

# **Pravidla postupu při prodeji části bytového fondu ve vlastnictví města Zbiroh**

## **Čl. I.**

### **Úvodní ustanovení**

1. Zastupitelstvo města Zbiroh (dále jen zastupitelstvo) svým usnesením č. 16 ze dne 27.4.2016 rozhodlo o zásadách privatizace bytového fondu ve vlastnictví města Zbiroh (dále jen město) a schválilo její zásady. Současně uložilo Radě města Zbiroh zpracovat pravidla postupu při prodeji bytového fondu, který město ve smyslu ust. § 38 z.č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen zákon o obcích) nezbytně nutně nepotřebuje pro plnění úkolů vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti zejména v oblasti sociálního bydlení.
2. Pravidla postupu při prodeji části bytového fondu ve vlastnictví města (dále jen pravidla) stanoví podmínky prodeje bytového fondu.
3. Předmětem prodeje jsou pozemky ve vlastnictví města zastavěné bytovými domy, které byly rozhodnutím zastupitelstva schváleny k prodeji.

## **Čl. II.**

### **Vymezení pojmů**

1. Pro potřeby těchto pravidel a pro účely na jejich základě následně uzavíraných smluv se vymezují pojmy uvedené v odstavci druhém.
2. Podle těchto pravidel se níže uvedenými pojmy rozumí:
  - a) pozemek = pozemek specifikovaný parcelním číslem a katastrálním územím zapsaný na listu vlastnictví města u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Rokycany, jehož součástí je bytový dům,
  - b) bytový dům = budova s byty, příp. nebytovými prostory, jež je součástí pozemku, a je označená číslem popisným,
  - c) budova = trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
  - d) byt = místnost nebo soubor místností, které tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení,
  - e) nebytový prostor = místnost nebo soubor místností, které jsou určeny a užívány k jinému účelu než bydlení,
  - f) prostor sloužící k podnikání = místnost nebo soubor místností, které jsou určeny a užívány k provozování podnikatelské činnosti,
  - g) předmět prodeje = pozemky ve vlastnictví města zastavěné bytovými domy,
  - h) prodávající = město Zbiroh,
  - i) kupující = oprávněná osoba uvedená v čl. III. odst. 2 těchto pravidel,
  - j) oprávněný nájemce = osoba uvedená v čl. III. odst. 3 těchto pravidel,
  - k) oprávněný uživatel bytu = osoba, která má platně uzavřenou nájemní smlouvu, ale nestala se z jakéhokoli důvodu členem družstva,

- l) správce bytového fondu = osoba spravující pozemek, funkčně související pozemek a bytový dům na základě smlouvy,
- m) dluh = zejména neuhrazené nájemné, poplatky za služby související s nájmem včetně záloh na ně, smluvní pokuty, úroky či poplatky z prodlení a jakékoli neuhrazené náklady spojené s vymáháním dluhu, dále dluhy vůči městu, zejména místní poplatky ( odpady, poplatek ze psů )
- n) dlužník = osoba, která má jakýkoli dluh vůči městu nebo správci bytového fondu,
- o) podlahová plocha bytu = výměra všech místností v bytě včetně příslušenství,
- p) podlahová plocha nebytového prostoru = výměra všech místností v nebytovém prostoru včetně příslušenství a ploch určených k výhradnímu užívání s nebytovým prostorem,
- q) podlahová plocha prostoru sloužícího k podnikání = výměra všech místností v prostoru sloužícím k podnikání včetně příslušenství a ploch určených k výhradnímu užívání s prostorem sloužícím k podnikání,
- r) nemovitost = souhrnné označení pro pozemek, bytový dům a pozemek funkčně související,
- s) zájemce = oprávněný nájemce, který podpisem formuláře projeví závazný zájem stát se členem bytového družstva.

### **Čl. III.**

#### **Obecná ustanovení**

1. Pozemky zastavěné bytovými domy spolu s těmito bytovými domy budou prodávány výlučně oprávněným osobám.
2. Za oprávněnou osobu je považováno pouze bytové družstvo založené podle ust. § 727 a násl. zákona o obchodních korporacích za účelem zajištění bytových potřeb svých členů, jimiž se mohou stát jen oprávnění nájemci (dále též družstvo).
3. Oprávněným nájemcem je každá osoba, která
  - a) má platnou nájemní smlouvu,
  - b) nemá vůči městu ani správci bytového fondu dluh,
  - c) není proti ní ani osobě jí blízké z tohoto titulu vedeno soudní nebo exekuční řízení a
  - d) má v bytovém domě trvalé bydliště.

