

# **ZÁSADY PRO PRODEJ NEMOVITOSTÍ Z MAJETKU MĚSTA** **BOHUMÍN**

## I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Podnět k prodeji nemovitostí z majetku města Bohumín (dále jen prodej nemovitostí) předkládá buď zájemce (fyzická nebo právnická osoba), nebo Městský úřad v Bohumíně (majetkový odbor).
2. Tyto zásady se týkají prodeje pozemků a budov jak k podnikatelským záměrům, tak i k soukromým účelům a pozemků určených pro výstavbu rodinných domů.
3. Je-li podnět zájemce v souladu s koncepcí nakládání s majetkem města Bohumína, zveřejní majetkový odbor záměr prodat nemovitost na úřední desce.
4. Není-li podnět zájemce v souladu s koncepcí prodeje nemovitostí, připraví majetkový odbor zprávu pro městské zastupitelstvo. V případě schválení záměru prodat nemovitost postupuje majetkový odbor dle předchozího bodu.

## II. LICITAČNÍ ŘÁD

1. Termín licitace určuje vedoucí majetkového odboru městského úřadu
2. Účastníky licitace jsou všichni zájemci o koupi nemovitosti (fyzické i právnické osoby), kteří se k licitaci dostaví a složí licitační jistotu. Za právnickou osobu na licitaci jedná statutární orgán nebo zmocněnec, který předloží úředně ověřenou plnou moc a fyzická osoba předloží průkaz totožnosti.
3. Licitační jistota činí 10% z odhadní ceny nemovitosti (přičemž takto zjištěná částka se zaokrouhlí na celé stokoruny nahoru), nejméně však 500,- Kč v případě prodeje pozemků a 2.000,- Kč v případě prodeje budov. Licitační jistotu zaplatí zájemce na účet města Bohumín. Licitační jistota musí být uhrazena vždy před konáním licitace.
4. Licitace je neveřejná. Licitaci řídí licitátor, kterým je vždy vedoucí majetkového odboru Městského úřadu v Bohumíně, nebo jím pověřená osoba. Licitace se dále povinně účastní určený zapisovatel, který o průběhu licitace pořídí zápis. Licitace jsou oprávněni se zúčastnit členové městského zastupitelstva, tajemník městského úřadu, členové kontrolního výboru a členové majetkové komise, pokud je zřízena.
5. Licitaci je možno zahájit jen v případě, že se k licitaci dostaví alespoň jeden zájemce, a to v termínu nejpozději do 15 minut od jejího zahájení. Řádně svolanou licitaci nelze zrušit.

6. Po zahájení licitace seznámí licitátor zájemce s náklady spojenými s prodejem (znalecký posudek, zaměření, daň z převodu nemovitosti, sepsání kupní smlouvy), a které nejsou součástí kupní ceny, ale mohou být předmětem nabídky ze strany zájemců. Poté probíhá licitace tak, že každý zájemce předloží licitátorovi v zalepené obálce svůj úvodní návrh, který musí obsahovat nabízenou cenu za nemovitost, minimálně ve výši znaleckého posudku způsob její úhrady a podnikatelský nebo jiný záměr, případně nabídku týkající se nákladů spojených s prodejem a u objektů finanční garanci k zajištění oprav, která bude minimálně ve výši 20% dle znaleckého posudku. Nabídka bude předmětem licitačního řízení a její výše bude jedním z posuzovaných kritérií výběru . Po otevření obálek se všechny úvodní návrhy zapíše do zápisu, licitátor oznámí nejvyšší nabízenou cenu a způsob její úhrady a vyzve účastníky k licitaci.
7. V průběhu licitace může každý ze zájemců zvyšovat nabízenou cenu, měnit navrhovaný způsob její úhrady nebo navrhnout zaplacení nákladů spojených s prodejem nebo jejich části. Snížení již navržené ceny nebo zpětvzetí návrhu na zaplacení nákladů spojených s prodejem není přípustné. Jednotlivé návrhy jsou předkládány veřejně, zájemci se o slovo hlásí zvednutím ruky.
8. Není-li do tří minut od poslední výzvy licitátora předložena žádná další nabídka, licitátor licitaci ukončí a oznámí zájemcům termín zasedání městského zastupitelstva, které bude výsledek licitace projednávat.
9. Zápis o licitaci podepisují přítomné oprávněné osoby, licitátor, zapisovatel, všichni zájemci, člen majetkové komise, členové městského zastupitelstva a kontrolního výboru, pokud jsou přítomni. Osoby podepisující zápis mohou uvést do zápisu své vyjádření k průběhu licitace.
10. Pokud zájemce předčasně opustí licitaci nebo odmítne podepsat zápis o licitaci, platí nevyvratitelná právní domněnka, že odstupuje od svého záměru koupit nemovitost, o jejíž ceně se licituje. Zájemci je vrácena licitační jistota dle lhůty v čl. III. bodu 3.
11. Při prodeji pozemku pod stavbou jiného vlastníka nebo v případě, že se pozemek města nachází v bezprostřední blízkosti stavby jiného vlastníka a tvoří s touto stavbou jeden funkční celek a lze jednoznačně určit, že pozemek nemůže koupit jiný zájemce, bude odstoupeno od licitačního jednání. Po předložení nabídky předloží majetkový odbor ihned zastupitelstvu města k projednání konkrétní prodej pozemku.

