



MĚSTO ČELÁKOVICE

PRAVIDLA postupu při prodeji jednotek ve vlastnictví města Čelákovice v obci Milovice, vymezených v domech č. p. 501, č. p. 502, č. p. 606 a č. p. 621, jejichž způsob využití je byt nebo jiný nebytový prostor (v textu dále jen „Pravidla“)

(podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, v textu dále jen „NOZ“)

Preambule

1. Pravidla postupu při prodeji jednotek ve vlastnictví města Čelákovice jsou zpracována za účelem prodeje obecního majetku, který město Čelákovice vlastní v obci Milovice a kde došlo k zápisu jednotky do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám.
2. Prodej jednotek se uskuteční v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
3. Tento nemovitý majetek bude nejdříve nabídnut k odkoupení osobám oprávněným žádat o odkup. V případě, že osoba oprávněná žádat o odkup svého práva nevyužije, bude nabídka učiněna třetím osobám. Východiskem pro stanovení kupní ceny bude cena v místě a čase obvyklá, stanovená na základě znaleckého posudku.

I.

Vymezení pojmů

1. Dům je objekt k bydlení, který je součástí nemovité věci, pozemku, případně práva stavby dle § 1240 NOZ a je, resp. společné části jsou, ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Výjimku tvoří případy, kdy k 1. 1. 2014 se vlastník stavby lišil od vlastníka pozemku. V takovém případě se dle ustanovení § 3055 NOZ stavba nestává součástí pozemku a zůstává nemovitou věcí, přičemž dle § 3056 NOZ vznikají k uvedenému dni oběma vlastníkům vzájemná předkupní práva.
2. Jednotkou je nemovitá věc, která zahrnuje jednak byt (prostorově oddělená část domu), jednak podíl na společných částech domu. Byt a podíl na společných částech domu jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. K vlastnictví jednotky dále patří podlahové krytiny v jednotce, vnitřní omítky a obklady stěn, nenosné příčky tvořící obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku, vnitřní dveře, vstupní dveře včetně zárubní, vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zásuvky, vypínače) od hlavního elektro jističe v bytovém rozvaděči (včetně) pro jednotku za elektroměrem, rozvody vody uvnitř jednotky od uzávěrů na stoupacích rozvodech pro jednotku, rozvody kanalizace uvnitř jednotky od napojení na výpusť stoupacích rozvodů pro jednotku, rozvody plynu uvnitř jednotky od uzávěru na stoupacím rozvodu pro jednotku. Jednotka je ohraničena: vnitřními povrchy obvodových stěn jednotky, podlahou, stropem a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících jednotku. Podlahovou plochou jednotky je plocha vymezená v prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Dle § 1159 NZO vše co platí pro byt, platí i pro nebytový prostor.

3. Společnými částmi nemovité věci jsou zejména následující části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně. Jsou to pozemky, jejichž součástí je dům, vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, střecha domu včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče, zápraží, schody, zábradlí, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce, obvodové stěny prostorově ohraničující byty i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, podlahy, vyjma podlahových krytin v bytech a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu, přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, plynu, vody, kanalizace pro odvádění odpadních vod, domovní rozvody potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod, rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem, rozvody plynu až k (bytovému uzávěru včetně) spotřebičům v jednotce, rozvody studené vody včetně stoupacích šachet a světlíků, hlavní svislé rozvody, odbočky od nich až k uzávěrům (včetně) vody pro jednotku, včetně poměrových měřidel, osvětlení společných částí, rozvody dat, telefonu, rozvody domácího telefonu (zvonku), sklepní kóje, půda a jiné místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu.
4. Osobou oprávněnou žádat o odkup - osoba s předkupním právem dle ustanovení § 1187 NOZ je fyzická osoba, které vznikl a trvá nájem bytu, podle příslušných ustanovení občanského zákoníku, která nemá dluh na nájemném a plněních spojených s užíváním bytu (službách), nevede soudní spor o neplatnost výpovědi z nájmu bytu, neobdržela výpověď z nájmu bytu a u níž neběží výpovědní lhůta.

II.

Předmět prodeje

1. Předmětem prodeje jsou jednotky včetně spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, vymezené:
 - 1.1. v bytovém domě č. p. 501, který je součástí pozemku p. č. 1181 v obci Milovice, v k. ú. Milovice nad Labem, zapsaném na LV č. 630
 - 1.2. v bytovém domě č. p. 502, který je součástí pozemku p. č. 1180 v obci Milovice, k. ú. Milovice nad Labem, zapsaném na LV č. 630
 - 1.3. v bytovém domě č. p. 606, v obci Milovice, k. ú. Benátecká Vrutice, který je součástí pozemku p. č. 436, zapsaném na LV č. 2536
 - 1.4. v bytovém domě č. p. 621, v obci Milovice, k. ú. Benátecká Vrutice, který je součástí pozemku p. č. 503, zapsaném na LV 2534

III.

