

Město Dobruška
Zásady prodeje bytů ve vlastnictví Města Dobrušky

Čl. I.
Předmět úpravy

1. Těmito zásadami se upravuje postup při prodeji bytů ve vlastnictví Města Dobrušky v bytových domech, v nichž již byly v minulosti v souladu s předchozími rozhodnutími Zastupitelstva Města Dobrušky byty prodávány, a dále postup při prodeji bytů v bytových domech ve vlastnictví Města Dobrušky, které určí k prodeji Zastupitelstvo Města Dobrušky po nabytí účinnosti těchto zásad.
2. Tyto zásady ke dni jejich účinnosti nahrazují veškeré dosavadní směrnice a rozhodnutí Zastupitelstva Města Dobrušky upravující prodeje bytů v bytových domech, v nichž před účinností těchto zásad již byly byty prodávány. Prodej dosud neprodaných bytů ve vlastnictví Města Dobrušky v těchto bytových domech se tak nadále řídí výlučně těmito zásadami.
3. Tyto zásady se nevztahují na prodej nebytových prostor vymezených jako jednotky v domech určených k prodeji. Tyto zásady se rovněž nevztahují na prodej rodinných domů ve vlastnictví Města Dobrušky, v nichž se nacházejí maximálně tři jednotky. Prodeje těchto nebytových prostor a rodinných domů budou řešeny samostatnými rozhodnutími Zastupitelstva Města Dobrušky.

Čl. II
Vymezení pojmů

Pro účely těchto zásad se rozumí:

- a) Budovou trvalá stavba, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka lze za budovu 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.
- b) Bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.
- c) 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.
- d) Společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství

domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).

- e) Jednotkou byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu.
- f) Podlahovou plochou bytu je podlahová plocha všech místností bytu vč. místností, které tvoří příslušenství bytu.
- g) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě jako neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské a koupelňové kouty, předsíně, balkony a lodžie tvořící součást bytu atd. Za vedlejší prostory, které leží mimo byt lze považovat např. sklep, dřevník, kolnu, atd.
- h) Nájemcem bytu osoba, která byt užívá na základě platného nájemního vztahu.
- i) Zákonem o vlastnictví bytů - zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění,
- j) Občanským zákoníkem – zák.č. 40/ 1964 Sb. , občanský zákoník, v platném znění

ČL III.

Prodej zbývajících bytů v bytových domech s již prodanými byty

1.V některých bytových domech, v nichž již byly na základě předchozích rozhodnutí Zastupitelstva Města Dobrušky prodávány byty v režimu zákona o vlastnictví bytů, zůstává dosud několik neprodaných bytů, o jejichž koupi jejich nájemci ve stanovených lhůtách neprojeví zájem. Nyní někteří z těchto nájemců zájem o koupi bytu dodatečně projevují. Seznam těchto neprodaných bytů tvoří přílohu č. 1 těchto zásad.

2. Nájemcům těchto bytů v současné době již nesvědčí předkupní právo na koupi bytu dle ust. § 22 odst.1 zák. o vlastnictví bytů ani právo na přednostní koupi bytu za podmínek nabídnutých třetí osobou ve smyslu ust. § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Tyto byty by tedy bylo možno bez dalšího prodat třetím osobám odlišným od jejich nájemců. Případný kupující v případě koupě bytu obsazeného nájemcem vstupuje do právního postavení pronajímatele bytu namísto prodávajícího (§ 680 odst. 2 občanského zákoníku).

3. S ohledem na dodatečně projevovaný zájem některých nájemců o koupi jimi užívaných bytů budou všechny neprodané byty v domech s již prodanými byty, uvedené v příloze č.1 této smlouvy, naposledy nabídnuty jejich stávajícím nájemcům ke koupi. Současně s odesláním nabídky ke koupi bytu bude na úřední desce Městského úřadu Dobruška v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění, zveřejněn záměr prodeje těch bytů, které budou dle těchto zásad nájemcům nabízeny, jejich stávajícím nájemcům.

4. Písemná nabídka ke koupi bytu bude obsahovat podmínky smlouvy o převodu vlastnictví jednotky stanovené v souladu s těmito Zásadami.

5. Celková kupní cena bytu, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a zastavěném pozemku, za níž budou byty nájemcům nabídnuty, se stanoví jako součin níže uvedené kupní ceny za 1 m² podlahové plochy bytu a podlahové plochy bytu určené prohlášením vlastníka.

