

Pravidla pro prodej obytných domů v majetku města Příbor

Zastupitelstvo města Příbora v souladu se zákonem o obcích č. 128/2000 Sb. v platném znění na svém 8. zasedání dne 13. 9. 2007 schválilo následující Pravidla pro prodej obytných domů v majetku města Příbora

I. Základní ustanovení

1. Tato pravidla platí pro domovní a bytový fond města Příbor (dále jen „Město“) určený k prodeji.

2. Tato Pravidla se vztahují na Zastupitelstvem města Příbor schválený:

- prodej bytových domů jako celků, včetně nebytových prostor v nich,
- prodej bytových domů rozdělených na jednotky jako vymezené části domu podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů v platném znění,
- a prodej zastavěných pozemků, tj. pozemků zastavěných bytovým domem.

Společně s prodejem bytových domů a zastavěných pozemků dle těchto „pravidel“ se umožňuje také prodej pozemků tvořících jeden funkční celek s bytovým domem.

3. Nájemcům garáží bude nejpozději do 4 měsíců ode dne zveřejnění nabídky prodej domů zaslána výpověď z nájmu předmětné garáže.

4. Nájemci bytů a nebytových prostor mají v rámci těchto pravidel rovnocenné postavení.

II. Vymezení pojmů

1. Pro účely těchto „Pravidel“ se rozumí:

- a) bytovým domem - taková stavba, ve které převažuje funkce bydlení
- b) bytem - místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení
- c) obsazeným bytem - byt, který je užíván nájemcem na základě nájemní smlouvy
- d) nebytovým prostorem - místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu
- e) volným bytem a volným nebytovým prostorem - byt nebo nebytový prostor, na jejichž užívání není uzavřena nájemní smlouva
- f) společnými částmi domu - části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, ostatní společné suterénní prostory, které nejsou sklepy tvořícími příslušenství bytu, kotelny, komíny, půdy, výměníky tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, dále pak výtahy, hromosvody, společné antény, za společné části domu se také považují příslušenství domu (§ 121/odst.1 obč.zákoníku) - např. drobné stavby a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny)
- g) jednotkou - byt nebo nebytový prostor, případně rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona č.72/1994 Sb.

- h) podlahovou plochou bytu - podlahová plocha všech místností, včetně příslušenství bytu
- i) podlahovou plochou nebytového prostoru - podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru
- j) zastavěným pozemkem - pozemek zastavěný obytným domem, včetně případného nádvoří - pokud spolu tvoří celek označený jedním parcelním číslem
- k) ostatním pozemkem - pozemek, který tvoří jeden funkční celek s bytovým domem a přiléhá k zastavěnému pozemku
- l) oprávněným nájemcem - fyzická nebo právnická osoba, která užívá byt nebo nebytový prostor v bytovém domě na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy, nemá z titulu jejich užívání vůči Městu Příbor žádné dluhy a nebyla jí dána výpověď z nájmu
- m) nejbližší rodinný příslušník - rodiče, děti, vnuci
- n) prodejní cenou - cena zjištěná na základě pravidel tvorby cen dle těchto Pravidel.

III. Obecné principy prodeje nemovitostí

1. Město Příbor (dále jen Město), vedeno zájmem odprodat **celé domy a zároveň upřednostnit zájemce z řad nájemců bytů a nebytových prostor** nabízených domů majících s Městem uzavřenu platnou nájemní smlouvu ke dni zveřejnění nabídky prodeje domu na úřední desce Městského úřadu v Příboře (dále jen MÚ), bude prodávat domy určené k prodeji **ve dvou etapách:**

- A) **Domy jako celky**, včetně zastavěného pozemku a pozemků tvořících jeden funkční celek s bytovým domem **právnické osobě -bytovému družstvu (dále jen právnické osobě) vzniklé z řad oprávněných nájemců, případně jejich nejbližších rodinných příslušníků (rodičů, dětí, vnuků), kteří projeví zájem** o koupi ve formě písemné žádosti.

