



Město Strakonice

ZÁSADY PRODEJE BYTŮ ve vlastnictví města Strakonice

Schváleno Městským zastupitelstvem dne 9.5.2001

(čl. III. bod 1, IV. a VI c) schválen ZM dne 16.6.2004)

(čl. III. bod 1 a čl. VII. schválen ZM dne 29.9.2004)

(čl. VI. e) a d) a čl. IX. bod 3 schválen ZM dne 9.3.2005)

I.

Předmět úpravy

1. Zákonem č. 172/91 Sb. byly z majetku státu do majetku obce převedeny mimo jiné i obytné domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek.

2. Tyto zásady se vztahují na prodej bytů v obytných domech, které jsou ve vlastnictví města Strakonice, do vlastnictví stávajících nájemců a třetích osob podle zákona č. 72 ze dne 24.3.1994, kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům.

Městské zastupitelstvo na svém 5. zasedání, které se konalo dne 13.9.1995, souhlasilo s prodejem bytů ve vlastnictví města.

II.

Vymezení pojmů

1. Za bytový dům se pro účely těchto zásad považuje v souladu s vyhláškou č. 137/1998 Sb., v platném znění, stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

2. Společné části domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště a další jak uvádí zákon č. 72/1994 §2 odst. g).

3. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

4. Nebytovým prostorem se rozumí 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.

5. Příslušenstvím bytů nebo nebytového prostoru jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem nebo nebytovým prostorem užívány.

6. Podlahovou plochou bytu se rozumí podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.

7. Nájemcem bytu nebo nebytového prostoru se rozumí osoba, která byt nebo nebytový prostor užívá ke dni rozhodnutí o prodeji na základě platného nájemního vztahu.

III.

Předmět prodeje

Předmětem prodeje se rozumí byty a související prostory (dále jen byty) nebo celé obytné domy, které budou nabídnuty k prodeji. Případný prodej nebytového prostoru bude řešen individuálně v Městském zastupitelstvu.

1. Město Strakonice bude prodávat z majetku města byty v bytových domech nebo celé bytové domy, na které bude vyhlášen záměr na prodej (informaci o tom podá majetkový odbor MÚ). Podmínkou pro prodej bytových jednotek v domě je, aby k rozhodnému dni vyhlášenému městem Strakonice zaplatili zálohu kupní ceny bytu ve výši 5.000,- Kč nájemci více než 50 % bytů v předmětném domě, které jsou určeny k prodeji. Neuzavře-li nájemce bytu určeného k prodeji, který k rozhodnému dni uhradil zálohu kupní ceny bytu ve výši 5.000,- Kč, příslušnou smlouvu o prodeji bytu nejpozději do 6 měsíců od obdržení nabídky,

propadá částka 5.000,- Kč městu Strakonice jako náhrada nákladů spojených s přípravou prodeje bytů. U bytů, které nekoupili nájemci, mohou být tyto prodány i třetí osobě, za dodržení zákonného předkupního práva nájemců.

2. Město Strakonice nebude prodávat bytové domy (bez ohledu na event. % zájemců):

- a) obecně prospěšné - v nichž jsou zajišťovány sociální a zdravotní služby
- b) byty v obytných domech s Pečovatelskou službou.

IV.

Zveřejnění záměru města o prodeji obecních bytů

Seznam domů určených k prodeji musí být po schválení ZM zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů na úřední desce. Tento seznam musí obsahovat veškeré skutečnosti rozhodující při prodeji domu, zejména:

- a) předmět prodeje
- b) výše a způsob určení ceny
- c) splácení kupní ceny
- d) způsob, termín a místo podání žádosti o koupi bytu

V.

Pozemek související s budovou

Spolu s byty a podílem na společných částech domu budou prodány i podíly na pozemcích, na kterých je budova postavena. Bude prodán pouze pozemek, na kterém je stavba umístěna (půdorys). Každý jiný případ prodeje pozemku bude projednáván individuálně v zastupitelstvu města.

VI.

Způsob stanovení ceny bytu, pozemku a nákladů spojených s převodem bytu.

- a) Cena bytu se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného soudním znalcem , kdy kupní cena se stanovuje ve výši 100 % odhadní ceny dle znaleckého posudku.
- b) Cena pozemku bude stanovena dle znaleckého posudku vyhotoveného soudním znalcem , kdy kupní cena se stanovuje ve výši 100 % odhadní ceny dle znaleckého posudku.
- c) Kupující uhradí vedle kupní ceny i náklady spojené s převodem bytu do vlastnictví kupujícího, které se stanovují paušální částkou ve výši 2.200,-Kč za převod jedné bytové jednotky. U domů, ve kterých bylo ke dni 16.6.2004 již vypracováno „Prohlášení vlastníka“ se stanovují náklady spojené s převodem bytu do vlastnictví kupujícího paušální částkou ve výši 1.200,-Kč za převod jedné bytové jednotky.

d) V případě, že nájemce bytu, jemuž byl městem Strakonice byt nabídnut k prodeji (popř. jeho právnímu předchůdci- předchozímu nájemci), tento byt ve lhůtě závazně stanovené městem Strakonice nekoupí (ačkoli byty v předmětném domě koupili nájemci více než 50 % bytů v domě), stanoví se kupní cena předmětného bytu ve výši 100 % ceny zjištěné dle znaleckého posudku vypracovaného podle aktuálně platného zvláštního právního předpisu o oceňování majetku.