Kupní cena za 1 m² podlahové plochy bytu pro jednotlivé byty je uvedena v příloze č. 1 těchto zásad. Tato cena představuje v případě

a) bytů, u nichž byla poslední úprava kupní ceny pro prodej bytů jejich nájemcům schválena před 1.1.1999 – částku 3.000,- Kč zvýšenou o 30 %,

b) bytů, u nichž byla poslední úprava kupní ceny pro prodej bytů jejich nájemcům schválena po 1.1.1999 – cenu, naposledy schválenou zastupitelstvem Města Dobrušky pro jednotlivé domy k prodeji bytů jejich nájemcům, zvýšenou o 30 %.

6. Lhůta pro přijetí nabídky ke koupi stávajícími nájemci činí 4 měsíce ode dne doručení nabídky nájemci.

7. Za přijetí nabídky nájemcem se považuje doručení kopie nájemci zaslané nabídky ke koupi bytu obsahující výslovné prohlášení nájemce o přijetí nabídky koupi bytu podepsané nájemcem bytu ve výše uvedené lhůtě na adresu uvedenou v nabídce. V případě společného nájmu bytu musí prohlášení o přijetí nabídky podepsat všichni nájemci bytu, kteří mají o koupi bytu zájem. Podpisy jednotlivých společných nájemců nemusí být na jednom formuláři.

8. Jednotlivé prodeje bytů podléhají schválení Zastupitelstvem Města Dobrušky. Uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky Městem Dobruška s nájemcem, který o byt projeví zájem, bude v usnesení zastupitelstva města podmíněno podpisem smlouvy ze strany kupujícího (kupujících) nejpozději do 30 dnů ode dne předložení smlouvy kupujícím(u) k podpisu.

9. Zastupitelstvo Města Dobrušky neschválí prodej bytu těm nájemcům, kteří budou mít ke dni schvalování prodeje bytu vůči Městu Dobrušce neuhrazený splatný dluh na nájemném či jiných platbách souvisejících s užíváním bytu a dále těm nájemcům, jimž byla nejpozději k tomuto dni odeslána výpověď z nájmu bytu. Na tyto skutečnosti budou nájemci výslovně upozorněni již v zasílané nabídce ke koupi.

10. Byty, jejichž nájemci ve výše stanovené lhůtě nabídku ke koupi nepřijmou, a byty, které nebudou prodány nájemcům z důvodu nesplnění podmínek uvedených v ust. odst. 8 či 9 tohoto článku zásad, budou následně prodávány třetím osobám způsobem a za podmínky stanovených v čl. VI těchto zásad. Stejným způsobem budou prodávány bytové jednotky, u nichž Město Dobruška jako prodávající následně odstoupí od uzavřené smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a byty, jejichž nájem skončí ještě před uzavřením kupní smlouvy o převodu bytové jednotky.

11. Předmětem prodeje dle tohoto článku zásad je byt vymezený jako bytová jednotka společně se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a spoluvlastnickým podílem na zastavěném pozemku.

Čl. IV.

Prodej bytů v dalších bytových domech

1. Tato část zásad upravuje postup prodeje bytů v bytových domech, které Zastupitelstvo Města Dobrušky svým usnesením určí k prodeji.

2. S ohledem na zachování jednoty s dosavadním způsobem privatizace městského bytového fondu bude Město Dobruška i nadále postupovat při prodeji bytů výhradně dle zákona o vlastnictví bytů a nebude prodávat jednotlivé bytové domy jako celek v režimu občanského zákoníku. Předmětem prodeje realizovaného podle zákona o vlastnictví bytů jsou jednotlivé byty, vymezené jako bytové jednotky prohlášením vlastníka budovy. Společně s bytem je převáděn spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku.

3. Zastupitelstvo Města Dobrušky svým usnesením určí domy, v nichž budou byty prodávány. U domů, které se skládají z několika samostatných a technicky oddělitelných funkčních celků (sekcí) může být předmětem prodeje i tento samostatný funkční celek

4. Při převezech bytových jednotek podle zákona o vlastnictví bytů je vlastník dle ust. § 22 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů povinen nabídnout byt ke koupi nejprve stávajícímu nájemci.

5. Po rozhodnutí zastupitelstva města, jímž bude k prodeji určen bytový dům či jeho část, bude na úřední desce Městského úřadu Dobruška vyvěšen záměr prodeje bytů v taktu určeném domě jejich nájemcům a bude zpracováno prohlášení vlastníka budovy, jímž budou v tomto bytovém domě vymezeny jednotky ve smyslu zákona o vlastnictví bytů.