Pokud Město obdrží více žádostí, rozhodne o kupujícím orgán Města, přičemž bude upřednostněna právnická osoba, v níž bude zastoupeno nejvíce oprávněných nájemců, případně jejich nejbližších rodinných příslušníků.

- B) Domy, **kteří nebudou prodány v první etapě jako celek**, bude Město odprodávat **po jednotkách** v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů - ve znění pozdějších předpisů.

2. Nájemci, kteří jsou s úhradou nájemného, jakož i dalších úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu či nebytového prostoru v prodlení a osoby mající jakýkoliv dluh vůči Městu se mohou stát účastníky prodeje podle těchto Pravidel pouze po úplném splnění takovýchto povinností.
3. Způsob prodeje volných bytů, případně volných nebytových prostor je řešen v čl.IV., odst.9. a v čl.V., odst.8. těchto Pravidel.

IV. Prodej domů jako celků (čl. III., odst.1., ad A)

1. Město rozešle **nabídku prodeje domu jako celku** všem nájemcům v nabízených domech, a to doporučeným dopisem. Nabídka prodeje bude obsahovat:
 - a) nabídku ke koupi domu a příslušných pozemků,
 - b) pravidla prodeje bytového fondu,
 - c) popis prodáváného domu včetně definování zastavěného pozemku a případných pozemků tvořících jeden funkční celek s prodáváním domem,
 - d) cenu domu, včetně ceny zastavěného pozemku a případných pozemků tvořících jeden funkční celek s prodáváním domem a způsob jejího výpočtu,
 - e) variabilní symbol a bankovní spojení pro uhrazení jistiny.
2. Město zároveň zveřejní nabídku prodeje na úřední desce MÚ.
3. Na vyžádání bude zájemcům o koupi domu na jejich náklady MÚ předložen seznam nájemců bytů a nebytových prostor v něm.
4. V případě, že místo oprávněného nájemce hodlá do procesu prodeje domu jako celku vstoupit jeden z jeho nejbližších rodinných příslušníků, musí se prokázat písemným souhlasem oprávněného nájemce s jeho úředně ověřeným podpisem.
5. Zájemci o koupi domu (domů) budou moci podávat své písemné žádosti MÚ, u něhož budou tyto evidovány. Přílohou žádosti o koupi domu je doklad o úhradě **jistiny ve výši 10% z kupní ceny** předmětné nemovitosti, včetně zastavěného pozemku a pozemků tvořících jeden funkční celek s prodáváním domem. Při zmaření prodeje ze strany kupujícího se jistina započítá jako sankce ve prospěch Města. Při prodeji bude započtena jako součást úhrady kupní ceny.
6. Pokud žadatelem bude právnická osoba, musí být součástí žádosti i výpis z obchodního rejstříku, ne však starší 3 měsíců.
7. Uzávěrka přijímání žádostí bude po uplynutí 180 kalendářních dnů ode dne zveřejnění nabídky ke koupi domu jako celku na úřední desce MÚ. Žádosti doručené po tomto termínu budou ve zdůvodněných případech Zastupitelstvem města Příbor zváženy individuálně. Podá-li žádost právnická osoba - družstvo, ve kterém bude zastoupeno více jak 50% současných nájemců bytů a nebytových prostor v nabízeném bytovém domě, bude nabídkové řízení ukončeno dnem podání takové žádosti.
8. Pokud o to za účelem zajištění finančních prostředků z úvěru na koupi vybraný zájemce požádá, bude s ním neprodleně uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě s termínem pro uzavření řádné kupní smlouvy nejpozději do 1 roku ode dne uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě.
9. Pokud se v domě ve vlastnictví Města určeném k prodeji jako celek nachází volný byt popř. volný nebytový prostor, bude obsazení a úhrada spojená s tímto prostorem v kompetenci kupujícího.

