Tato Pravidla
MM	Magistrát města Karlovy Vary
Město	Statutární město Karlovy Vary
Odbor	Odbor majetku města
RM	Rada města Karlovy Vary
ZM	Zastupitelstvo města Karlovy Vary
Komise	Komise pro hospodaření s majetkem města, likvidační, škodní a bytová komise
Žádost	Žádost o příslušnou majetkovou dispozici
Nemovitosti	Pozemky (zastavěné i nezastavěné), bytové a nebytové jednotky a domy v majetku Statutárního města Karlovy Vary

ČI. 2

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

- (1) Nemovitosti v majetku města se prodávají na základě žádosti žadatele, nebo z rozhodnutí příslušného orgánu Města.
- (2) Město si vyhrazuje kdykoli pozastavit prodej nemovitého majetku, a to rozhodnutím příslušného orgánu Města. RM může pozastavit zveřejnění záměru prodeje některého nemovitého majetku a předložit k rozhodnutí na nejbližším jednání ZM. ZM si vyhrazuje právo po předchozím doporučení RM nepoužít tato Pravidla pro prodej některých Nemovitostí.
- (3) Žádost se podává písemnou formou zpravidla na příslušném tiskopisu, včetně všech příloh, adresovanou na Odbor prostřednictvím podatelny MM. Příslušný tiskopis je možno získat na informačním pultu MM, na Odboru nebo na internetových stránkách Města. Seznam příloh je uveden v tiskopisu Žádosti.
- (4) Žádost nebude předložena orgánům Města k projednání, pokud je žadatel dlužníkem Města, vyjma dluhu z bezdůvodného obohacení žadatele vůči městu vzniklého užíváním Nemovitosti, která je předmětem žádosti, bez smluvního vztahu, nebo je v soudním sporu s Městem, vyjma případů řešených mimosoudně, a to až do doby, než žadatel prokáže opak. Odbor tuto skutečnost písemně sdělí žadateli.
- (5) Pokud žadatel nejméně dvakrát nereaguje na výzvy o doplnění Žádosti či nepřijímá korespondenci, je Žádost po druhém neúspěšném doručení výzvy nebo korespondence vyřazena z dalšího projednávání a toto se pokládá za odstoupení od Žádosti.
- (6) V případě, kdy RM neschválí záměr zveřejnění prodeje Nemovitosti, je o tomto písemně informován žadatel a žádost se tímto považuje za vyřízenou. Na opakovaně Žádosti ve stejné věci se stejným obsahem odpovídá Odbor v souladu s usnesením RM.

- (7) Žádost, která nebyla ZM nebo RM schválena, se považuje za vyřízenou. V případě Žádosti o opětovné projednání (tzv. revokaci usnesení RM nebo ZM) zpracuje Odbor Žádost pro Komisi, která může doporučit další postup RM.
- (8) Je-li evidováno více Žádostí o Nemovitost, Odbor eviduje pořadí jejich přijetí, zpracuje návrh na zveřejnění záměru prodeje ve variantách – prodej kupní smlouvou, prodej na základě smlouvy o smlouvě budoucí a nájemní, anebo veřejnou dražbou. Návrh je předložen na jednání Komise a RM, případně ZM.
- (9) Žádosti o koupi Pozemků zařazených do seznamu neprodejných pozemků schváleného ZM, nebudou předkládány k projednání v orgánech Města.

ČI. 3

PŘEDNOSTNÍ PRÁVA

- (1) Jedná-li se o Pozemek pod stavbou, může jej koupit pouze vlastník stavby na něm stojící, nebo musí předložit písemný souhlas vlastníka stavby s prodejem jinému zájemci, tj. písemné vzdání se předkupního práva s úředně ověřeným podpisem.
- (2) V případě prvního převodu jednotky v domě, má předkupní právo oprávněný nájemce jednotky; toto zanikne, pokud nájemce nepřijme nabídku do 6 měsíců od jejího doručení.
- (3) Při prodeji obytných domů a s nimi souvisejících pozemků budou uspokojeny přednostně žádosti oprávněných nájemců bytů a nebytových prostor v domě v tomto pořadí:
 - 1. společenství či sdružení nájemníků, kteří požádali o koupi; existuje-li více společenství, pak v pořadí od nejpočetnějšího k nejméně početnému;
 - 2. jeden z nájemníků
 - 3. občané s trvalým bydlištěm v Karlových Varech
 - 4. ostatní fyzické nebo právnické osoby.Pokud požádá o koupi domu více žadatelů ve stejné skupině, bude kupující vybrán na základě nejvyšší nabídnuté ceny.

