



MĚSTO PODBOŘANY, Mírová 615, 441 17 Podbořany

Z Á S A D Y města Podbořany

pro prodej bytového fondu

Zastupitelstvo města Podbořany schválilo dne 28.2.2007, usnesením č. III/7 tyto zásady pro prodej bytů v č.p. 890, 889, 891, 892, 893, 900, 905, 906, 913 a 914 v Podbořanech:

Článek 1

Forma prodeje

- a) **přímý prodej**
- b) **prodej formou obáلكové metody**

Vždy se bude jednat o prodej jednotlivých bytů se spoluvlastnickým podílem ke společným částem domu a stavebního pozemku, který odpovídá v poměru velikosti podlahových ploch jednotlivých bytů k celkové k celkové ploše všech jednotek v domě.

Podíl bude zároveň představovat míru účasti na právech a povinnostech, vztahujících se ke společným částem domu nebo celé nemovitosti, včetně stavebního pozemku a příslušenství.

Článek 2

Stanovení ceny

Cena nemovitosti bude stanovena soudním znalcem, na základě platných vyhlášek a zákonů, podle skutečného technického stavu objektu. Tato cena bude rozhodující pro výpočet daně z převodu nemovitostí.

Článek 3

Smluvní ceny bytu

Výpočet smluvní ceny lze uplatnit jen u domů a bytů vyjmenovaných v příloze těchto zásad. Smluvní cena bytu (podílu na domu) je cenou za část domu, která odpovídá velikosti podlahových ploch bytu. **Podlahovou plochou bytu se rozumí skutečná plocha bytu včetně výměry sklepních kójí a balkónů.** Základní sazby za 1 m² podlahové plochy bez ohledu na znalecký posudek (odhad) činí u bytů 1. kategorie:

- **Dukelská ulice :** 2 900,- Kč / m² č.p. 890, 889, 891, 892, 893,
- **Ulice Kpt. Nálepky :** 2 900,- Kč / m² č.p. 905, 906, 913, 914,
- **Příčná ulice :** 2 900,- Kč / m² č.p. 900

Smluvní ceny uvedené v tomto bodě platí do 30. 6. 2010.

Článek 4 Forma převodu bytových domů

Bytové domy se převádějí kupní smlouvou:

- a) **do vlastnictví dle zák. číslo 72/94 Sb.**, o vlastnictví bytů, (byt + spoluvlastnictví ke společným prostorám nemovitosti), do vlastnictví osob fyzických osob – stávajících nájemníků, pokud tyto zásady dále nestanoví jinak.

