

Zásady prodeje volných bytů z majetku MČ Praha 9

Bytové jednotky, které nejsou ke dni schválení záměru prodeje domu usnesením Zastupitelstva MČ Praha 9 (dále jen ZMČ P 9) pronajaty žádnému nájemci, nebo se uvolní po dni schválení záměru prodeje a nebudou dále pronajímány (dále také „volné bytové jednotky“ nebo jen „bytové jednotky“), mohou být prodány zájemci vybranému ve výběrovém řízení nebo v elektronické aukci za nejvyšší nabídnutou kupní cenu nebo přímo na základě řádně zveřejněného záměru zájemci, který nabídne městskou částí stanovenou cenu. Uvedené jednotky mohou být prodány také ve veřejné dražbě.

Kupující hradí správní poplatky spojené s vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí a ověření podpisu na kupní smlouvě. Kupující je poplatníkem daně z nabytí nemovité věci.

Každý zájemce, který se prodeje zúčastní, uvede, zda hodlá volnou bytovou jednotku nabýt do svého výlučného vlastnictví, do podílového spoluvlastnictví, či společného jmění manželů. V případě podílového spoluvlastnictví musí být nabídka podepsána všemi budoucími spoluvlastníky, v případě nabytí do společného jmění manželů pak oběma manželi. Účast jedné osoby na několika nabídkách v rámci prodeje jedné bytové jednotky se vylučuje a všechny nabídky, jichž se taková osoba účastní, mohou být z prodeje vyloučeny, a to i v případě, že se tato skutečnost zjistí dodatečně.

Na základě zveřejnění záměru zpeněžit majetek, tj. prodat konkrétní bytovou jednotku, proběhne prodej formou :

1. výběrového řízení
2. elektronické aukce
3. veřejnou dražbou
4. přímým prodejem.

1. Výběrové řízení

a) volné bytové jednotky budou prodány formou veřejného výběrového řízení s odpovídajícím podílem na společných částech domu a pozemku.

b) záměr o prodeji bude zveřejněn na úředních deskách Úřadu městské části Praha 9, (popřípadě dále např. v časopise Devítka i v jiných denících a realitních webech). Záměr bude obsahovat:

- označení bytové jednotky (název ulice, čp. domu, č. bytové jednotky, katastrální území, dispozic, výměra)
- minimální nabídkovou cenu za bytovou jednotku
- povinnost podat nabídku na formuláři „Nabídka na odkoupení bytu z majetku MČ Praha 9 formou výběrového řízení“, který je k dispozici v informační kanceláři Úřadu m.č. Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 – Vysočany a je zveřejněn na úřední desce
- informaci, že podáním nabídky je mezi zájemcem a Městskou částí Praha 9 uzavřena písemná smlouva o dodržování těchto zásad a podmínek uvedených v záměru
- datum zveřejnění nabídky
- lhůtu pro doručení nabídky
- způsob doručení nabídky (nabídky na formulářích „Nabídka na odkoupení bytu z majetku MČ Praha 9 formou výběrového řízení“ jsou doručovány do podatelny na adresu

Úřad městské části Praha 9, odbor správy majetku, oddělení realitní, Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 – Vysočany v uzavřené obálce s uvedením zpáteční adresy na zadní straně obálky a s uvedením hesla „Název ulice – čp. domu/číslo bytu – nabídka odkoupení“ a výrazným nápisem „neotvírat“ na čelní straně obálky)

- termín prohlídky bytu
- výši jistiny, termín a způsob jejího složení na předepsaný účet MČ Praha 9
- datum a hodinu otevírání obálek s nabídkami

c) kontrolu doručených nabídek a jejich vyhodnocení provede komise jmenovaná Radou městské části Praha 9 (dále také jako RMČ)

d) výběrovým řízením se zjišťují a vyhodnocují nabídky zájemců o odkoupení bytové jednotky

e) komise jmenovaná RMČ Praha 9 uskuteční ve stanoveném termínu otevírání obálek, kterého se mohou zájemci o odkoupení bytové jednotky zúčastnit, předloží-li kopii dokladu o složení jistiny

