

Z á s a d y

pro prodej bytů, nebytových prostor a bytových domů z majetku města Staré Město

I.

Úvodní ustanovení

1. Město Staré Město (dále jen město) má ve svém majetku k 30.6.2007 celkem 54 bytových domů s počtem 359 bytů a souvisejícími nebytovými prostorami.
2. Na základě usnesení zastupitelstva města budou postupně určené byty (včetně nebytových prostor) prodávány dle dále uvedených pravidel. Ostatní byty si ponechá město ve svém vlastnictví jako byty nájemní.
3. Pravidla prodeje stanovují příslušné právní předpisy a tyto Zásady.

II.

Vymezení pojmů

1. Pro účely těchto Zásad se rozumí:
 - 1.1. bytový dům – taková stavba, která je určena výhradně k bydlení,
 - 1.2. byt – bytová jednotka – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. S bytovou jednotkou se odprodává

spoluvlastnický podíl na společných částech domu, tj. zdivo, stropy, krovy, krytina, schodiště a podíl na – viz. bod 1.4 a 1.5.

- 1.3. nebytový prostor – místnost nebo soubor místností, které jsou podle stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory bytového domu,
- 1.4. společné prostory bytového domu – části domu pro společné užívání mimo byty nájemců, zejména vchody, chodby schodiště, půdy, balkony nebo lodžie na společných chodbách, prádelny, sušárny, mandlovný, kočárkárny, přístupové cesty ke sklepům nájemců bytů a další prostory domu přístupné každému bez omezení,
- 1.5. společné zařízení bytového domu – zařízení, která jako součást společných prostor slouží řádnému užívání domu nájemcům bytů i veřejnosti (výtah, vybavení společné prádelny nebo mandlovný, společná televizní anténa apod.),
- 1.6. příslušenství k bytovému domu – vedlejší stavby a venkovní úpravy trvale užívané s bytovým domem (kůlny, altány, přípojky na inženýrské sítě, studny, zpevněné plochy, sušáky na prádlo, klepače na koberce, apod.),
- 1.7. podlahová plocha bytu – podlahová plocha všech místností bytu včetně jeho příslušenství, která podléhá úhradě nájemného,
- 1.8. oprávněným nájemcem – fyzická osoba, která užívá byt v domě na základě platné nájemní smlouvy a která z titulu jeho užívání má vůči městu uhrazené nebo splněné závazky a není s městem v právním sporu,
- 1.9. nejblížejším rodinným příslušníkem – manžel nebo manželka, druh nebo družka jako člen domácnosti, rodiče, děti, vnuci oprávněného nájemce,
- 1.10. pozemek zastavěný bytovým domem – pozemek nacházející se pod stavbou ,

III.

Forma prodeje

1. Protože má město zájem odprodat bytový dům jako celek s podmínkou stoprocentního přechodu vlastnictví, bude prodej realizovat podle občanského zákoníku v těchto variantách:

1.1. Prodej domu jako celku do podílového vlastnictví (§ 137 – 142 OZ), kde podíl dle plochy bytu s příslušenstvím v souladu s nájemní smlouvou stanoví vlastník.

Odprodej bytových jednotek se řídí zákonem 72/94 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Při převodu vlastnictví k bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, má dosavadní vlastník bytu, popřípadě vlastník budovy povinnost nabídnout převod bytu tomuto nájemci. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být byt převeden jiné osobě.

1.2. Prodej domu jako celku právnické osobě.

1.3. Prodej domu jako celku fyzické osobě.

IV.

Stanovení kupní ceny

1. Prodej bytu oprávněnému nájemci se uskuteční za cenu 30 % znaleckého posudku plus náklady spojené s prodejem domu (poměrná část za zpracování znaleckého posudku, prohlášení vlastníka domu, výpis z LV, sepsání kupní smlouvy, případně jiné).

2. Prodej bytu jinému zájemci, pokud uzavře dohodu o výměně bytu s oprávněným

zájemcem bytu v prodávaném domě, se uskuteční za stejných podmínek jako v bodě 1).

3. Prodej bytu (ve kterém zůstává původní nájemce, který nemá zájem byt koupit) jiné fyzické nebo právnické osobě se uskuteční za plnou cenu.
4. Prodej celého domu (pokud nemá žádný nájemník zájem o koupi bytu) fyzické nebo právnické osobě se uskuteční za plnou cenu.

V.

Úhrada kupní ceny

1. Zájemce o koupi nemovitosti složí na důkaz vážného zájmu zálohu ve výši 10.000,-- Kč.
Tato záloha bude složena po předložení nabídky do 15 dnů. Záloha bude odečtena z kupní ceny.
2. Úhrada zbývající částky bude zaplacená před podpisem kupní smlouvy buď v hotovosti nebo převodem na účet.

VI.

Ostatní ustanovení

1. Po schválení záměru prodeje bytového domu zastupitelstvem města nebudou v předmětném domě povolovány stavební úpravy, při kterých by docházelo k úpravě

plochy bytu nebo ke změně užívání stavby.

2. Právo podílet se na koupi bytového domu se nevztahuje na fyzické nebo právnické osoby, které nemají ke dni podání žádosti vůči městu a organizacím řízených městem uhrazeny závazky vyplývající ze smluvních nebo poplatkových povinností.
3. Podmínkou pro uzavření kupní smlouvy bude úhrada všech kupních cen za prodávané podíly bytového domu.
4. Daň z převodu nemovitostí uhradí prodávající.
5. Na kupujícího přecházejí veškeré závazky ze všech nájemních smluv (§ 680 odst. 2 OZ).
6. Kupující bytového domu (podílu na bytovém domě) je povinen převzít všechna věcná břemena a závazky na převáděných nemovitostech váznoucích.
7. K projednání v radě města a v zastupitelstvu města budou materiály o prodeji bytových domů předkládány správcem bytového fondu.
8. Fyzické předání nemovitosti včetně dokladové části zajistí správce bytového fondu města. Správce bytového fondu zodpovídá za předání veškeré dokumentace, vztahující se k prodávaným nemovitostem, novému majiteli nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
9. Kupující uhradí náklady spojené s opravami provedené na domě, podíl odpovídající bytové

jednotce nebo v bytové jednotce po 1.9.2007, vyjma havarijních oprav.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Schválením těchto Zásad zastupitelstvem města se ruší všechna pravidla, zásady a postupy, které byly platné pro prodej bytových domů a bytů v majetku města.
2. Tyto zásady byly schváleny usnesením zastupitelstva města č. 59/07 dne 23.8.2007 a jsou účinné od 1.9.2007.

Ing. Vladimír Černín

starosta

Ing. Milena Mikundová

místostarostka