Kupní cena a platební podmínky

1. Nabídkovou cenou se rozumí cena v místě a čase obvyklá, stanovená na základě znaleckého posudku dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění. Cena jednotky zahrnuje též cenu odpovídajícího podílu na společných částech nemovité věci a zastavěném, případně i souvisejícím pozemku.
2. Kupní cenou se rozumí:
 - 1.1. nabídková cena v případě, že osoba oprávněná žádat o odkup uzavře kupní smlouvu nejpozději do 6 měsíců od doručení výzvy k odkupu jednotky,
 - 1.2. nejvyšší cena docílená v soutěži, minimálně však ve výši nabídkové ceny zvýšené o 15 %, pokud bude:
 - a) předmětem prodeje neobsazená jednotka

- b) předmětem prodeje jednotka, na kterou je uzavřena platná nájemní smlouva
3. Úhrada kupní ceny formou splátek se nepřipouští.

IV.

Nástroje zajištění smlouvy

1. Město Čelákovice si vyhrazuje právo v kupní smlouvě upravit způsob zániku nebo zrušení smlouvy pro případ nezaplacení kupní ceny kupujícím ve sjednaném termínu.

V.

Postup a organizace prodeje jednotek osobám oprávněným žádat o odkup

1. Město Čelákovice zajistilo vymezení jednotlivých jednotek v souladu s ustanovením § 1166 a násl. NOZ v platném znění. Náklady spojené s vymezením jednotek nese město Čelákovice.
2. Město Čelákovice zajistí zpracování znaleckého posudku o ceně, která bude nabídkovou cenou. Náklady na vypracování znaleckého posudku uhradí město Čelákovice.
3. Město Čelákovice písemně vyzve osoby oprávněné žádat o odkup bytových jednotek v určených domech, aby v souladu se záměrem na prodej příslušné jednotky neprodleně předložily písemnou žádost o odkoupení jednotky včetně příslušného podílu na společných částech nemovité věci.
4. Po rozhodnutí o prodeji zastupitelstvem města Čelákovice bude s kupujícím uzavřena kupní smlouva na prodej jednotky. Kupní smlouva musí být uzavřena nejpozději do 6 měsíců od rozhodnutí zastupitelstva města.
5. Bližší vymezení jednotlivých podmínek prodeje bude obsahovat kupní smlouva.
6. Každý záměr musí být předložen ke schválení Zastupitelstvu města Čelákovice, bez přijatého usnesení Zastupitelstva je neplatný.

VI.

Postup a organizace prodeje jednotek třetím osobám

1. V případě, že nedojde k realizaci prodeje jednotky dle čl. V. těchto pravidel, bude jednotka nabídnuta k prodeji třetí osobě.
2. Město Čelákovice zajistí zveřejnění nabídky prodeje nemovitostí definovaných dle ustanovení čl. II. bod 1. s uvedením podmínek soutěže. Jednotky se budou prodávat prostřednictvím veřejné internetové aukce, zájemcem může být fyzická a právnická osoba, která nemá vůči městu Čelákovice dluh a nevede s městem Čelákovice soudní spor.
3. V případě, že nikdo neprojeví zájem o koupi jednotky, bude se záměr prodeje zveřejňovat opakovaně.

VII.

Ostatní ustanovení

1. Správu domu bude až do případného zvolení nového správce vykonávat správce původní.
2. Město Čelákovice je povinno uvědomit ostatní vlastníky jednotek o vzniku společenství vlastníků jednotek, svolává první schůzi shromáždění společenství a plní povinnosti dané platnými právními předpisy.
3. Prováděním činností spojených s prodejem jednotek je pověřena společnost Q-BYT Čelákovice spol. s r. o. se sídlem J. Zeyera 1697, 250 88 Čelákovice, IČ 62958887, zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl c, vložka 42640.

4. Výnosy z prodeje jednotek budou soustředěny na zvláštním účtu města Čelákovice a jejich využití podléhá schválení Zastupitelstvem města Čelákovice.
5. Jakékoli úpravy, změny nebo doplňky podléhají schválení Zastupitelstvem města Čelákovice.
6. Schváleno usnesením č. 25/2022/4.5.1
7. Tato pravidla nabývají platnosti a účinnosti dnem 7. 4. 2022 a nahrazují Pravidla schválena usnesením ZM č. 19/2021/4.5 ze dne 12. 5. 2021.


Ing. Josef Pátek, starosta

