

Pravidla převodu některých nemovitostí z majetku statutárního města Olomouce (dále jen „Pravidla“)

Zastupitelstvo města Olomouce na svém zasedání dne 23. 9. 2003
schválilo tato Pravidla:

ČÁST PRVNÍ

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Těmito Pravidly se upravuje převod některých domů se zastavěnými pozemky, pozemky tvořícími s nimi jeden funkční celek a zahrad (dále jen „nemovitosti“) z majetku statutárního města Olomouce jiným osobám, pokud Zastupitelstvo města Olomouce rozhodne, že převod domů s pozemky, bude proveden podle Pravidel.

Čl. 2 Vymezení některých pojmů

- (1) Pro účely Pravidel se oprávněnými nájemci rozumí nájemci bytových jednotek a nebytových prostorů v domě, kteří řádně platí nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytové jednotky nebo nebytového prostoru, kteří nemají žádné dluhy vůči statutárnímu městu Olomouc ani vůči Správě nemovitostí Olomouc a.s. a nebyla jim dána výpověď z nájmu. Pro účely Pravidel není oprávněným nájemcem osoba vyloučená z nabývání nemovitostí v České republice zvláštním předpisem¹.
- (2) Pro účely Pravidel se nabyvatelem rozumí fyzická nebo právnická osoba, které bude nemovitost nabídnuta ke koupi v souladu s rozhodnutím Zastupitelstva města Olomouce o způsobu převodu nemovitosti.

Čl. 3 Stanovení ceny nemovitosti

- (1) Nemovitosti musejí být oceněny znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. nákladovou metodou.
- (2) Základ kupní ceny domu je stanoven tak, že cena stanovená podle odst. 1 tohoto článku (dále jen „odhadní cena“) je
 - a) u cihlových domů vynásobena koeficientem 0,4,
 - b) u panelových domů vynásobena koeficientem 0,2.

¹ např. § 17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů

(3) Základ kupní ceny zastavěného pozemku, zahrady a pozemku tvořícího jeden funkční celek s domem je stanoven tak, že odhadní cena je vynásobena koeficientem 0,2.

(4) a) Nebytové prostory, na které jsou uzavřeny nájemní smlouvy s oprávněnými nájemci, budou prodány za cenu odhadní.

b) Nebytové prostory, na které nejsou uzavřeny nájemní smlouvy, budou prodávány formou veřejné dražby, kdy vyvolávací cenou je cena odhadní.

c) Nebytové prostory - garáže budou prodávány formou neveřejné dražby, kdy vyvolávací cenou je cena odhadní.

d) Nebytové prostory - ateliéry, na které jsou uzavřeny nájemní smlouvy, budou prodány za cenu odhadní vynásobenou koeficientem 0,4.

(5) Prodej bytové jednotky bez právního vztahu bude prováděn formou veřejné dražby. Vyvolávací cenou je cena odhadní.

(6) Kupní cena tvoří součet:

a) základu kupní ceny stanoveného podle odst. 2, 3, 4 tohoto článku nebo podle čl. 4 nebo čl. 5 Pravidel, a

b) nákladů, které statutární město Olomouc vynaložilo v souvislosti s prodejem nemovitosti (např. znalecké posudky, vypracování kupní smlouvy).

(7) Při prodeji podle čl. 7 odst. 1 písm. d) Pravidel činí základ kupní ceny bytové jednotky²⁾, spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a spoluvlastnického podílu k pozemku poměrnou část základu kupní ceny uvedené v odst. 2 tohoto článku připadající na bytovou jednotku.

Čl. 4

Zvláštní ustanovení o nově vybudovaných bytových jednotkách

(1) Při prodeji bytové jednotky, která byla vytvořena nákladem oprávněného nájemce před uzavřením kupní smlouvy, podle čl. 7 odst. 1 písm. d) Pravidel, činí základ kupní ceny za bytovou jednotku 1,- Kč.

(2) Při postupu dle odst. 1 tohoto článku se ustanovení čl. 9 odst. 1 Pravidel použije přiměřeně.