6. Po vymezení bytů prohlášením vlastníka budovy budou stávajícím nájemcům bytů zaslány nabídky ke koupi bytů obsahující podmínky převodu stanovené v souladu s těmito zásadami.

7. Celková kupní cena bytu, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a zastavěném pozemku, za níž budou byty nájemcům nabídnuty, se stanoví jako součin kupní ceny za 1 m² podlahové plochy bytu a podlahové plochy bytu určené prohlášením vlastníka. Kupní cena za 1 m² podlahové plochy bytů v bytovém domě určeném zastupitelstvem města k prodeji bude stanovena zastupitelstvem města současně s rozhodnutím o určení bytového domu k prodeji, přičemž způsob, jakým byla stanovena, bude v rozhodnutí výslovně uveden.

8. Nabídku ke koupi bytu musí nájemce bytu přijmout do šesti měsíců ode dne doručení nabídky (22 odst. 1 zák. o vlastnictví bytů) .

9. Za přijetí nabídky nájemcem se považuje doručení kopie nabídky ke koupi bytu obsahující výslovné prohlášení nájemce o přijetí nabídky ke koupi bytu podepsané nájemcem bytu ve výše uvedené lhůtě na adresu uvedenou v nabídce. V případě společného nájmu bytu musí prohlášení o přijetí nabídky podepsat všichni nájemci bytu, kteří mají o koupi bytu zájem. Podpisy jednotlivých společných nájemců nemusí být na jednom formuláři.

10. Nebudou-li ve stanovené lhůtě přijaty nabídky ke koupi min. 70 % bytů v daném domě, nebude prodej bytových jednotek v daném domě realizován, nerozhodne-li Zastupitelstvo Města Dobrušky následně jinak. Předkupní právo nájemců k bytové jednotce zůstává v takovém případě zachováno.

11. Jednotlivé prodeje bytů podléhají schválení Zastupitelstvem Města Dobrušky. Uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky Městem Dobruška bude podmíněno jejím podpisem ze strany kupujícího (kupujících) nejpozději do 30 dnů ode dne předložení smlouvy kupujícím(u) k podpisu a případně i podpisem smlouvy o převodu vlastnictví jednotky

nájemci min. 70 % bytů v daném domě. V případě neuskutečnění prodeje z důvodu nedostatečného zájmu nájemců zůstává nájemcům předkupní právo zachováno.

12. Zastupitelstvo Města Dobrušky neschválí prodej bytu těm nájemcům, kteří budou mít ke dni schvalování prodeje vůči Městu Dobrušce neuhrazený splatný dluh na nájemném či jiných platbách souvisejících s užíváním bytu a dále těm nájemcům, jimž byla nejpozději ke dni schvalování prodeje bytu odeslána výpověď z nájmu bytu. Na tyto skutečnosti budou nájemci výslovně upozorněni již v zasílané nabídce.

13. Byty, jejichž nájemci ve výše stanovené lhůtě nabídku ke koupi nepřijmou, a byty, které nebudou prodány nájemcům z důvodu nedodržení lhůty k podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky uvedené v odst. 11 tohoto článku zásad či z důvodu výpovědi nájmu bytu odeslané nájemci před prodejem bytu, budou následně prodávány třetím osobám způsobem a za podmínek stanovených v čl. VI. těchto zásad, při dodržení práva nájemce na nabytí bytu dle ust. § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Stejným způsobem budou prodávány bytové jednotky, u nichž Město Dobruška jako prodávající následně odstoupí od uzavřené kupní smlouvy o převodu bytové jednotky a bytové jednotky, jejichž nájem skončí z jakéhokoliv důvodu ještě před uzavřením kupní smlouvy o převodu bytové jednotky.

14. Byty, které nebyly prodány nájemníkům z důvodu existence dluhu dle odst. 12, u nichž nebude během tří měsíců ode dne, kdy jejich prodej jejich nájemcům nebyl zastupitelstvem města schválen, naplněn důvod pro podání výpovědi z nájmu bytu, budou opětovně nabídnuty ke koupi jejich nájemcům, a to za cenu uvedenou v odst. 4 písm. b) čl. VI. těchto zásad. Ostatní podmínky prodeje, včetně lhůt k podpisu smlouvy nájemcem, budou stanoveny dle těchto zásad. V případě neuskutečnění prodeje bytu nájemci bude byt prodán třetí osobě způsobem a za podmínek uvedených v čl. VI. těchto zásad.