ČI. 4

VYŘIZOVÁNÍ ŽÁDOSTI

- (1) Odbor po obdržení Žádosti zjistí faktický stav Nemovitosti sám nebo prostřednictvím správce objektu či realitní kanceláře spravující bytový a nebytový fond města a písemně potvrdí příjem Žádosti nejpozději do 30 dnů od doručení a zároveň ji zapíše do evidence Žádostí.
- (2) Odbor zajistí do 60 dnů příslušná stanoviska odborů MM, případně i dalších orgánů a institucí. V případě, že se Žádost týká prodeje pouze části Pozemku, zajistí Odbor vyjádření Stavebního úřadu k dělení Pozemku. V případě nesouhlasného stanoviska Stavebního úřadu k dělení Pozemku, oznámí tuto skutečnost bez zbytečného odkladu Odbor žadateli včetně návrhu dalšího možného postupu, anebo navrhne jiné řešení Žádosti (např. směnu, zřízení služebnosti apod.).
- (3) Odbor zpracuje materiál ke zveřejnění záměru prodeje Nemovitosti nebo její ucelené části pro jednání Komise, a v důvodové zprávě může doporučit další postup a jeho zdůvodnění, případně navrhnout jiné řešení Žádosti (např. směnu, zřízení služebnosti apod.).

- (4) Po skončení přípravné fáze prodeje je předkládán materiál do RM k rozhodnutí o zveřejnění záměru prodeje. V případě, kdy RM neschválí záměr zveřejnění prodeje, postupuje Odbor podle článku 2 odst. 6 těchto Pravidel. V případě schválení záměru zveřejnění zašle Odbor žadateli k podpisu Smlouvu o podmínkách prodeje, ve které se žadatel zaváže uhradit veškeré náklady spojené s realizací prodeje, a to i v případě, že se prodej neuskuteční, s výjimkou situace, kdy nedojde k prodeji výlučně z důvodu neschválení prodeje kompetentním orgánem Města.
- (5) Odbor zveřejní záměr prodeje na úřední desce MM a internetových stránkách Města (u části pozemku spolu s geometrickým plánem nebo návrhem dělení pozemků), v němž musí být nejméně uvedeno číslo pozemkové parcely určené k prodeji, resp. její části, které se záměr prodeje týká, druh pozemku, způsob využití a výměra podle stavu v katastru nemovitostí, příp. výměra části určené k prodeji, číslo popisné domu a způsob jeho využití, číslo a popis jednotky v domě včetně uvedení podílů na společných částech domu, a katastrální území, kde nemovitost leží; zároveň o tomto rozhodnutí Odbor informuje žadatele a nájemce dotčené Nemovitosti včetně nájemce bytu, pokud osoba žadatele a nájemce není totožná. Záměr zveřejnění prodeje s nabídkovou cenou a termínem vyvěšení v případě prodeje obytných domů vždy obdrží každý nájemce bytu prokazatelným způsobem.
- (6) V případě prodeje části Pozemku je zveřejnění realizováno až po podepsání Smlouvy o podmínkách prodeje části pozemku žadatelem, po vypracování geometrického plánu, jeho potvrzení katastrálním úřadem a po schválení dělení pozemku stavebním úřadem.
- (7) Záměr zveřejnění prodeje Nemovitosti je vyvěšen na úřední desce MM a internetových stránkách Města, v případě prodeje části Pozemku včetně geometrického plánu potvrzeného katastrálním úřadem a stavebním úřadem po dobu minimálně 15 dnů, pokud RM nerozhodne o delší době pro zveřejnění záměru. Po uplynutí doby zveřejnění záměru prodeje zpracuje Odbor materiál k projednání Žádosti v RM i v ZM.
- (8) V případě, že v době zveřejnění záměru prodeje Nemovitosti učiní další zájemci nabídku na odkoupení, připraví Odbor materiály k projednání v Komisi a následně do RM a ZM s určením způsobu prodeje
- (9) Odbor prokazatelně informuje žadatele o průběhu vyřizování jeho Žádosti formou Výpisu z usnesení RM nebo ZM. V případech, kdy Žádost nelze projednat v orgánech města, informuje Odbor žadatele ve lhůtě 6 měsíců od potvrzení příjmu Žádosti.