V. Prodej celého domu po jednotkách dle zákona č. 72/1994 Sb. - ve znění pozdějších předpisů (čl. III., odst.1., ad B)

1. **V případě**, že právnické osoby- bytová družstva (dále jen právnické osoby) založené z řad oprávněných nájemců, případně jejich nejbližších příslušníků **neprojeví zájem o koupi domu jako celku**, nabídne Město převod jednotlivých bytů a nebytových prostor **(tj. jednotek) jejich nájemcům**, a to písemnou formou. Nabídka musí obsahovat:
 - a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
 - b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahovou plochu a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru,
 - c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
 - d) označení pozemků, které jsou předmětem převodu vlastnictví, údaji podle katastru nemovitostí,
 - e) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu a zastavěném pozemku, včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
 - f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky,
 - g) pravidla prodeje bytového fondu,
 - h) cenu jednotky, včetně ceny podílu na zastavěném pozemku a pozemků tvořících jeden funkční celek s prodávaným domem a způsob jejího výpočtu,
 - i) variabilní symbol a bankovní spojení pro uhrazení jistiny.
2. Neprijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, zveřejní poté Město nabídku ke koupi jednotlivých bytů a nebytových prostor na úřední desce MÚ. Po dobu jednoho roku od uplynutí lhůty pro přijetí nabídky má nájemce bytu či nebytového prostoru při převodu tohoto bytu či nebytového prostoru právo na jeho přednostní nabytí za podmínky, že zaplatí cenu nabídnutou jinou osobou a za dalších podmínek stanovených v § 606 občanského zákoníku, přičemž toto právo mu zaniká, pokud smlouvu o převodu bytu neuzavře do tří měsíců ode dne doručení opakované nabídky.
3. Nájemci mající zájem o koupi bytu či nebytového prostoru provedou akceptaci nabídky, a to písemně, a současně s tímto složí **jistinu** na určený bankovní účet **ve výši 10% z kupní ceny předmětných nemovitostí**.

V případě nezaplacení kupní ceny ve stanoveném termínu jistina propadne ve prospěch Města. Při prodeji bude započtena jako součást úhrady kupní ceny.

V případě, že kupující použije na zaplacení kupní ceny jednotky úvěr u stavební spořitelny nebo jiného finančního ústavu, je možné po předložení úvěrové smlouvy zaslat jeden výtisk kupní smlouvy na adresu ústavu, který tento účelově vázaný úvěr poskytuje. V případě, že úvěr nebude dosahovat kupní ceny, je nutné, aby rozdíl mezi kupní cenou a výší úvěru byl před zasláním kupní smlouvy zaplacen.
4. Zájemci o koupi jednotlivých bytů či nebytových prostor budou moci podávat své písemné žádosti MÚ, u něhož budou tyto evidovány.

5. Pokud žadatelem bude právnická osoba, musí být součástí žádosti i výpis z obchodního rejstříku, ne však starší 3 měsíců.
6. Uzávěrka žádostí zájemců bude po uplynutí 90 kalendářních dnů ode dne zveřejnění nabídky učiněné dle odst. 2. tohoto článku na úřední desce MÚ. Žádosti doručené po tomto termínu budou ve zdůvodněných případech Zastupitelstvem města Příbor zváženy individuálně. Podané žádosti budou hodnoceny a výběr z nich proveden orgány Města v pořadí:
 - 1) nejbližší rodinný příslušník, který se prokáže písemným souhlasem oprávněného nájemce s jeho úředně ověřeným podpisem,
 - 2) oprávnění nájemci z daného bytového domu, kde se jednotka nachází. V případě jejich většího počtu bude mezi nimi provedeno neveřejné nabídkové řízení,
 - 3) ostatní zájemci. V případě jejich většího počtu bude provedeno veřejné nabídkové řízení.
7. Pro zájemce dle odstavce 4. tohoto článku platí odstavec 3. tohoto článku obdobně.
8. Volné byty popř. volné nebytové prostory v domech ve vlastnictví Města, které budou prodávány po jednotkách, budou Městem nabídnuty ostatním zájemcům (fyzickým a právnickým osobám). Výběrové řízení na volné byty či nebytové prostory bude probíhat obálkovou metodou s tím, že zájemce uhradí jistinu ve výši 10% vyhlášené ceny na účet města. V obálce bude přiložena kopie uhrazené jistiny se specifickým symbolem – rodné číslo zájemce nebo IČ, včetně příslušných čestných prohlášení. Přednost budou mít občané, kteří mají trvalý pobyt na území města (prokáží čestným prohlášením) a právnické osoby, se sídlem na území města (doloží kopii výpisu z obchodního rejstříku ne starší 3 měsíců) a kteří nemají žádné závazky vůči městu (prokáží čestným prohlášením). Uzávěrka žádostí zájemců bude po uplynutí 30 kalendářních dnů ode dne zveřejnění nabídky na úřední desce MÚ. Žádosti doručené po tomto termínu budou ve zdůvodněných případech ZM zváženy individuálně. Komise pro vyhodnocení výběrového řízení bude jmenována RM.
9. Prodej garáží umístěných v domech, které se budou prodávat po jednotkách, je řešen Pravidly pro doprodej nebytových prostor – garáží v domech vyhlášených k prodeji dle zákona 72/94 Sb. ve znění pozdějších předpisů s účinností od 13.9.2007.