### III. ROZHODNUTÍ O PRODEJI

1. Výběr kupujícího z účastníků licitace provádí zastupitelstvo města. Zastupitelstvo města je přítom oprávněno vybrat osobu, která nepředložila nejvyšší nabídku, nebo nevybrat žádného kupujícího. Členové zastupitelstva jsou o průběhu prodeju pravidelně informováni na zasedání ZM.
2. Každý účastník licitace je svým návrhem vázán do doby rozhodnutí zastupitelstva města, ledaže svůj návrh písemně vezme zpět dopisem, který musí být vedoucímu majetkového odboru nebo jeho zástupci doručen nejpozději do okamžiku zahájení zasedání zastupitelstva města, které má o věci rozhodnout. Účastníkovi licitace, který od svého záměru dle tohoto ustanovení zásad odstoupí, je vrácena licitační jistota ve lhůtě uvedené v následujícím odstavci.

3. Rozhodnutí zastupitelstva města je účastníkům licitace písemně sděleno ve lhůtě nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne konání zasedání. Zájemcům, kteří nebyli vybráni, se současně vrátí licitační jistota dle předem dohodnutého způsobu.

#### IV. REALIZACE PRODEJE

1. Po konečném rozhodnutí zastupitelstva města o prodeji nemovitostí vybranému zájemci (dále jen vybraný zájemce) musí být kupní smlouva uzavřena nejpozději ve lhůtě do 60 dnů ode dne konání zasedání. Pokud se jedná o licitaci pozemku určeného pro výstavbu RD musí být uzavřena s kupujícím smlouva o budoucí kupní smlouvě s podmínkou možnosti odstoupení od smlouvy ze strany města v případě, že nebude do dvou let od uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě na stavbu RD vydán platný územní souhlas (nebo územního rozhodnutí) a následně pravomocné stavební povolení stavebního úřadu, které vydává stavební úřad před zahájením stavby dle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále „stavební zákon“), pod sankcí vůči kupujícímu ve výši 50.000,-Kč.
2. V případě uzavření kupní smlouvy, nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě ve stanoveném termínu se zaplacená licitační jistota započte na kupní cenu.
3. Nedojde-li ve lhůtě uvedené v bodu 1 tohoto článku k uzavření kupní smlouvy, nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě s vybraným zájemcem z důvodů na straně města Bohumín, je vybraný zájemce oprávněn od svého záměru odstoupit. Tomuto zájemci se vrátí licitační jistota.
4. Při koupi pozemku pro stavbu RD si případný zájemce na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě zažádá o zahájení stavebního řízení. Po vydání platného územního souhlasu (nebo územního rozhodnutí) a následně pravomocného stavebního povolení stavebního úřadu, které vydává stavební úřad před zahájením stavby dle stavebního zákona, bude uzavřena kupní smlouva. V kupní smlouvě bude zakotvena smluvní pokuta, a to pokud do 5 let od právních účinků kupní smlouvy ( podání na vklad ) nedojde k dokončení RD, a to na základě pravomocného kolaudačního souhlasu na dokončení stavby vydaného stavebním úřadem dle stavebního zákona, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu ( městu) smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč. Zároveň bude zřízeno v kupní smlouvě věcné předkupní právo po dobu pěti let ve prospěch města Bohumín.
5. Odstoupí-li vybraný zájemce od svého záměru, nebo nedojde-li ve lhůtě uvedené v bodu 1 tohoto článku k uzavření kupní smlouvy z důvodů na straně vybraného zájemce, případně licitační jistota městu Bohumín.
6. Sdělení o odstoupení dle předchozích bodů musí být vždy v písemné podobě.