Vyhotovení tohoto znaleckého posudku zajistí město Strakonice na náklady nájemců bytů, kteří o odkoupení bytu projeví zájem, přičemž nájemci bytů jsou povinni tyto náklady uhradit městu Strakonice ještě před zadáním vyhotovení znaleckého posudku.

e) U bytových domů ve vlastnictví města Strakonice, v nichž na výzvu města Strakonice neprojevili zájem o koupi bytu nájemci více než 50 % bytů v předmětném domě, a z tohoto důvodu nebyl proces prodeje bytů v domě vůbec zahájen, bude v případě projevení následného zájmu o koupi bytů ze strany jejich nájemců kupní cena stanovena ve výši 100 % ceny zjištěné dle znaleckého posudku vypracovaného podle zvláštního právního předpisu o oceňování majetku platného ke dni, v němž byl městu Strakonice závazným způsobem prokazatelně doložen zájem nájemců o koupi více než 50 % bytů v předmětném domě.

Vyhotovení tohoto znaleckého posudku zajistí město Strakonice na náklady nájemců bytů, kteří o odkoupení bytu projeví zájem, přičemž nájemci bytů jsou povinni tyto náklady uhradit městu Strakonice ještě před zadáním vyhotovení znaleckého posudku.

VII.

Způsoby splácení prodejní ceny

Při prodeji bytů (domů) Městské zastupitelstvo rozhodlo o způsobu splácení prodejní ceny takto:

1. Zaplacení celé částky při podpisu kupní smlouvy - kupujícímu bude poskytnuta sleva z ceny dle čl.VI.a) ve výši **10 %**.

2. Zaplacení zálohy ve výši **40 %** z ceny dle čl.VI. (100 % odhadní ceny) při podpisu smlouvy a splácení zbytku kupní ceny formou rovnoměrných měsíčních splátek, a to v časovém horizontu max. 7 let od uzavření kupní smlouvy, a to dle požadavku kupujícího. Umožnění splátek zbytku kupní ceny bude smluvně řešeno navyšováním nesplaceného zbytku kupní ceny vždy o 1,5 násobek koeficientu inflace měřeného indexem spotřebitelských cen za každý rok, kdy bude zbytek kupní ceny splácen.

Byt bude převeden do vlastnictví kupujícího po uhrazení 40 % z kupní ceny, přičemž doplatek kupní ceny bude zajištěn zástavním právem a možností odstoupení od smlouvy v případě nedodržení splátek. Kupující bude smlouvou zavázán, aby do úplného zaplacení kupní ceny nepřevédl byt na jinou osobu. Porušení této povinnosti bude sankcionováno smluvní pokutou ve výši 50 % nesplacené kupní ceny zbývající k doplacení porušení smluvní povinnosti byt nepřevést na jinou osobu.

V případě odstoupení od smlouvy ze strany města (pro nedodržení podmínek stanovených těmito zásadami nebo kupní smlouvou, např. neuhrazení splátek kupní ceny atd.) bude kupující sankcionován smluvní pokutou ve výši 200 % nájemného, které by kupující uhradil za období od převodu vlastnictví k předmětnému bytu od okamžiku odstoupení od kupní smlouvy pokud by zůstal nájemcem předmětného bytu. Smluvní pokuta bude započtena vůči případným nárokům kupujícího.

3. Z ceny dle článku VI.a) bude poskytnuta další sleva jestliže smlouvu na odkoupení bytu v domě k rozhodnému dni vyhlášeném městem Strakonice uzavře a uhradí zálohu ve výši 40 % kupní ceny:

- více než 60% souč.nájemců v domě - **sleva 6 %**
- více než 70% souč.nájemců v domě - **sleva 7 %**
- více než 80% souč.nájemců v domě - **sleva 8 %**
- více než 90% souč.nájemců v domě - **sleva 9 %**
- všichni souč.nájemci v domě - **sleva 10 %**

VIII.

Nabyvatel

Nabyvatelem může být:

- a) fyzická osoba, současný nájemce
- b) tzv. třetí osoba a to v případě, že současní nájemci nebudou mít o koupi bytu zájem a nevyužijí tzv. právo na přednostní nabytí bytu, který má být prodán.

Pro uplatnění předkupního práva současného nájemce platí tyto lhůty:- 6 měsíců od doručení nabídky nájemci, v této lhůtě má dosavadní nájemce absolutní přednost,- po uplynutí 6-měs. lhůty ještě po dobu jednoho roku, jestliže nájemce přijme nabízené podmínky,- v tomto období jednoho roku je zájemce povinen uzavřít smlouvu o převodu do 3 měsíců od doručení další nabídky.

IX.

Ostatní ustanovení

1. Před prodejem bytu musí nájemník, který má zájem o koupi, vyrovnat případný nedoplatek na nájemném.
2. Odstoupení od kupní smlouvy: město Strakonice má právo jednostranného odstoupení od smlouvy, pokud nabyvatel nedodrží podmínky stanovené zásadami a podmínky stanovené v kupní smlouvě.
3. Výnos z prodeje bytů bude použit zejména na výstavbu bytového fondu, včetně výstavby infrastruktury pro novou bytovou výstavbu.
4. Ve věcech neupravených zásadami se postupuje podle zákona č.72/1994 Sb.o vlastnictví bytů.
5. Dnem schválení tyto zásady nahrazují zásady prodeje bytů ze dne 10.12.1997.