Čl. V. Podmínky prodeje

Jednotlivé smlouvy o převodu vlastnictví jednotky budou obsahovat zejména tyto podmínky :

1. Kupní cena za bytovou jednotku musí být kupujícím(i) zaplacená do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky na účet Města Dobrušky, a to buď přímo kupujícím či prostřednictvím úvěru poskytnutého peněžním či hypotečním ústavem.

2. Návrh na vklad vlastnického práva k bytové jednotce do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího podepsaný oběma smluvními stranami bude podán příslušnému katastrálnímu úřadu výhradně prodávajícím, a to až po úplném zaplacení sjednané kupní ceny.

3. Bude sjednáno právo Města Dobrušky odstoupit od smlouvy v případě nezaplacení kupní ceny či její části v termínu splatnosti.

4. Město Dobruška hradí správní poplatek za vklad vlastnického práva k bytu do katastru nemovitostí. Ověření svého podpisu na jednom vyhotovení smlouvy o převodu vlastnictví jednotky si hradí každá smluvní strana sama.

5. K bytu převáděnému jeho nájemci za cenu uvedenou v odst. 5 článku III či za cenu uvedenou v odst. 7 čl. IV těchto zásad bude zároveň zřízeno předkupní právo s věcnými

účinky ve prospěch Města Dobrušky. Bude-li chtít kupující po dobu 5 let od nabytí vlastnického práva k bytu byt převést na třetí osobu, včetně osoby jemu blízké, je povinen byt nejprve nabídnout ke koupi Městu Dobruška, a to za cenu, za níž byt od Města Dobrušky koupil, zvýšenou max. o hodnotu nájemcem provedeného zhodnocení bytu a společných částí domu, prokázanou znaleckým posudkem. Splatnost kupní ceny bude v nabídce stanovena v délce 30 dnů ode dne uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Nabídka k využití předkupního práva bude Městu Dobruška učiněna formou předložení návrhu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, obsahující veškeré podmínky převodu bytu stanovené v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a podmínkami zřízeného předkupního práva. Lhůta pro přijetí návrhu Městem Dobruška bude činit minimálně 3 měsíce ode dne jejího předložení, přičemž za přijetí nabídky na využití předkupního práva se považuje doručení písemného oznámení Města Dobruška o přijetí předkupního práva na adresu prodávajícího uvedenou návrhu kupní smlouvy ve stanovené lhůtě.

Čl. VI. Prodej bytů třetím osobám

1. Prodej bytů třetím osobám dle těchto zásad bude realizován na základě výsledků výběrového řízení konaného formou obálkové metody, které bude vyhlášeno v podobě zveřejnění záměru převodu bytu dle ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění vyhlášeno na úřední desce Městského úřadu Dobruška.

2. Záměr prodeje bytu bude obsahovat alespoň :

- a) specifikaci bytu a k němu náležejících spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a na zastavěném pozemku,
- b) minimální výši kupní ceny,
- c) podmínky prodeje dle čl. V. těchto zásad,
- d) vymezení právních vad bytu, zejména existujících užívacích práv k bytu,
- e) v případě, že se jedná o byt obsazený nájemcem, jemuž svědčí právo na přednostní nabytí bytu dle ust. § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, upozornění na povinnost prodávajícího nabídnout tento byt nejprve ke koupi tomuto nájemníkovi za podmínek nabídnutých zájemcem,
- f) lhůtu pro podávání nabídek v délce min. 30 dnů,
- g) další údaje týkající se prohlídky bytu, místa a způsobu podávání nabídek apod.,
- h) výhradu práva Města Dobrušky výběrové řízení na prodej bytu kdykoliv zrušit či neuzavřít smlouvu s žádným zájemcem,
- i) upozornění na lhůtu k uzavření smlouvy dle odst. 6 tohoto článku zásad,
- j) upozornění na právo zájemce podat pouze jednu nabídku a na vyloučení zájemce, z výběrového řízení v případě podání více nabídek.

3. Výběrové řízení na prodej bytové jednotky bude vyhlášeno bez zbytečného odkladu po zjištění skutečností, s nimiž je dle těchto zásad spojen prodej bytu třetím osobám odlišným od nájemce bytu. Byty, u nichž je důvodem prodeje třetím osobám nájemci odeslaná výpověď z nájmu bytu, budou nabízeny třetím osobám až po vyklizení bytu nájemcem.