Čl. 5

Prostředky zhodnocující nemovitost vložené před podpisem kupní smlouvy

Při prodeji bytové jednotky, která byla nákladem nájemce rozšířena pět let a méně před uzavřením kupní smlouvy na základě smlouvy uzavřené s právnickou osobou pověřenou statutárním městem Olomouc, podle čl. 7 odst. 1 písm. d) Pravidel se základ kupní ceny za bytovou jednotku vypočte tak, jako kdyby bytová jednotka rozšířena nebyla.

Čl. 6

Zveřejnění

(1) Zastupitelstvo města Olomouce rozhodne o záměru prodat nemovitost.

²⁾ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

(2) Po rozhodnutí Zastupitelstva města Olomouce podle odst. 1 tohoto článku zveřejní statutární město Olomouc záměr prodat nemovitost na úřední desce na dobu 22 dnů a bude písemně informovat oprávněné nájemce.

Čl. 7 **Způsob převodu**

(1) Po zveřejnění záměru statutárního města Olomouce prodat nemovitosti podle čl. 6 Pravidel a po vypracování znaleckého posudku a všech podkladů potřebných pro prodej nemovitostí doporučí Rada města Olomouce Zastupitelstvu města Olomouce prodej nemovitostí některým z následujících způsobů:

- a) právnické osobě založené oprávněnými nájemci za účelem koupě domu,
- b) jednomu oprávněnému nájemci do výlučného vlastnictví,
- c) několika nebo všem oprávněným nájemcům do podílového spoluvlastnictví,
- d) po jednotkách podle zvláštního předpisu²⁾,
- e) v neveřejné dražbě podle části druhé Pravidel,
- f) ve veřejné dražbě podle zvláštního předpisu³⁾.

(2) Po rozhodnutí Zastupitelstva města Olomouce o způsobu převodu nemovitostí podle odst. 1 písm. a), b), c) nebo d) tohoto článku zašle statutární město Olomouc nabyvatelům návrh kupní smlouvy. **Při postupu podle odstavce 1 písm. a), b) nebo c) tohoto článku** oprávněný nájemce v případě zájmu o nabytí nemovitosti musí ve lhůtě 60 dnů od jejího doručení vrátit podepsanou smlouvu statutárnímu městu Olomouc. Podmínkou uzavření kupní smlouvy je uhrazení veškerých dluhů statutárnímu městu Olomouc i Správě nemovitostí Olomouc a.s.

(3) Při převodu nemovitostí, u kterých statutární město Olomouc vlastní pouze jejich ideální část, bude tato část nejdříve nabídnuta ke koupi ostatním spoluvlastníkům. Kupní cena je i v tomto případě stanovena podle čl. 3 Pravidel a na kupní smlouvu se vztahují platební podmínky uvedené v čl. 9 Pravidel. Podmínkou uzavření kupní smlouvy je uhrazení veškerých dluhů statutárnímu městu Olomouc i Správě nemovitostí Olomouc a.s. V případě, že spoluvlastníci neprojeví ve lhůtě 60 dnů od doručení návrhu kupní smlouvy o koupi zájem, rozhodne Zastupitelstvo města Olomouce o jiném způsobu prodeje.

Čl. 8 **Věcná břemena a zřízení předkupního práva**

(1) Před prodejem nemovitostí nebo nejpozději současně s prodejem nemovitostí budou v žádoucích případech zřízena věcná břemena za účelem vytvoření podmínek pro řádné užívání prodávaných nemovitostí.

²⁾ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

³⁾ Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

- (2) V jednotlivých případech může Zastupitelstvo města Olomouce podmínit prodej nemovitostí zřízením předkupního práva statutárního města Olomouce za cenu, za kterou budou nemovitosti podle Pravidel prodány.

Čl. 9

Platební podmínky

- (1) Při prodeji podle čl. 7 odst. 1 písm. a), b), c), d) Pravidel zaplatí nabyvatel kupní cenu do 90 dnů od podpisu kupní smlouvy.
- (2) Nezaplatí-li nabyvatel do 90 dnů od podpisu kupní smlouvy částku uvedenou v kupní smlouvě, statutární město Olomouc má právo od kupní smlouvy odstoupit.