VI. Stanovení prodejní ceny (PC)

1. Základem pro stanovení výše prodejní ceny bytových domů nebo jednotek, včetně zastavěných pozemků prodávaných dle těchto „Pravidel“ je jejich cena jako celku stanovená znaleckým posudkem soudního znalce dle vyhlášky platné v době schválení záměru prodeje konkrétních domů Zastupitelstvem města Příbor tj. vyhl. č. 76/2007 Sb. a jejich následných novelizací, nákladovou metodou, zaokrouhlená na celé stokoruny.

2. **Způsob výpočtu prodejní ceny bytového domu jako celku a zastavěného pozemku osobám dle článku III., odst.1., bod A) těchto „Pravidel“:**
- a) u bytového domu součtem cen jednotek stanovených dle znaleckého posudku v souladu s ustanovením bodu 1 článku VI.,
 - b) ze součtu cen dle znaleckého posudku **bytových jednotek** bude poskytnuta paušální sleva ve výši **40%**, **paušální sleva se neposkytuje u garáží a nebytových prostor**,
 - c) z takto ponížené ceny **bytových jednotek** bude poskytnuta **další paušální sleva ve výši 20%**,
 - d) cena za dům je tvořena součtem cen jednotek dle znaleckého posudku, kdy na bytové jednotky je uplatněna paušální sleva ve výši 40% a další sleva ve výši 20% a cena garáží a nebytových prostor je stanovena ve výši dle znaleckého posudku, dle článku VI., bodu 6.
 - e) k takto vypočtené ceně domu bude připočtena cena pozemků
3. **Způsob výpočtu prodejní ceny jednotek včetně podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku oprávněným nájemcům dle článku III., odst.1., bod B) :**
- a) cena jednotek stanovená dle znaleckého posudku v souladu s ustanovením bodu 1 článku VI.,
 - b) z takto vypočtené ceny **bytových jednotek** bude poskytnuta **paušální sleva ve výši 40%**,
 - c) k ceně bude připočten příslušný podíl hodnoty pozemku, který bude vypočten poměrem na společných částech domu a pozemku z ceny vypočtené dle článku VI., bodu 6.
4. Způsob výpočtu prodejní ceny **obsazených jednotek** včetně podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku **ostatním zájemcům - formou veřejné nabídky**, kdy vyhlášená cena je rovna ceně vypočtené ze znaleckého posudku s připočtením příslušného podílu na pozemku.
5. Způsob výpočtu prodejní ceny **volných jednotek** včetně podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku **ostatním zájemcům - formou veřejné nabídky**, kdy vyhlášená cena je rovna ceně vypočtené ze znaleckého posudku s připočtením příslušného podílu na pozemku.
6. Prodejní cena pozemků tvořících **jeden funkční celek s bytovým domem**:
- a) pokud už součástí písemné závazné nabídky Města Příbor k odkoupení nemovitostí dle těchto „Pravidel“ bude i nabídka k odkoupení pozemku tvořícího jeden funkční celek s nabízenými nemovitostmi, činí cena takového pozemku **110,- Kč/m²**,
 - b) v případě, že o převod takového pozemku požádá kupující až poté, co mu byly nemovitosti na základě nabídky již prodány, může mu být předmětný pozemek prodán po schválení Zastupitelstvem města Příbor za cenu platnou (tj. schválenou Zastupitelstvem města Příbor) v době podání jeho žádosti o prodej.
7. Výsledná prodejní cena, tj. cena za bytový dům nebo jednotku, včetně zastavěného pozemku a pozemků tvořících jeden funkční celek s bytovým domem, se zaokrouhlí na celé stokoruny.
8. Ostatní náklady spojené s prodejem bytového domu, bytu či nebytového prostoru hradí prodávající, s výjimkou poplatků za ověřování podpisů na straně kupujícího, které hradí kupující.