Článek 5 Způsob úhrady kupní ceny

- a) Kupující musí uhradit smluvní cenu bytu, určenou podle bodu 3, před podáním návrhu na vklad práva vlastnického u Katastrálního úřadu.
- b) Ve zvláštních případech, tj. pro osoby vlastníci průkaz ZP, ZTP, ZTP/P a osoby sociálně potřebné (sociální potřebnost potvrdí sociální odbor MěÚ), lze stanovit platbu na splátky. **Vždy ovšem musí být uhrazeno 50% smluvní ceny před vlastním podpisem kupní smlouvy.** Tato bude zaregistrována u Katastrálního úřadu až po uhrazení zbývajících částí kupní ceny, která nesmí být splácena déle než 5 let v měsíčních platbách. Pro účel doložení platnosti kupní smlouvy bude před její registrací uzavřena s kupujícím smlouva o budoucí kupní smlouvě, která potvrdí platnost kupní smlouvy po dobu splácení části kupní ceny. Kupující tak do splacení celé výše kupní ceny zůstává nájemcem prodávaného bytu (podílu na domu). Po dobu splácení zbylé části smluvní ceny bude upuštěno od placení nájemného za užívaný byt. Kupující se nezbavuje povinnosti přispívat do společného fondu oprav. Po uhrazení zbylé části kupní ceny bude dle ustanovení smlouvy o budoucí kupní smlouvě sepsána s kupujícím smlouva kupní. Tato bude následně zaregistrována u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Žatec. Pokud kupující neuhradí plnou výši zbývajících částí ceny v termínu daném smlouvou o budoucí kupní smlouvě, nebo bude déle než 3 měsíce v prodlení se splácením, uplatní město Podbořany sankční postih, kterým bude provedeno vyúčtování došlých plateb. Z celkového součtu došlých plateb se odečte část, odpovídající výši obvyklému nájmu. „Přeplatek“ bude vrácen zpět kupujícímu. V případě ztrátového vyúčtování, kdy uhrazená výše nebude dostačovat výši vypočteného obvyklého nájmu, bude po kupujícím požadováno uhrazení vzniklého rozdílu. Při nesplnění podmínek smlouvy o budoucí kupní smlouvě, bude byt (podíl na domu) nabídnut k dalšímu prodeji formou obálkového výběru.
- c) Pro případ úhrady kupní ceny z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření, bude s kupujícím uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, kde bude uveden způsob provedení platby (1. celková kupní cena, 2. způsob jejího uhrazení pomocí stavebního spoření). Tato smlouva bude uzavřena na dobu určitou - nejméně na 6 měsíců ode dne jejího podpisu. S potvrzením o vlastnictví domu (list vlastnictví) bude sloužit kupujícímu k čerpání úvěru ze stavebního spoření. Tento bude použit dle ustanovení smlouvy o budoucí kupní smlouvě na úhradu buďto celé částky nebo podílu kupní ceny. Platba bude v tomto případě provedena stavební spořitelnou přímo na účet Města Podbořany. Po potvrzení došlé platby bude s kupujícím uzavřena řádná kupní smlouva, která bude následně podána k registraci u Katastrálního úřadu. V tomto případě nebude po kupujícím požadováno uhrazení nejméně 50% smluvní ceny. Způsob platby bude určen individuálně a vždy před podáním kupní smlouvy na zápis vkladu práva vlastnického pro kupujícího, bude uvedeným způsobem uhrazena celá kupní cena. Po dobu vyřízení náležitostí nutných pro provedení platby výše popsaným způsobem, zůstává kupující nájemcem bytu s povinností placení za užívání bytu.
- d) V případě, kdy kupní cena bude pro nedostatek finančních prostředků zaplácena přímým příbuzným nájemce bytu, který žádá o odprodej bytu (podílu na domu), uzavře město Podbořany kupní smlouvu s tímto příbuzným. To, že se jedná o přímého příbuzného nájemce, bude prověřeno před uzavřením kupní smlouvy, předložením rodného listu, popřípadě jiných dokladů.

- e) Pro případ, kdy dojde k dohodě o směně bytů mezi **nájemcem městského bytu, který je nabídnut k prodeji a nájemcem městského bytu, který se neprodává**, zavazuje se MěÚ umožnit tuto směnu po uhrazení celé kupní ceny. Kupní smlouva bude podepsána po provedení směny s novým uživatelem bytu.

Článek 6

Předkupní právo

- 1) Předkupní právo má nájemce bytu. Termíny k uplatnění předkupních práv k jednotlivým čp. dle ustanovení § 22, odstavec 1, zák. číslo 72/94 Sb.: **Předkupní právo nájemce bytu trvá po dobu šesti (6) měsíců ode dne, kdy mu byla doručena nabídka převodu bytu (podílu na domu) do jeho vlastnictví. Neuplatní-li nájemce své předkupní právo v uvedené době, bude byt (podíl na domu) nabídnut ke koupi dle bodu b).**
- 2) **Nebude-li využito předkupní právo nájemce bytu nebo pokud nájemce využije svého předkupního práva, ale neuhradí kupní cenu do konce časového rozmezí dle jednotlivých etap bude byt (podíl na domu), popřípadě celý dům nabídnut veřejnosti bez omezení.** Pokud bude více zájemců o koupi bytu, podílu na domu či domu celého, **provede se prodej formou obálkového výběru.**
 - a) Obálkový výběr bude proveden pouze za účasti zájemců, kteří budou k výběru připuštěni po složení kauce ve výši 10 000,- Kč.
 - b) Kauce musí být složena na účet Města Podbořany před konáním obálkového výběru. Zájemci budou seznámeni s variabilním symbolem a číslem účtu v pokynech pro obálkový výběr včetně dalších náležitostí týkajících se tohoto výběru. Termín obálkového výběru stanovený Městskou radou, výčet nabízených bytů a vyvolávací kupní cena, která je 7 400,- Kč/m² bude uveřejněn na úřední desce MěÚ a na internetových stránkách města minimálně 15 dní před vlastním konáním obálkového výběru.
 - c) Doklad o zaplacení kauce bude požadován po účastnících před zahájením obálkového výběru. Neprokáže-li účastník složení kauce dle bodu b2), nebude k výběru připuštěn.
 - d) Nebude-li nemovitost v prvním kole vybrána minimálně za vyvolávací cenu, neuskuteční se v den obálkového výběru snižování ceny.
 - e) Vybraný kupující získává právo na uzavření kupní smlouvy o prodeji bytu (podílu na domu), která bude uzavřena nejpozději do 60 dnů po provedení obálkového výběru a zaplacení kupní ceny, která musí být uhrazena před podpisem smlouvy. V případě odstoupení vybraného kupujícího od uzavření kupní ceny, propadá kauce ve prospěch Města Podbořany.
 - f) Neúspěšným účastníkům obálkového výběru bude jimi uhrazená kauce vrácena v plné výši.

