

Zásady prodeje bytového fondu ve vlastnictví města Nové Město na Moravě (2018–2019)

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Prodej bytových jednotek (dále jen „byt“) z vlastnictví města Nové Město na Moravě (dále jen „město“) do vlastnictví soukromých subjektů s jednoznačným upřednostněním stávajících nájemců bytů je významným rozhodnutím pro občany i pro město samé.

Město v současnosti vlastní celkem 329 bytů. V rámci těchto Zásad jich pak hodlá nabízet k prodeji 21.

V 7 případech se jedná o byty, které již byly v minulosti nabízeny k prodeji jejich nájemcům, z různých důvodů však k akceptaci nabídky ze strany nájemců nedošlo. Přesto se město rozhodlo opětovně se pokusit o odprodej těchto několika „zbývajících“ bytů jejich nájemcům. Vzhledem ke skutečnosti, že od doby jejich prvního nabízení ke koupi již uplynulo poměrně dlouhé časové období, je třeba opětovně stanovit podmínky prodeje a koupě těchto bytů, i s ohledem na jiné nemovitosti nabízené městem k prodeji.

Ve zbylých 14 případech se pak jedná o byty, které dosud k prodeji nabízeny nebyly, a to přesto, že se nachází v domech, v nichž již v minulosti k prodeji bytů došlo. Důvodem pak byla skutečnost, že se jedná o byty postavené z dotace, u nichž dotační podmínky neumožňovaly prodej před stanovenou dobou. Tuto překážku se však podařilo odstranit a tyto byty mohou být nabídnuty k prodeji.

Pro stanovení jasných základních pravidel a kroků prodeje bytového fondu ve vlastnictví města byly vytvořeny „Zásady prodeje bytového fondu ve vlastnictví města Nové Město na Moravě (2018–2019)“ (dále jen „Zásady“), kterými jsou vymezeny hlavní zásady a postup pro prodej jednotlivých bytů z majetku města. Zásady upravují jednotný postup při prodeji bytů, určují způsob stanovení ceny a její úhrady tak, aby byla umožněna změna vlastnictví jednotlivých bytů za transparentních, srozumitelných a rovných podmínek.

Město při prodeji bytů upřednostňuje jeho rychlý a bezpečný průběh, při dodržení hlavního pravidla, kterým je svobodné rozhodnutí každého nájemce bytu o přijetí nabídky ke koupi bytu. Odkoupení bytů od města totiž není povinností nájemců předmětných bytů, jedná se pouze o možnost či právo, kterého nájemci mohou, ale nemusí využít. V případě, že nájemci tuto nabídku města nevyužijí a byt do svého vlastnictví nekoupí, nebudou za toto rozhodnutí ze strany města žádným způsobem postihováni či znevýhodňováni.

Město v souladu s ust. § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), konstatuje, že nabídková kupní cena je nižší než cena obvyklá či tržní, protože byty jsou nabízeny k prodeji stávajícím nájemcům a jsou jimi obsazeny.

Záměr prodeje vybraných bytů byl schválen usnesením Zastupitelstva města Nové Město na Moravě (dále jen „zastupitelstvo města“) č. 12/21/ZM/2017 přijatým na jeho 21. zasedání dne 11.12.2017 a bude zveřejněn předepsaným způsobem dle ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích.

Čl. 2 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.
- b) Bytem místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení.
- c) Společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, okna, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechnika, 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 společné zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).
- d) Jednotkou byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů.
- e) Podlahovou plochou bytu podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu (např. sklepů).
- f) Příslušenstvím bytu jsou místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.
- g) Spoluvlastnickým podílem na domě spoluvlastnické právo k části domu. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.
- h) Zastavěným pozemkem pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu.
- i) Oprávněným nájemcem bytu (dále jen „nájemce“) osoba, která byt užívá na základě platného nájemního vztahu. Na základě písemného prohlášení oprávněného nájemce bytu může příbuzný v řadě přímé vstoupit pro účely prodeje do práv oprávněné osoby.
- j) Přijetím nabídky (akceptací) prokazatelné doručení vyplněného předtištěného tiskopisu, který bude součástí nabídky.
- k) Správce bytového fondu Realitní kancelář PAMEX, s.r.o., IČ 26930498, se sídlem Strojírenská 2426/46, 591 01 Žďár nad Sázavou.

Čl. 3 Předmět prodeje

Předmětem prodeje jsou byty v majetku města, jejichž seznam je uveden v Příloze č. 1 těchto Zásad.