Čl. 5

STANOVENÍ KUPNÍ CENY

- (1) Cena Nemovitosti určené k prodeji je stanovena jako cena v místě a čase obvyklá znaleckým posudkem soudního znalce uvedeného v seznamu soudních znalců schválených RM.
- (2) Kupující vždy společně s cenou Nemovitosti uhradí před podpisem kupní smlouvy i veškeré náklady spojené s převodem vlastnických práv (např. náklady na znalecký posudek, geometrický plán, správní poplatek spojený se vkladem práv dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí, u složitějších případů náklady notáře nebo advokáta spojené se sepsáním kupní smlouvy, kterého určí Odbor apod.);

- (3) Při prodeji bytů nebo jednotek rovněž musí být vyrovnány všechny dluhy vztahující se k užívání bytů anebo jednotek.
- (4) V případě Nemovitosti s cenou určenou podle odst. 1, která bude vyšší než 500.000,- Kč, bude prodána za cenu dosaženou vydražením ve veřejné dražbě konané podle zákona o veřejných dražbách. Její provedení zajistí Odbor prostřednictvím oprávněné osoby dražebníka; náklady veřejné dražby vždy nese zájemce o koupi

ČI. 6

ZPŮSOB PRODEJE

- (1) Před projednáváním zveřejnění záměru prodeje RM stanoví způsob prodeje jedním z těchto způsobů:
 - a) adresný záměr; v tomto případě bude záměr zveřejněn tak, že město hodlá prodat Nemovitost konkrétní osobě (pozemky pod stavbami);
 - b) neadresný záměr bez omezení okruhu osob zájemců;
 - c) veřejnou dražbou.
- (2) V případech uvedených v odst. 1 písm. a) a b) bude Nemovitost prodána kupní smlouvou.
- (3) Výjimečně, pokud tak stanoví RM, lze prodej uskutečnit na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní, s níž bude zároveň uzavřena nájemní smlouva na pronájem pozemku s progresivním nájemným, jehož se prodej bude týkat. Prodej bude po splnění všech podmínek realizován vlastní kupní smlouvou. Tento postup se použije zejména v případech prodeje
 - a) pozemků ke komerční výstavbě většího rozsahu,
 - b) pozemků k výstavbě bytových domů situovaných ve vnitřním lázeňském území,
 - c) pozemků k výstavbě energetických a technologických staveb,
 - d) pozemků určených k výstavbě sítí technického vybavení a staveb s tím souvisejících.

ČI. 7

POSTUP PŘI UZAVÍRÁNÍ SMLUV

- (1) Na základě rozhodnutí ZM o prodeji Nemovitosti formou kupní smlouvy zajišťuje sepis a uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí Odbor, u složitějších případů zajišťuje sepis a uzavření advokátní případně notářská kancelář určená Odborem. Pokud nebude smlouva zaviněním žadatele uzavřena do 90 dnů od prokazatelného doručení výzvy k podpisu kupní smlouvy, může předložit Odbor ZM návrh na zrušení prodeje.
- (2) Na základě rozhodnutí RM a ZM o nájmu a následném prodeji Nemovitosti na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní zajišťuje sepis a uzavření smluvních dokumentů pověřený odbor MM, u složitějších případů advokátní případně notářská kancelář určená Odborem. Pokud nebude smlouva zaviněním žadatele uzavřena do 120 dnů od prokazatelného doručení výzvy k podpisu nájemní smlouvy se smlouvou budoucí kupní, bude předložen RM a ZM návrh na zrušení nájmu a následného prodeje.
- (3) Smlouvy musí vedle základních a obvyklých náležitostí obsahovat zejména

- a) ujednání o smluvních pokutách k zajištění splnění povinností kupujícího nebo budoucího kupujícího a v této souvislosti i nájemce,
 - b) vyjádření solidarity závazků v případě plurality osob na straně kupující,
 - c) nemožnost převodu práv a povinností nebo celé smlouvy na jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu města,
 - d) označení správce budovy v případě prodeje obytného domu anebo bytové jednotky,
 - e) ujednání o postoupení pohledávek za třetími osobami, jestliže kupující uhradil dluhy za dlužníka, který nemovitost nekoupil.
- (4) V případě nabytí Nemovitosti ve veřejné dražbě se smlouva neuzavírá a vlastnictví se nabývá příklepem za podmínky doplacení ceny dosažené vydražením.

ČI. 8

SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) O výjimkách z těchto Pravidel rozhoduje ZM.
- (2) Žádosti o prodej podané do 30. prosince 2016 se vyřídí podle dosavadních pravidel.
- (3) Zrušují se:
 - 1. Pravidla pro prodej pozemků z majetku Statutárního města Karlovy Vary ze dne 23. 6. 2015
 - 2. Zásady prodeje bytů z vlastnictví města Karlovy Vary dle zákona č. 72/1994 Sb. ze dne 23. 3. 2004
 - 3. Pravidla pro prodej obydlených bytových domů z majetku města Karlovy Vary ze dne 1. 7. 1995 ve znění doplnění ze dne 1. 7. 1998 a 17. 10. 2000
- (4) Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2017