f) výběrovým řízením se posuzují pouze nabídky podané na formuláři „Nabídka na odkoupení bytu z majetku MČ Praha 9 formou výběrového řízení“, které obsahují veškeré náležitosti v souladu se zveřejněným záměrem

g) komise jmenovaná Radou MČ Praha 9 stanoví pořadí zájemců o odkoupení bytové jednotky. Vítězem se stane zájemce s nejvyšší finanční nabídkou v Kč na odkoupení příslušné bytové jednotky

h) v případě stejné nejvyšší nabídky několika zájemců budou tito vyzváni k doplnění nabídky

i) stanovené pořadí bude předloženo ke schválení Radě městské části Praha 9 s návrhem na uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky s vítězem výběrového řízení

j) výsledky výběrového řízení budou po schválení v Radě městské části Praha 9 zveřejněny na úřední desce Úřadu MČ Praha 9. Písemně bude o výsledku výběrového řízení informován doporučeným dopisem, popřípadě elektronicky pouze jeho vítěz

k) návrh na uzavření kupní smlouvy na převod bytové jednotky mezi MČ Praha 9 a zájemcem s nejvyšší nabídkou ve veřejném výběrovém řízení bude poté předložen ke schválení na nejbližším zasedání Zastupitelstva MČ Praha 9

Zájemce, který se umístil na 1. místě veřejného výběrového řízení a v jehož prospěch rozhodne Zastupitelstvo MČ Praha 9, je povinen uzavřít kupní smlouvu, vypracovanou v souladu s nabídkou uvedenou zájemcem ve formuláři „Nabídka na prodej bytu z majetku MČ Praha 9 formou výběrového řízení“ do 20 dnů od doručení výzvy k podpisu smlouvy spolu s kopií usnesení Zastupitelstva MČ Praha 9 o schválení kupní smlouvy o převodu bytové jednotky vítězi výběrového řízení. V případě doručování doporučenou poštovní zásilkou se při nevyzvednutí zásilky za den doručení považuje 16. den od uložení této zásilky na poště.

l) v případě, že se zájemce, který se umístil na 1. místě veřejného výběrového řízení a v jehož prospěch rozhodlo Zastupitelstvo MČ Praha 9 do 15 dnů ode dne doručení výzvy nedostaví k podpisu kupní smlouvy, bude vyzván zájemce, který se umístil další v pořadí Zájemce, který smlouvu neuzavřel, ačkoliv k tomu byl Městskou částí Praha 9 vyzván, je povinen uhradit Městské části smluvní pokutu ve výši odpovídající složené jistině. Jistina ve výši, která bude pro konkrétní výběrové řízení stanovena individuálně, je v takovém případě započítána Městskou částí na smluvní pokutu

m) zájemce, který uzavřel kupní smlouvu je povinen nejpozději do 30-ti dnů po oboustranném podpisu smlouvy uhradit kupní cenu. V případě úhrady kupní ceny prostřednictvím úvěru od banky dle podmínek stanovených v dohodách mezi MČ Praha 9 a vybranými finančními ústavami je zájemce povinen uhradit navrženou částku nejpozději do 60 dnů po podpisu kupní smlouvy. Složená jistina se kupujícímu započítává do kupní ceny bytové jednotky. V případě, že vybraný zájemce kupní cenu v termínu nezaplatí, je tento zájemce povinen uhradit Městské části Praha 9 smluvní pokutu ve výši odpovídající jím složené jistině. Nadále se předpokládá, že o koupi bytu již nemá zájem a složená jistina se započítává na smluvní pokutu. K uzavření kupní smlouvy může být vyzván druhý uchazeč v pořadí výběrového řízení. Dnem uhrazení se rozumí den připsání částky na oznámený účet MČ Praha 9

n) těm, kteří zaplatili jistinu a nebyli vyzváni k uzavření kupní smlouvy, bude jistina vrácena do 14 dnů ode dne zveřejnění výsledků výběrového řízení potvrzených RMČ Prahy 9 na úřední desce

o) nabídka podaná zájemcem je závazná

p) MČ Praha 9 si vyhrazuje právo při výběrovém řízení žádného uchazeče nevybrat

q) MČ Praha 9 si vyhrazuje právo zrušit výběrové řízení kdykoliv v jeho průběhu.