#### V. PODMÍNKY PRODEJE

1. Kupní cena u samostatně prodávaných pozemků, bude zaplacena najednou v hotovosti či převodem na účet, do dne podpisu kupní smlouvy, nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

2. Kupní cena u objektů s pozemky bude uhrazena ve dvou splátkách. První splátka kupní ceny bude uhrazena ve výši vylicitované částky na vlastní koupi nemovitosti, minimálně však ve výši znaleckého posudku a musí být zaplacená najednou v hotovosti či převodem na účet, do dne podpisu kupní smlouvy, nebo z úvěru do 120 dnů od podpisu kupní smlouvy. V případě platby z úvěru je kupující povinen prokázat před podpisem kupní smlouvy svou připravenost k získání úvěru. Druhá splátka kupní ceny bude uhrazena ve výši nabídnuté garance na opravu a rekonstrukci nemovitostí a musí být uhrazena do dvou let od podpisu kupní smlouvy. Druhá splátka kupní ceny slouží městu jako garance k provedení oprav a rekonstrukce nemovitostí a její konkrétní výše je nedílnou součástí nabídky zájemce v licitaci.
3. V případě, že kupující provede ve lhůtě dvou let od podpisu kupní smlouvy investice nebo opravy objektu, bude mu celková finanční částka vložená do investic nebo oprav domu ve smyslu přílohy č. 1 bude prominuta do výše druhé splátky kupní ceny.  
V případě, že finanční částka vložená kupujícím do investice nebo opravy domu dle přílohy č. 1 dle předložených účetních dokladů bude nižší než výše druhé splátky, je kupující povinen rozdíl mezi druhou splátkou kupní ceny, po prominutí finanční částky vložené do investic nebo oprav domu, zbývajících část uhradit prodávajícímu.  
Kupující je povinen prodávajícímu předložit účetní doklady o provedených investicích nebo opravách, a to neprodleně ve lhůtě do 2 měsíců od vystavení účetního dokladu, nejpozději však do dvou let od podpisu kupní smlouvy.  
Po uplynutí lhůty uvedené v předchozím odstavci bude do dvou měsíců provedeno vyúčtování provedených oprav nebo investic, které bude písemně zasláno kupujícímu, případně s výzvou k zaplacení zůstatku kupní ceny. Kupující je povinen uhradit zůstatek kupní ceny prodávajícímu do dvou měsíců ode dne obdržení výzvy k úhradě.
4. K zajištění pohledávek města Bohumín bude k převáděné nemovitosti smluvně zajištěno zástavní právo a dále pro případ porušení smluvní povinnosti týkající se placení stanovených splátek kupní ceny, bude od kupujícího požadován úrok z prodlení ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
5. Přesáhne-li celková doba prodlení 6 měsíců, může prodávající od smlouvy odstoupit.
6. Pro případ prodlení s placením sjednané kupní ceny bude dále sjednáno právo prodávajícího od kupní smlouvy odstoupit a pro případ porušení jiného závazku z kupní smlouvy i povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny.
7. Je-li předmětem nabídky vybraného zájemce i závazek zaplatit náklady spojené s prodejem, musí být tyto náklady zaplacený do dne podpisu kupní smlouvy.

## VI. ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

1. V odůvodněných případech může zastupitelstvo města rozhodnout odchylně od těchto zásad. Záměr bude předem předložen zastupitelstvu před vyhlášením samotné licitace.

## **Specifikace prací**

- statická zajištění budovy
- výměna vnitřní části rozvodů vody
- výměna vnitřní části rozvodů kanalizace
- výměna vnitřní části rozvodů plynu
- výměna vnitřní části rozvodů elektřiny
- výměna vnitřní části rozvodů topení
- regulace rozvodů ústředního topení včetně termostatických ventilů
- výměna výtahového stroje
- výměna uzavíracích dveří šachtice výtahu
- vyždění bytových jader včetně provedení ze sádkartonu mimo vybavení zařizovacími předměty a obkladů
- opravy vnějších omítek
- zateplení obvodového pláště
- u šikmých střech - výměna krytiny včetně klempířských prvků a opravy krovů
- u plochých střech - výměna krytiny bez zateplení a včetně zateplení
- dodatečná izolace domu proti spodní vodě, výměna oken a vstupních venkovních dveří
- práce takového charakteru, které jsou nutné z důvodu zajištění bezpečnosti a požární ochrany a byly navrženy příslušným orgánem státního dozoru