ČÁST DRUHÁ

NEVEŘEJNÁ DRAŽBA

Čl. 10

Účast na neveřejné dražbě

Účast na neveřejné dražbě je omezena na oprávněné nájemce.

Čl. 11

Vyvolávací cena

Vyvolávací cena je stanovena podle čl. 3 Pravidel.

Čl. 12

Dražební vyhláška

O neveřejné dražbě jsou oprávnění nájemci informováni dražební vyhláškou, která je jim zaslána doporučeným dopisem nejpozději 30 dnů před konáním neveřejné dražby. V dražební vyhlášce se uvede místo a čas konání neveřejné dražby, označení předmětu neveřejné dražby, cena předmětu neveřejné dražby určená znaleckým posudkem a vyvolávací cena.

Čl. 13

Licitátor a dražební komisař

- (1) Neveřejnou dražbu řídí osoba pověřená Radou města Olomouce (dále jen „licitátor“), přičemž je neveřejné dražbě přítomen nejméně jeden zaměstnanec Magistrátu města Olomouce a dále nejméně jeden člen Komise pro prodej domů Rady města Olomouce, který je dražebním komisařem.

- (2) Dražební komisař je povinen dohlížet na činnost licitátora, zejména na to, zda při neveřejné dražbě postupuje v souladu se zákonem a Pravidly, zda při neveřejné dražbě nepostupuje kvapně a zda se chová k jednotlivým účastníkům nestranně.
- (3) Oprávněný nájemce nesmí být žádnou z osob uvedených v odst. 1 tohoto článku, nesmí žádnou z těchto osob při dražbě zastupovat a k žádné z těchto osob nesmí být ve vztahu osoby blízké podle zvláštních předpisů⁴⁾.
- (4) Dražební komisař může zastavit konání neveřejné dražby v případě, že z technických důvodů nebo pro nevhodné chování účastníků neveřejné dražby nebo ostatních přítomných na neveřejné dražbě nebude možné v neveřejné dražbě pokračovat.
- (5) Dražební komisař může též vyloučit z konání neveřejné dražby účastníka, který se chová v rozporu se zákonem nebo s těmito pravidly.

Čl. 14

Zahájení neveřejné dražby

- (1) Nedostaví-li se řádně vyrozuměný oprávněný nájemce k neveřejné dražbě, může být po 15 minutovém čekání neveřejná dražba zahájena bez jeho účasti a takový oprávněný nájemce je z neveřejné dražby vyloučen.
- (2) Pokud se k neveřejné dražbě dostaví pouze jeden z oprávněných nájemců, získává tento oprávněný nájemce po 15 minutovém čekání právo uzavřít kupní smlouvu na nemovitost, která je předmětem neveřejné dražby, a to za vyvolávací cenu.
- (3) Při zahájení neveřejné dražby se sepíše záznam o zahájení neveřejné dražby. V tomto záznamu se uvedou nemovitosti, ke kterým je draženo právo uzavřít kupní smlouvu, datum a místo konání neveřejné dražby, čas zahájení neveřejné dražby, cena stanovená znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem, vyvolávací cena, seznam účastníků, seznam přítomných zaměstnanců Magistrátu města Olomouce, jméno dražebního komisaře a v případě postupu podle odst. 1 nebo 2 tohoto článku se v tomto záznamu uvede i tato skutečnost. Je-li předmětem neveřejné dražby právo na uzavření kupní smlouvy k nemovitosti - jednotce dle zvláštního předpisu²⁾, je nedílnou součástí tohoto záznamu i grafické znázornění rozdělení jednotek domu. Tento záznam podepisují všichni účastníci a všichni přítomní zaměstnanci statutárního města Olomouce, jakož i dražební komisař, při zahájení neveřejné dražby. Tento záznam se pořizuje v jednom vyhotovení, který bude uložen na Magistrátě města Olomouce. Na požádání budou účastníkům vydány fotokopie tohoto záznamu.

