

Pravidla pro doprodej bytů a nebytových prostor dle zákona 72/94 Sb.¹⁾ ve znění pozdějších předpisů

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 doprodej bytů a nebytových prostor dle zákona 72/94 Sb.¹⁾ ve znění pozdějších předpisů.

I. Základní ustanovení

1. Tato pravidla platí pro domovní a bytový fond města Příbor (dále jen „Město“) určený k prodeji, konkrétně pro domy, kde před účinností zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění byl prodán byt formou prodeje spoluvlastnického podílu na nemovitostech.
2. Bytové jednotky a nebytové prostory (dále jen „jednotky“) jsou nabízeny za podmínek daných těmito pravidly a obecně platnými předpisy nájemcům bytů a nebytových prostor (mimo garáží) nabízeného domu, kteří mají platnou nájemní smlouvu ke dni zveřejnění nabídky prodeje jednotek na Úřední desce Městského úřadu v Příboře (dále jen „MÚ“) a dále pak v souladu se zákonem 72/94 Sb.¹⁾, v platném znění a těmito pravidly.
3. Nájemci bytů a nebytových prostor mají v rámci těchto pravidel rovnocenné postavení.

II. Zásady prodeje

1. Město Příbor nabízí v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění jednotky zájemcům z řad nájemců bytů a nebytových prostor (mimo garáží) nabízených domů majících s Městem uzavřenou platnou nájemní smlouvu ke dni zveřejnění nabídky prodeje na úřední desce MÚ v domech, kde před účinností zákona 72/94 Sb. byl již prodán byt.
2. Prázdné byty ve vlastnictví města v domech určených k doprodeji budou po dobu vyhlášeného prodeje nabízeny k prodeji výběrovým řízením formou zveřejnění na úřední desce MÚ a v souladu článku III. bodu 4. těchto pravidel.
3. Garáže ve vlastnictví města v domech určených k doprodeji budou po dobu vyhlášeného prodeje nabízeny k prodeji výběrovým řízením dle „Pravidel pro doprodej nebytových prostor – garáží v domech vyhlášených k prodeji“.

III. Prodej jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb. ¹⁾, v platném znění

1. Město nabídne převod jednotlivých bytů a nebytových prostor 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) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek
- e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví, údaji podle katastru nemovitostí
- 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 pro doprodej jednotlivých bytů a nebytových prostor
- h) cenu jednotek, včetně ceny podílu na pozemku a podílu na společných částech budovy
- 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.

Před zveřejněním nabídky na úřední desce MÚ budou u bytů, na které se váže nájemní smlouva na dobu určitou změněna tato na dobu neurčitou v případě, že nájemce bude mít veškeré závazky vůči městu uhrazeny. 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 nabídky.

3. Výběrové řízení na obsazené byty 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 včetně příslušných čestných prohlášení. Přednost budou mít občané, kteří mají trvalý pobyt na území města (prokáží čestným prohlášením) a kteří nemají žádné závazky vůči městu (prokáží čestným prohlášením). Uzávěrka žádostí zájemců bude po uplynutí 90 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.

4. Výběrové řízení na volné byty 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 včetně příslušných čestných prohlášení. Přednost budou mít občané, kteří mají trvalý pobyt na území města (prokáží čestným prohlášením) 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.

5. Nájemci mající zájem o koupi jednotky či nebytového prostoru provedou akceptaci nabídky, a to písemně a současně s tímto složí jistinu ve výši 10% z kupní ceny předmětných nemovitostí na určený bankovní účet. V případě nezaplacení kupní ceny ve staveném termínu jistina propadne ve prospěch Města. Při prodeji bude započtena jako součást úhrady kupní ceny.

6. Pro zaplacení kupní ceny se stanovuje termín do jednoho roku ode dne doručení nabídky. V případě, že kupující použije na zaplacení kupní ceny jednotky úvěr u stavební spořitelny nebo jiného bankovního 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 nedosahuje kupní ceny bytu, je nutné, aby rozdíl mezi kupní cenou a výší úvěru byl před zasláním kupní smlouvy zaplacen.

IV. Stanovení ceny

1. Základem pro stanovení výše prodejní ceny jednotek, včetně zastavěných pozemků prodávaných dle těchto „Pravidel“ je jejich cena stanovená znaleckým posudkem soudního znalce dle vyhlášky platné v době schválení záměru doprodeje konkrétních domů Zastupitelstvem města Příbor tj. vyhl. č. 76/2007 Sb. a jejich následných novelizací, nákladovou metodou.
2. Způsob výpočtu prodejní ceny **jednotek** včetně podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku **oprávněným nájemcům**:
 - a) cena jednotek stanovená dle znaleckého posudku v souladu s ustanovením bodu 1 článku IV.,
 - 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 bodu 7 odstavce IV.
3. **Cena jednotky – nebytového prostoru** bude stanovena ve výši dle znaleckého posudku s připočtením příslušného podílu hodnoty pozemky, který bude vypočten poměrem na společných částech domu a pozemku z ceny vypočtené dle bodu 7 odstavce IV.
4. **Cena jednotky – garáže** bude stanovena ve výši dle znaleckého posudku s připočtením příslušného podílu hodnoty pozemky, který bude vypočten poměrem na společných částech domu a pozemku z ceny vypočtené dle bodu 7 odstavce IV.
5. 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.
6. 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 ze znaleckého posudku s připočtením příslušného podílu na pozemku.

7. Stavební parcela náležící k prodávanému obytnému domu bude prodána současně s obytným domem za částku **110,-Kč/m²**. Nabyvatel garáže uhradí vypočtený podíl dle velikosti jednotky z celkové ceny pozemku.
8. Výsledná cena jednotky se zaokrouhlí na celé stokoruny.
9. Náklady spojené s prodejem jednotky, včetně pozemku hradí prodávající, s výjimkou poplatků za ověřování podpisů.

V. Platební podmínky

1. Kupní smlouva bude sepsána a podepsána do 60 kalendářních dnů od schválení konkrétního nabyvatele ZM.
2. Pro zaplacení kupní ceny se stanovuje 60 dní od dne podpisu kupní smlouvy. Jednotlivé kupní smlouvy budou vkládány na katastr nemovitostí až po zaplacení kupní ceny a úhrady případných pohledávek vůči městu a organizacím města k 1. dni následujícího měsíce.

VI. Ostatní ujednání v kupní smlouvě

1. Budoucí nabyvatel jednotlivých bytů (nebytových prostor) bude povinen přijmout všechna věčná břemena související s prodávaným domem nebo bytem (nebytovým prostorem).
2. Budoucí nabyvatel jednotlivých bytů (nebytových prostor) bude povinen převzít všechna práva a povinnosti v souladu s občanským zákoníkem.

VII. Další ustanovení

1. Zveřejněním nabídky prodeje bytových 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. Výjimky z ustanovení těchto pravidel schvaluje ZM.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. 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