Článek 7

Realizace postupu

Protože převod vlastnických práv je realizován Katastrálním úřadem rozhodnutím o vkladu práva vlastnického, je nutné zvolit následující postup:

- 1) *Schválení zásad prodeje domů.*
- 2) *Rozhodnutí Městského zastupitelstva, kterým budou domy nabídnuty k prodeji (podle čísel popisných) MZ - dne 28. února 2007, usnesení číslo III./4. písm.a) - prodej majetku.*
- 3) *Výpis z evidence nemovitostí - prokáže vlastnictví města k uvedeným objektům.*
- 4) *Znalecký posudek (odhad ceny nemovitostí, podle platných předpisů).*
- 5) *Zpracování seznamu domů, kde bude uveden rok výstavby (dokončení), soupis bytů s uvedením kategorie a výměrou užitkové plochy.*

- 6) *Stanovení smluvní ceny bytů.*
- 7) *Jednání s nájemci, popřípadě dalšími kupujícími.*
- 8) *Stanovení způsobu platby - povolení splátek dle čl. (5) - Způsob úhrady smluvní ceny bytu.*
- 9) *Sepsání kupní smlouvy, která kromě předepsaných náležitostí musí obsahovat vymezení podílu jednotlivých kupujících na prostorách domu a pozemku a podíly na právech a povinnostech ke společné nemovitosti.*
- 10) *Návrh na registraci kupní smlouvy - vklad práva vlastnického.*

Článek 8 **Závěrečná ustanovení**

- a) Všechny prodeje musí být schváleny Městským zastupitelstvem tak, jak ukládá § 39 zákona číslo 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- b) Od doby schválení prodeje domu, budou v tomto domě prováděny jen havarijní opravy. Havarijní opravou se rozumí taková oprava, bez jejíhož provedení nelze dům nebo byt užívat.
- c) Provádět jakékoliv změny v těchto zásadách je oprávněno jen Městské zastupitelstvo.

Mgr. Radek REINDL
starosta města

Ing. Karel HONZL
místostarosta města

Příloha:

Seznam domů schválených do prodeje zastupitelstvem Města Podbořany dne 28. února 2007 usnesení číslo III./ 4. písm. a) prodej majetku:

Dukelská ul., Podbořany	- dům čp. 890 se st.p.č. 1097/39, dům čp. 889 se st.p.č. 1097/43 - dům 891, 892, 893 se st.p.č. 1097/34, 1097/35, 1097/36
ul. Kpt. Nálepky	- dům čp. 905, 906 se st.p.č. 1097/5, 4097/4 - dům čp. 913, 914 se st.p.č. 1097/16, 1097/17
Příčná ul.	- dům čp. 900 se st.p.č. 1097/3

Etapy prodeje jednotlivých domů:

I. etapa:	Kpt. Nálepky 913, 914	- 46 BJ
II. etapa:	Dukelská 891, 892, 893	- 72 BJ
III. etapa:	Kpt. Nálepky 905, 906 Příčná 900	- 46 BJ - <u>32 BJ</u> 78 BJ
IV. etapa:	Dukelská 890, 889	- 64 BJ

Časové vymezení prodeje bytů:

<u>Etapa</u>	<u>předkupní právo</u>	<u>úhrada kupní ceny</u>
I.	od 1. 4. 2007 do 30. 9. 2007	do 31. 12. 2008
II.	od 1. 10. 2007 do 30. 3. 2008	do 30. 6. 2009
III.	od 1. 4. 2008 do 30. 9. 2008	do 31. 12. 2009
IV.	od 1. 10. 2008 do 30. 3. 2009	do 30. 6. 2010