Předmětem prodeje budou jednotlivé byty s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a zastavěném pozemku, a to v rozsahu daném poměrem velikostí podlahové plochy bytu k celkové ploše všech bytů a nebytových prostor v domě.

Čl. 4

Prodej jednotlivých bytů s příslušným podílem na společných částech domu a zastavěném pozemku

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětem prodeje jsou byty (jednotky) vymezené zákonem o vlastnictví bytů (tedy byty vzniklé podle dřívější právní úpravy), je postup při této formě prodeje stanoven zákonem o vlastnictví bytů a občanským zákoníkem.

Při uplatnění této formy prodeje jsou prodávány jednotlivé byty jejich nájemcům. Spolu s vlastnictvím bytu pak kupující získá určitý spoluvlastnický podíl na společných částech domu, v němž se byt nachází, a pozemku, na němž je dům postaven. Dosavadní nájemci se stávají vlastníky jednotlivých bytů a spoluvlastníky společných částí domu a zastavěného pozemku.

Právo první koupě

Při prodeji jednotlivých bytů se uplatní tzv. právo první koupě současných nájemců bytu podle ust. § 22 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Podle tohoto ustanovení je současný vlastník, město, povinen nabídnout převod vlastnictví bytu nejprve nájemci tohoto bytu, je-li nájemcem fyzická osoba. Lhůta pro přijetí nabídky ke koupi bytu je 6 měsíců ode dne doručení nabídky a nesmí být nijak omezena.

Předkupní právo

Neuplatní-li nájemce právo první koupě, tj. nepřijme-li nabídku města, má nadále podle ust. § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů po dobu jednoho roku po uplynutí lhůty pro přijetí nabídky města ke koupi bytu právo na přednostní nabytí bytu při jeho převodu, a to za podmínek stanovených ust. § 606 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, resp. ust. § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tj. za cenu nabídnutou třetí osobou. Nabídka k převodu vlastnictví bytu musí být písemná a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Smlouvu o převodu vlastnictví bytu je nájemce v případě využití předkupního práva povinen uzavřít do tří měsíců ode dne doručení nabídky.

Nájemcům bytů bude zaslána nabídka k prodeji jednotlivých bytů. V případě, že byt je ve společném nájmu manželů, bude nabídka k prodeji bytu zaslána oběma manželům.

Prodej bytu bude realizován na základě přijetí nabídky (akceptace) na předepsaném tiskopisu, který bude součástí nabídky, ve lhůtě 6 měsíců od doručení nabídky nájemci. Kupní smlouva musí být uzavřena do 60 dnů ode dne doručení návrhu kupní smlouvy kupujícímu.

Nabídka ke koupi bytu nebude zaslána nájemci, který má vůči městu jakékoli závazky po lhůtě splatnosti. Po splnění svých závazků vůči městu může nájemce písemně požádat o zaslání nabídky.

Čl. 5

Prodej bytů příbuzným nájemce v linii přímé

Na základě písemného prohlášení nájemce bytu může příbuzný v řadě přímé vstoupit do práv oprávněné osoby. Příbuznými v řadě přímé se rozumí děti, rodiče, prarodiče, vnuci, pravnucci, vždy však pouze za podmínky, že dosáhli plnoletosti a jsou způsobilí k právním úkonům. Vzor prohlášení je přílohou č. 3 těchto Zásad.

V případě, že bude příbuznému nájemce prodán byt, který nájemce užívá, vstupuje tento příbuzný do práv a povinností města jako dosavadního pronajímatele. Nájemní vztah trvá v tomto případě

i nadále, dosavadní nájemce bytu tak zůstává i nadále uživatelem bytu (nájemcem), přičemž nájemní vztah trvá za shodných podmínek jako dosud.

Čl. 6 Směny bytů, prodej volných bytů

V případě, že nájemce bytu v domě určeném k prodeji dle těchto Zásad nebude mít o koupi zájem, ale zájem o koupi bytu bude mít nájemce v jiném domě (bytě) ve vlastnictví města, který však k prodeji určen není, a tito dva nájemci se dohodnou na výměně těchto bytů, bude jim tato výměna bytů městem umožněna. Takovému novému nájemci bytu v domě určeném k prodeji, pak město umožní koupi tohoto bytu za stejných podmínek jako původnímu nájemci, tj. za podmínek stanovených těmito Zásadami (novému nájemci bude zaslána nabídka ke koupi bytu). Postup při výměně bytů je upraven Směrnicí č. 3/2016 pro pronájem bytů ve vlastnictví města Nové Město na Moravě.