4. Minimální kupní cena pro prodej bytové jednotky třetím osobám odlišným od nájemce bytu bude stanovena následovně :

- a) u bytů uvedených v čl. III těchto zásad ve výši trojnásobku celkové kupní ceny uvedené v odst. 5 čl. III těchto zásad.
- b) u bytů uvedených v čl. IV těchto zásad ve výši trojnásobku celkové kupní ceny určené dle odst. 7 čl. IV těchto zásad.

Je - li byt obsazen nájemcem, snižuje se minimální kupní cena pro prodej bytů třetím osobám stanovená dle písm a) či b) o 10 % .

5. Vyhlášení výběrového řízení na prodej bytu a konkrétní znění podmínek výběrového řízení schvaluje Rada Města Dobrušky. Hodnocení došlých nabídek bude provádět tříčlenná komise jmenována pro jednotlivé případy Radou Města Dobrušky. Pořadí zájemců o byt schvaluje Rada Města Dobrušky, která jej následně předkládá Zastupitelstvu Města Dobrušky s doporučením budoucího kupujícího.

6. Zastupitelstvo Města Dobrušky schválí prodej bytu účastníkovi výběrového řízení uvedenému v pořadí schváleném Radou Města Dobrušky na prvním místě (pokud tento v mezidobí písemně neoznámil, že nemá o byt zájem), s výslovným uvedením, že nepodepíše-li tento zájemce smlouvu o převodu vlastnictví jednotky nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu bude předložena k podpisu, bude byt prodán v pořadí druhému účastníkovi, a nepodepíše-li ve stejné lhůtě k podpisu smlouvu ani tento zájemce zájemcem, tak v pořadí třetímu účastníkovi.

7. Nebude - li byt výše uvedeným způsobem prodán, stanoví Zastupitelstvo Města Dobrušky další postup jeho prodeje.

Čl. VII.

Nakládání s byty v průběhu prodeje

V průběhu prodeje bytů na základě těchto Zásad nebudou povolovány výměny bytů ani nebudou nájemcům povolovány stavební úpravy, při kterých by docházelo ke zvětšení bytů nebo ke změně užívání stavby.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tyto zásady nabývají účinnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem Města Dobrušky.
2. Tyto Zásady byly schváleny Zastupitelstvem Města Dobrušky dne 19.11. 2007 usnesením č. 150/10/07.

.....
Petr Tojnar, starosta

.....
Blanka Čiháčková, místostarostka

Příloha č. 1 k Zásadám prodeje bytů ve vlastnictví Města Dobrušky							
čp/čb.	Jméno	Plocha prohl. vlastníků m2	původní cena za m2	zvýšení 30 %	nová cena za m2	celková cena bytu	
1	737/2	Hartmanová	69	2400	720	3120	215280
2	770/20	Burša	66	2400	720	3120	215280
3	866/1	Štafová	65	3000	900	3900	253500
4	866/4	Mikoška	65	3000	900	3900	253500
5	866/19	Špaňo	65	3000	900	3900	253500
6	867/8	Schuberlová	38	3000	900	3900	148200
7	864/1	Purmová	65	2997	899	3896	253240
8	864/2	Holečková	38	2997	899	3896	148048
9	864/6	Šmída Jiří	81	2997	899	3896	315576
10	864/13	Smrčková	65	2997	899	3896	253240
11	864/14	Brožová	38	2997	899	3896	148048
12	864/19	Bek	65	2997	899	3896	253240
13	864/20	Klestilová	38	2997	899	3896	148048
14	865/15	Řeháková	81	2977	899	3896	315576
15	817/2	Belatková	53	2400	720	3120	165360
16	817/3	Štefanideso vá	65	2400	720	3120	202800
17	812/12	Socha	69	2400	720	3120	215280
18	813/14	Čtvrtečka	54	2400	720	3120	168480
19	993/1	Hrabarová	71	3300	990	4290	304590
20	993/8	Beneš	73	3300	990	4290	313170
21	873/2	Benešová Z.	54	3000	900	3900	210600
22	873/9	Macháček	68	3000	900	3900	265200
23	746/5	Grulichová	61	2497	749	3246	198006
24	747/1	Tavaliová	61	2497	749	3246	198006
25	747/2	Motyčková	61	2497	749	3246	198006
26	747/3	Hájek	61	2497	749	3246	198006
27	747/5	Brodecký	61	2497	749	3246	198006
28	747/6	Práza	61	2497	749	3246	198006
29	971/4	Hůlka	79	3000	900	3900	308100
30	971/10	Chudiaková	78	3000	900	3900	304200
31	871/10	Holub	68	2830	849	3679	250172
		celkem	1937				7070264