### **Čl. IV.**

#### **Základní podmínky prodeje**

1. Předmět prodeje bude prodán pouze kupujícímu, jehož členy budou oprávnění nájemci, kteří mají platně v nájmu nejméně v součtu 70 % podlahové plochy bytů v konkrétním bytovém domě Kupující je povinen městu písemným čestným

prohlášením prokázat, že možnost získat členství v družstvu byla poskytnuta všem oprávněným nájemcům bez rozdílu a tito o toto členství prokazatelně neprojevili zájem. Oprávněný uživatel bytu zůstává po prodeji předmětu prodeje nadále nájemcem bytu, k němuž má platnou nájemní smlouvu. Změna nastává pouze v osobě pronajímatele, jímž se nově stane kupující.

2. Pokud kupující, respektive potřebný počet oprávněných zájemců neprojeví o koupi předmětu prodeje zájem, platí, že tento zůstane ve vlastnictví města a jeho nabídka třetím osobám je vyloučena.
3. Město si vyhrazuje právo do doby zaplacení celé kupní ceny omezit právo kupujícího volně disponovat s předmětem prodeje ve smyslu jeho zcizení nebo jakéhokoli zatížení včetně zákazu prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě.
4. Město je oprávněno zajistit v kupní smlouvě plnění závazků kupujícího uvedených v tomto článku smluvní pokutou ve výši 5 % ze sjednané kupní ceny za každé jednotlivé porušení.
5. Město je oprávněno současně při porušení závazků uvedených v tomto článku od kupní smlouvy odstoupit, aniž by toto odstoupení mělo vliv na možnost uplatnit nárok na smluvní pokutu.
6. Kupující se zaváže respektovat právní úpravu týkající se společného nájmu bytu výlučně mezi manžely.

## **Čl. V.**

### **Kupní cena a platební podmínky (dále též kupní cena)**

1. Kupní cena předmětu prodeje bude stanovena znaleckým posudkem podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění jako cena v místě a čase obvyklá.
2. Konečnou kupní cenu předmětu prodeje určí svým rozhodnutím zastupitelstvo města za respektování podmínek stanovených v odst. 3 a 4 tohoto článku.
3. Pokud kupující uhradí kupní cenu jednorázově nejpozději do 90 dnů od podpisu kupní smlouvy, bude poskytnuta sleva ze znalecky určené kupní ceny ve výši 10 %, maximálně však do limitu veřejné podpory pro oblast bytové politiky – de minimis (nařízení Komise EU č. 1407/2013 ze dne 18.12.2013). Rozhodným dnem pro uznání slevy je den připsání celé kupní ceny na účet města.
4. V případě, že se kupující rozhodne hradit kupní cenu ve splátkách, je povinen zaplatit první splátku minimálně ve výši 50 % kupní ceny do 90 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy. Po připsání této části kupní ceny na účet města bude postupováno dle čl. VI. odst. 7 této smlouvy. Zbývající část kupní ceny je kupující povinen platit v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy do 25. dne v příslušném kalendářním měsíci tak, aby kupní cena byla zcela uhrazena nejpozději do pěti let od podpisu kupní smlouvy, přičemž kupující bude mít právo nedoplatek kupní ceny po dohodě s městem splatit předčasně nebo jakoukoli splátku jednorázově navýšit. V kupní smlouvě se kupující výslovně zaváže, že do doby zaplacení celé kupní ceny budou všechny byty užívány výlučně

k účelu trvalého bydlení minimálně v rozsahu, v jakém byly takto užívány ke dni podpisu kupní smlouvy, sjedná pro případ jakéhokoli zcizení předmětu prodeje výhradu předkupního práva ve prospěch města, sjedná zákaz zatížení ve smyslu ust. § 2128 občanského zákoníku a sjedná zřízení zástavního práva ve prospěch města jako práv věcných na dobu určitou do úplného zaplacení kupní ceny (dále též jako dispozice s předmětem prodeje). Po řádném splacení celé kupní ceny vydá město kupujícímu na základě jeho žádosti potvrzení o zániku těchto věcných práv.

5. Město si vyhrazuje právo zapracovat do kupní smlouvy též případné služebnosti vyplývající z umístění jakéhokoli zařízení civilní ochrany v předmětu prodeje nebo z uspokojování veřejných potřeb (zejména zajištění práva průchodu a průjezdu, umístění veřejné infrastruktury apod.), peněžité sankce a možnost města jednostranně odstoupit od smlouvy v případě porušení podmínek kupní smlouvy kupujícím.
6. Město se zavazuje zajistit a uhradit znalecké posudky, stejně jako poplatky za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Daň z nabytí nemovitých věcí se zavazuje zaplatit kupující.