V případě, že dojde k uvolnění bytu uvedeného v příloze č. 1 těchto Zásad, nebude tento byt obsazován novým nájemcem, ale bude nabídnut k prodeji formou „veřejného výběrového řízení“ na „určení pořadí z řad zájemců o koupi“ s tím, že minimální kupní cena bude činit 550.000 Kč. V případě, kdy město bude do takového bytu investovat nad rámec příspěvku do fondu oprav, bude minimální kupní cena navýšena o tyto mimořádné výdaje.

Čl. 7 Postavení nájemců

Postavení nájemců bytů, kteří užívají byt na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, a nájemců, kteří užívají byt na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou, je pro účely prodeje podle těchto Zásad rovnocenné.

Čl. 8 Výpočet a výše kupní ceny

Pro účely výpočtu kupní ceny bytu se výměra podlahové plochy bytu stanoví součtem 100 % podlahové plochy všech místností bytu (vyjma sklepů) a 50 % podlahové plochy sklepů, sklepních kójí a balkónů.

Výše kupní ceny jednotlivých bytů nabízených k prodeji je uvedena v příloze č. 2 těchto Zásad.

Čl. 9 Způsob úhrady kupní ceny

Úhradu kupní ceny může kupující uskutečnit platbou z vlastních finančních prostředků nebo pomocí úvěru od banky, stavební spořitelny, apod., anebo kombinací obou způsobů.

Zájemce o koupi je povinen složit (zaplatit) ke dni doručení předtištěného tiskopisu Oznámení o přijetí nabídky, který je součástí nabídky ke koupi bytu, na účet města zálohu ve výši 5.000 Kč. V případě realizace prodeje bude tato částka započtena do úhrady kupní ceny. V případě, že prodej nebude uskutečněn z důvodů na straně kupujícího, zůstává tato částka městu a bude použita na úhradu nákladů města spojených s přípravou neuskutečněného prodeje. V případě, že prodej nebude uskutečněn z důvodů na straně města, bude tato částka kupujícímu vrácena.

Kupní cena musí být uhrazena nejpozději do 60 dnů od podpisu kupní smlouvy. Kupní cena bude považována za uhrazenou teprve připsáním celé částky odpovídající kupní ceně na účet města.

Rozhodnutí o uzavření případné zástavní smlouvy s poskytovatelem finančních prostředků na úhradu kupní ceny, jejímž předmětem bude byt, náleží dle zákona o obcích do vyhrazené působnosti zastupitelstva města.

Návrh na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí bude podán teprve poté, co bude kupujícím uhrazena celá kupní cena. Podmínkou podání návrhu na vklad vlastnického práva je rovněž skutečnost, že kupující nebude mít vůči městu žádné závazky po lhůtě splatnosti. Nejpozději s kupní cenou musí být uhrazeno rovněž nájemné za daný měsíc (měsíc, v němž dojde k úhradě kupní ceny). Po zavkládování vlastnického práva kupujícího budou přeplatky na nájmu na základě žádosti vráceny.

Čl. 10 Zajištění prodeje, úhrada nákladů

Příprava prodeje bytů bude zajišťována městem.

Služby spojené s organizováním prodeje, přípravou a zpracováním kupních smluv hradí město.

Kupující hradí správní poplatky spojené se vkladem vlastnického práva podle příslušné kupní smlouvy do katastru nemovitostí, ověření podpisu na kupních smlouvách, příp. služby spojené se získáním úvěru. Kupující rovněž hradí daň z nabytí nemovitosti ve výši stanovené příslušnými právními předpisy.

Čl. 11 Závěrečná ustanovení

Fyzické předání prodaných bytů zajistí správce bytového fondu.

Těmito Zásadami se ruší Zásady prodeje bytového fondu ve vlastnictví města Nové Město na Moravě (2017-2018) schválené zastupitelstvem města na jeho 18. zasedání dne 19.06.2017 usnesením č. 13/18/ZM/2017.

Tyto Zásady nabývají účinnosti dnem následujícím po dni jejich schválení zastupitelstvem města. Účinnost těchto Zásad je časově omezená s tím, že tyto Zásady pozbývají účinnosti nejpozději dne 31.10.2019.

Tyto Zásady byly schváleny zastupitelstvem města na jeho 21. zasedání dne 11.12.2017 usnesením č. 12/21/ZM/2017.