Čl. 15

Průběh a ukončení neveřejné dražby

- (1) Při vyvolání uvede licitátor cenu stanovenou znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem a vyvolávací cenu.
- (2) Draží se, pokud účastníci činí vyšší podání. Nebylo-li přes dvojí vyzvání podáno více, oznámí licitátor ještě jednou poslední podání a označí

⁴⁾ § 116 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²⁾ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

- účastníka, který vydražil právo uzavřít kupní smlouvu na nemovitosti, které jsou předmětem neveřejné dražby (dále jen „vydražitel“).
- (3) Neučiní-li žádný z účastníků neveřejné dražby nabídku alespoň ve výši vyvolávací ceny, opakuje licitátor vyvolávací cenu třikrát a tím neveřejnou dražbu ukončí.
- (4) O neveřejné dražbě se sepiše protokol, ve kterém musí být uvedeny nemovitosti, ke kterým je draženo právo na uzavření kupní smlouvy, cena stanovená znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem, vyvolávací cena, účastníci, seznam přítomných zaměstnanců statutárního města Olomouce, jméno dražebního komisaře, všechna učiněná podání s uvedením účastníka, který je učinil a nejvyšší podání s uvedením vydražitele, datum a místo konání neveřejné dražby, čas zahájení a ukončení neveřejné dražby. Protokol podepisují všichni účastníci a všichni přítomní zaměstnanci statutárního města Olomouce, jakož i dražební komisař. Protokol se sepisuje v jednom vyhotovení, které bude uloženo na statutárním městě Olomouc. Na požádání budou účastníkům vydány fotokopie tohoto protokolu.

Čl. 16

Opětovná neveřejná dražba

- (1) Nebude-li do 60 dnů od vyzvání k podpisu kupní smlouvy uzavřena kupní smlouva, draží se nemovitost znovu.
- (2) Nezaplatí-li vydražitel do 60 dnů od podpisu kupní smlouvy kupní cenu, statutární město Olomouc má právo od kupní smlouvy odstoupit a nemovitost se draží znovu.
- (3) Opětovná neveřejná dražba podle odst. 1 nebo 2 tohoto článku se nekoná v případě, že předchozí neveřejná dražba proběhla pouze mezi dvěma oprávněnými nájemci. V tomto případě se vydražitelem stává ten oprávněný nájemce, který v předešlé neveřejné dražbě nebyl vydražitelem. Za nejvyšší podání se považuje poslední podání tohoto oprávněného nájemce; nebylo-li při předchozí neveřejné dražbě podání tímto oprávněným nájemcem učiněno, považuje se za nejvyšší podání vyvolávací cena.
- (4) Pro opětovnou neveřejnou dražbu platí ustanovení čl. 11 – 15 Pravidel, ustanovení odst. 1 a 2 tohoto článku platí přiměřeně; pro postup podle odst. 3 tohoto článku platí ustanovení čl. 11 - 15 Pravidel a odst. 1 a 2 tohoto článku přiměřeně.
- (5) Ustanovení odst. 1 - 4 tohoto článku neplatí pro případ, kdy po postupu podle odst. 3 tohoto článku vydražitel nezaplatil do 60 dnů od podpisu kupní smlouvy kupní cenu nebo nebyla-li kupní smlouva uzavřena do 60 dnů od vyzvání k jejímu podpisu.
- (6) Při opětovné neveřejné dražbě nesmí dřívější vydražitel dražit.

ČÁST TŘETÍ

USTANOVENÍ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ

Čl. 17

- (1) Do doby uzavření kupní smlouvy je statutární město Olomouc oprávněno disponovat s bytovými jednotkami a nebytovými prostory v domě.
- (2) Podle Pravidel se postupuje při převodech nemovitostí, které byly zařazeny do „Seznamu domů se záměrem prodeje z majetku statutárního města Olomouce“ usnesením Zastupitelstva města Olomouce ze dne 23. 9. 2003 a nemovitostí, které budou do tohoto seznamu pozdějšími usneseními Zastupitelstva města Olomouce dále zařazeny.
- (3) Zastupitelstvo města Olomouce si vyhrazuje právo v odůvodněných případech rozhodnout jinak v souladu se zákonem o obcích.

Čl. 18

Pravidla nabývají účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem města Olomouce.