VII. Platební podmínky

1. Kupní smlouva bude sepsána a podepsána do 60 kalendářních dnů od schválení konkrétního nabyvatele Zastupitelstvem města Příbor.
2. **Kupní cena v případě prodeje** domu jako celku **a zastavěného pozemku** je splatná nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.
3. **Kupní cena v případě prodeje podle zákona 72/1994 Sb.** - ve znění pozdějších předpisů, je splatná nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.
4. Ostatním žadatelům bude do 14 pracovních dnů vrácena jistina v hotovosti nebo odeslána bankovním příkazem.
5. Návrh na vklad změny vlastnického práva bude podán k 1. dni následujícího měsíce po **uhrazení kupní ceny od všech kupujících v domě a za všechny jednotky v domě.**

VIII. Ostatní ujednání v kupní smlouvě

1. Budoucí nabyvatel domu nebo jednotek bude povinen převzít všechna i nově zapisovaná věcná břemena s nimi související.
2. Budoucí nabyvatel domu nebo jednotek bude dále povinen převzít také všechna práva a povinnosti vyplývající z uzavřených nájemních smluv.

IX. Další ustanovení

1. Zveřejněním nabídky prodeje domu, případně jednotek na úřední desce MÚ se - mimo případy nájemních smluv navazujících na dříve schválené dohody o směně bytových jednotek - zastavuje projednávání a uzavírání nových nájemních smluv na užívání bytových, nebytových a ostatních prostor v tomto domě.
2. Po uzávěrcce přijímání žádostí, popř. akceptace žádostí není možné v dotčených domech provádět směny bytových jednotek.
3. V průběhu prodeje bytového fondu nebudou povolovány stavební úpravy, při kterých by docházelo ke zvětšení bytů nebo ke změně užívání stavby.
4. Po dobu prodeje bytového fondu, tj. od doručení písemné nabídky k prodeji domu nebo jednotky do dne podání kupní smlouvy na vklad práva do katastru nemovitostí, budou v jednotlivých domech či bytech prováděny pouze nezbytné udržovací práce.
5. Fyzické předání nemovitosti, včetně dokladové části zajistí správce bytového fondu. Veškerou dokumentaci vztahující se k prodávaným nemovitostem je správce bytového fondu, popř. jím určená osoba, povinen předat novému majiteli nejpozději do 10 pracovních dnů od podání návrhu na změnu vlastnických práv do katastru nemovitostí.

6. Výjimky z ustanovení těchto Pravidel schvaluje Zastupitelstvo města Příbor.

X. Závěrečná ustanovení

Pravidla nabývají účinnosti dnem: 13. 9. 2007

V Příboře dne : 14.9.2007

Ing. Milan S t r a k o š v.r.
starosta města

Ing. Bohuslav M a j e r v.r.
místostarosta

Vysvětlivka : 1) Zákon o vlastnictví bytů