## **Čl. VI.**

### **Postup při prodeji**

1. Každá etapa prodeje bude zahájena zasláním výzvy doporučeným dopisem, případně doporučeným dopisem s dodejkou, jejíž přílohou budou pravidla postupu při prodeji, cena předmětu prodeje podle znaleckého posudku o ocenění předmětu prodeje, základní informace o založení družstva a event. o možnosti získat úvěr, nabídka termínů možné konzultace ohledně prodeje poskytované městem a závazný formulář, všem uživatelům bytu s platnou nájemní smlouvou.
2. Uživatelé bytu s platnou nájemní smlouvou budou oprávněni nejpozději do 60 kalendářních dnů od obdržení výzvy projevit podpisem a vrácením závazného formuláře města vážný zájem stát se členy bytového družstva.
3. Město neprodleně po zjištění, že o členství v družstvu projeví zájem oprávnění nájemci, kteří mají v součtu pronajatých minimálně 70 % podlahové plochy předmětu prodeje, zveřejní záměr prodeje dle ust. § 39 z.č. 128/2000 Sb., o obcích a následně zastupitelstvo rozhodne o prodeji předmětu prodeje budoucímu kupujícímu.
4. Město nejdéle do 15 kalendářních dnů po rozhodnutí zastupitelstva o prodeji vyrozumí oprávněné nájemce, že je možno v daném případě prodej realizovat a vyzve zájemce o nominaci osoby, která jako svolavatel ve smyslu ust. § 555 zákona o obchodních korporacích bude zájemci písemně pověřena vypracováním návrhu stanov a následně svolá zájemce o založení družstva k ustavující schůzi. Město bude v této fázi privatizace připraveno poskytovat zájemcům na jejich žádost konzultační servis, event. zprostředkování právní pomoci.

5. Nejpozději do 90 kalendářních dnů od vyrozumění dle odstavce třetího tohoto článku bude kupující povinen předložit městu originál výpisu z obchodního rejstříku potvrzující vznik družstva spolu s návrhem způsobu úhrady kupní ceny. Po marném uplynutí této lhůty se bude mít za to, že prodej předmětu prodeje nebude realizován, pokud Rada města na písemnou žádost kupujícího lhůtu neprodlouží.
6. Po předložení originálu výpisu družstva z obchodního rejstříku bude nejdéle do 30 kalendářních dnů zaslán na adresu sídla družstva návrh kupní smlouvy, kterou bude kupující povinen nejpozději do 30 kalendářních dnů od jejího převzetí podepsat a vrátit městu, jinak se má za to, že město od svého návrhu odstoupilo, pokud Rada města na písemnou žádost kupujícího lhůtu neprodlouží.
7. Kupní cenu nebo její první splátku zaplatí kupující nejpozději do 90 dnů po podpisu kupní smlouvy na bankovní účet dle instrukcí města, přičemž za včasnou platbu se považuje připsání celé částky odpovídající kupní ceně na účet města. Po marném uplynutí této lhůty je město oprávněno od kupní smlouvy odstoupit.
8. Návrh na vklad vlastnického práva pro kupujícího bude městem podán nejpozději do 20 pracovních dnů od zaplacení celé kupní ceny. V případě úhrady kupní ceny ve sjednaných splátkách, bude návrh na vklad podán do 20 pracovních dnů od zaplacení 1. splátky a případného podpisu smluv omezujících jakékoli dispozice kupujícího s předmětem prodeje, pokud se město rozhodne tohoto oprávnění využít, přičemž v tomto případě se za rozhodující datum považuje datum podpisu města na příslušné smlouvě.
9. Město nejpozději do 60 kalendářních dnů od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího předá protokolárně kupujícímu předmět prodeje.
10. Správu bytového domu do doby převodu pozemku a bytového domu do majetku družstva bude zajišťovat majitel nemovitosti - Město Zbiroh.
11. Nejpozději při protokolárním předání nemovitosti bude předána úplná dokumentace k předmětu prodeje.

## **Čl. VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato pravidla schválilo zastupitelstvo usnesením č. 37a dne 22.6.2016. Účinnosti nabývají dne 23.6.2016.
2. Zastupitelstvo si vyhrazuje právo ve zcela mimořádných, předem písemně odůvodněných, případech tato pravidla upravit.