Rozhodnutí RMČ v Praze 9 není rozhodnutím dle Správního řádu a nelze se tedy proti němu odvolat, tím nejsou dotčena ustanovení ostatních obecně závazných právních předpisů.

2. Elektronická aukce

Volné bytové jednotky mohou být prodány realizací on-line elektronických výběrových řízení, tzv. e-aukcí, které jsou vyhlašovány Radou městské části dle platných zákonů a směrnic.

3. Veřejná dražba

MČ Praha 9 zveřejní záměr prodat volnou bytovou jednotku ve veřejné dobrovolné dražbě. Po uplynutí doby zveřejnění zastupitelstvo MČ Praha 9 rozhodne o zpeněžení tohoto majetku ve veřejné dražbě. MČ Praha 9 vybere dražebníka. Na základě uzavřené smlouvy o provedení veřejné dražby dražebník vydá v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách dražební vyhlášku, dle které veřejná dražba proběhne.

4. Přímý prodej

a) Formou přímého prodeje bude MČ Praha 9 nabízet volné bytové jednotky s odpovídajícím podílem na společných částech domu a pozemku až v případě, že se na záměr prodeje výběrovým řízením dle odstavce 1. těchto zásad nepřihlásí žádný zájemce nebo nedojde k uzavření kupní smlouvy na prodej této jednotky ve výběrovém řízení. Podmínky prodeje budou stanoveny ve zveřejněné nabídce na prodej s tím, že kupní cena bude minimálně ve stejné výši jako cena vyhlášená ve výběrovém řízení. V případě, že se na takto zveřejněný záměr prodeje přihlásí v zákoně stanoveném termínu zveřejnění jiní zájemci a nabídnou vyšší cenu, než je v záměru stanovena, MČ Praha 9 vyzve původního zájemce k dorovnání nevyšší nabídnuté ceny. Pokud nebude tato nejvyšší cena budoucím kupujícím akceptována, MČ Praha 9 prodá volnou bytovou jednotku přímým prodejem zájemci s nejvyšší nabídkou.

V případě, že původní zájemce dorovná nejvyšší nabídnutou cenu jiného zájemce, vyzve MČ Praha 9 oba tyto zájemce k podání nové nabídky s tím, že nabídnutá cena musí být vyšší než cena jiného zájemce s nejvyšší nabídkou. Nové nabídky budou vyhodnoceny a MČ Praha 9 prodá volnou bytovou jednotku přímým prodejem zájemci s nejvyšší nabídkou.

b) Formou přímého prodeje může MČ Praha 9 prodávat volné bytové jednotky s odpovídajícím podílem na společných částech domu a pozemku také těm zájemcům, kteří jsou vlastníky sousední bytové jednotky v domě a před privatizací domu žádali o sloučení těchto bytových prostor do jednoho bytu, přičemž z technických důvodů sloučení nemohlo proběhnout, a to na základě řádně zveřejněného záměru s uvedením komu a za jakou cenu je záměr takovou volnou bytovou jednotku prodat. V případě, že se na takto zveřejněný záměr prodeje přihlásí v zákoně stanoveném termínu zveřejnění jiní zájemci a nabídnou vyšší cenu, než je v záměru stanovena, MČ Praha 9 vyzve původního zájemce ze zveřejněného záměru k dorovnání nejvyšší nabídnuté ceny. Pokud nebude tato nejvyšší cena budoucím kupujícím akceptována, MČ Praha 9 prodá volnou bytovou jednotku formou veřejného výběrového řízení dle odstavce 1. těchto zásad.

Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva MČ Praha 9 č. Us ZMČ 103/16 ze dne 29.11.2016.

Ing. Jan Jarolím
starosta městské části Praha 9

V Praze, dne 5.12.2016.