V Novém Městě na Moravě dne 19.12.2017

Michal Šmarda, v. r.
starosta města

Stanislav Marek, v. r.
místostarosta města

Seznam bytů navrhovaných k prodeji

poř. č.	ulice	č.p.	číslo bytu navrhovaného prodeji dle Zásad	k
1.	Drobného	1308, 1309	1309/5	
2.	Kříčkova	1010, 1011	1010/10	
			1010/11	
			1010/12	
			1010/13	
			1011/7	
			1011/11	
			1011/12	
3.	Mírová	1294, 1295	1294/1	
4.	Purkyňova	876	876/3	
5.	Tyršova	726, 727, 728	726/11	
			726/12	
			726/13	
			727/7	
			727/11	
			727/12	
			727/13	
			728/6	
			728/11	
			728/12	
			728/13	

Výše kupní ceny jednotlivých bytů

Ulice	č.p.	číslo bytu	podlahová plocha bytu (m ²) ¹⁾	podlahová plocha sklepu (m ²) ²⁾	podlahová plocha sklepní kóje (m ²) ³⁾	podlahová plocha balkónu (m ²) ⁴⁾	podlahová plocha bytu pro výpočet kupní ceny (m ²) ⁵⁾	cena za 1 m ² pro výpočet kupní ceny	kupní cena
Drobného	1308, 1309	1309/5	56,00	2,25			53,75	7 628 Kč	410 005 Kč
Křičkova	1010, 1011	1010/10	42,11		5,57		44,90	7 628 Kč	342 497 Kč
Křičkova	1010, 1011	1010/11	56,25		1,74		57,12	7 628 Kč	435 711 Kč
Křičkova	1010, 1011	1010/12	49,05		1,82		49,96	7 628 Kč	381 095 Kč
Křičkova	1010, 1011	1010/13	55,67		2,14		56,74	7 628 Kč	432 813 Kč
Křičkova	1010, 1011	1011/7	55,93		2,94	2,37	58,59	7 628 Kč	446 925 Kč
Křičkova	1010, 1011	1011/11	49,49		1,81		50,40	7 628 Kč	384 451 Kč
Křičkova	1010, 1011	1011/12	56,78		1,79		57,68	7 628 Kč	439 983 Kč
Mírová	1294, 1295	1294/1	57,46	7,70			53,61	7 628 Kč	408 937 Kč
Purkyňova	876	876/3	78,88	7,22			75,27	7 628 Kč	574 160 Kč
Tyršova	726, 727, 728	726/11	69,46	2,19			68,37	7 628 Kč	521 526 Kč
Tyršova	726, 727, 728	726/12	36,25	2,21			35,15	7 628 Kč	268 124 Kč
Tyršova	726, 727, 728	726/13	54,17	2,53			52,91	7 628 Kč	403 597 Kč
Tyršova	726, 727, 728	727/7	54,92	4,71		4,35	54,74	7 628 Kč	417 557 Kč
Tyršova	726, 727, 728	727/11	54,18	2,08			53,14	7 628 Kč	405 352 Kč
Tyršova	726, 727, 728	727/12	51,05	2,12			49,99	7 628 Kč	381 324 Kč
Tyršova	726, 727, 728	727/13	54,32	3,45			52,60	7 628 Kč	401 233 Kč
Tyršova	726, 727, 728	728/6	54,49	4,80		2,02	53,10	7 628 Kč	405 047 Kč
Tyršova	726, 727, 728	728/11	70,40	3,39			68,71	7 628 Kč	524 120 Kč
Tyršova	726, 727, 728	728/12	35,59	2,10			34,54	7 628 Kč	263 471 Kč
Tyršova	726, 727, 728	728/13	54,08	2,07			53,05	7 628 Kč	404 665 Kč

¹⁾ viz. čl. 2 písm. e) a f) Zásad, tj. podlahová plocha všech místností (včetně sklepů), bez sklepních kójí a balkónů

²⁾ podlahová plocha všech sklepů náležejících k bytu

³⁾ podlahová plocha všech sklepních kójí náležejících k bytu

⁴⁾ podlahová plocha všech balkónů náležejících k bytu

⁵⁾ stanovena dle čl. 8 Zásad

Prohlášení

V souladu s příslušnými ustanoveními Zásad prodeje bytového fondu ve vlastnictví města Nové Město na Moravě (2018–2019) převádím tímto prohlášením právo zúčastnit se prodeje bytu č. v domě č.p. na ulici v Novém Městě na Moravě, jehož jsem oprávněným nájemcem, na svého příbuzného v řadě přímé.

Oprávněný nájemce:

Jméno a příjmení:

RČ:

Trvale bytem:

Číslo OP:

Přímý příbuzný oprávněného nájemce:

Vztah k oprávněnému nájemci:
(nutno prokázat rodným listem nebo jiným dokumentem)

Jméno a příjmení:

RČ:

Trvale bytem:

Číslo OP:

V Novém Městě na Moravě dne

Ověřený podpis oprávněného nájemce:

.....