



ORGANIZAČNÍ SMĚRNICE

Název :

Pravidla

o prodeji bytů ve vlastnictví města Žamberka

Číslo dokumentu:	OS 3106	Vydání č.:	02	Výtisk č.:	01
Platnost od:	11.3.2008	Účinnost od :	15.3.2008	Platnost do:	
Zpracoval:	JUDr. Jitka Kubová Ing. Jiří Šmok	Dne:	11.3.2008	Podpis:	
Přezkoumal:		Dne:		Podpis:	
Schválil:	Zastupitelstvo města Žamberka	Dne:	11.3.2008	Podpis:	

OBSAH:

1	ÚVOD.....	3
1.1	PREAMBULE.....	3
1.2	PŘEDMĚT DOKUMENTU.....	3
1.3	VYMEZENÍ POJMŮ.....	3
2	TĚLO DOKUMENTU.....	4
2.1	PŘEDMĚT PRODEJE.....	4
2.2	ZPŮSOB PRODEJE.....	4
2.3	KUPNÍ CENA BYTU.....	4
2.4	UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY A ÚHRADA KUPNÍ CENY BYTU.....	5
2.5	NEBYTOVÉ PROSTORY.....	5
2.6	ÚHRADA POPLATKŮ A NÁKLADŮ PRODEJE.....	5
2.7	PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	6
2.8	ZAJIŠTĚNÍ SPRÁVY, PROVOZU A OPRAV SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU.....	6
2.9	PŘEDÁNÍ INFORMACÍ NÁJEMCŮM.....	6
3	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	6
4	PŘÍLOHY.....	7

1 Úvod

1.1 **Preambule**

Zastupitelstvo města Žamberka rozhodlo dne 11.3.2008 v souladu s ustanovením § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů a zákona č.72 ze dne 24.3.1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) vydat tato pravidla o prodeji bytů ve vlastnictví města Žamberka.

1.2 **Předmět dokumentu**

Předmětem úpravy těchto pravidel je úplatný převod:

- a) bytů (jednotek), včetně společných částí domů, oprávněným nájemcům podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)
- b) volných bytů, popř. bytů uvolněných v průběhu realizace prodeje, včetně společných částí domů, v souladu se zákonem
- c) nebytových prostor, popřípadě uvolněných nebytových prostor v průběhu realizace prodeje
- d) pozemků zastavěných bytovými domy
- e) pozemků funkčně souvisejících

1.3 **Vymezení pojmů**

Pro účely těchto pravidel 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 za budovu lze 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) **společnými částmi domu** části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené 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 (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny),
- d) **zastavěným pozemkem** pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu,
- e) **funkčně souvisejícím pozemkem** pozemek nezbytně nutný k zajištění přístupu k prodávané nemovitosti nebo plnící doplňkové funkce domu, popř. pozemek přístupný pouze z prodávané nemovitosti,
- f) **nebytovým prostorem (NP)** 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,
- g) **domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví** taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle zákona (dále jen „dům“),
- h) **jednotkou** byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona,
- i) **podlahovou plochou bytu** podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu,
- j) **podlahovou plochou nebytového prostoru** podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru,

- k) **nájemcem bytu** fyzická osoba, která byt ke dni účinnosti těchto zásad oprávněně užívá na základě platného nájemního vztahu,
- l) **nájemcem nebytového prostoru** fyzická nebo právnická osoba, která nebytový prostor ke dni účinnosti těchto zásad oprávněně užívá na základě platného nájemního vztahu.

2 **Tělo dokumentu**

2.1 **Předmět prodeje**

Předmětem prodeje jsou vždy všechny jednotky* v domě včetně příslušenství umístěného v domě i mimo dům.

S domem se vždy prodává i zastavěný pozemek příslušející k domu, popř. též pozemky funkčně související (zahrada apod.).

Ostatní související nemovitosti v užívání oprávněných nájemců budou řešeny individuálně samostatnou kupní či jinou smlouvou.

2.2 **Způsob prodeje**

1. Při prodeji bytových a nebytových jednotek bude postupováno v souladu se zákonem, s dalšími obecně závaznými právními předpisy a s těmito pravidly.
2. Vlastníkem popř. spoluvlastníkem jednotky, se může stát pouze fyzická nebo právnická osoba, která může, dle platných právních předpisů nabývat do vlastnictví nemovitosti na území České republiky.
3. Bytová jednotka bude dle §22 odst.1 zákona nabídnuta oprávněnému nájemci bytu (tzn. oprávněnému nájemci bude doručena písemná závazná nabídka k převodu vlastnictví bytu včetně návrhu smlouvy o převodu). Nájemce má k přijetí této nabídky lhůtu 6 měsíců ode dne jejího doručení.
4. Pokud se nepodaří ve výjimečném případě nabídku přes veškeré úsilí nájemci bytu doručit (např. z důvodu neznámého pobytu), budou tyto případy řešeny individuálně a prodej bytů v domě tím nebude narušen.
5. Po dobu jednoho roku od uplynutí šestiměsíční lhůty uvedené shora má nájemce při převodu bytu právo na jeho přednostní nabytí ve smyslu ust. § 22 odst. 2 zákona.
6. Byty, o které oprávnění nájemci neprojeví zájem, nebudou nabízeny k prodeji třetím osobám.
7. Osamělý nájemce se sníženou soběstačností, především důchodového věku, který potřebuje některý z pečovatelských úkonů a který neprojeví zájem o převod bytu, má právo požádat město o přednostní umístění v Domě s pečovatelskou službou v Žamberku (Penzion).
8. Volné byty a byty uvolněné v průběhu realizace prodeje budou převedeny zájemci, který vzejde z městské soutěže konané dražbou, kde jediným kritériem hodnocení nabídek bude výše nabídnuté ceny, přičemž vyvolávací cenou je nabídková cena bytu.
9. Pro každou bytovou nebo nebytovou jednotku, podílu na společných částech domu a podílu na zastavěných pozemcích bude vyhlášen záměr prodeje ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
10. Kupní smlouvy konkrétních bytových jednotek vymezených dle prohlášení vlastníka budovy včetně stanovení kupní ceny budou schvalovány zastupitelstvem města.

2.3 **Kupní cena bytu**

1. Kupní cena bytové jednotky včetně příslušného podílu na společných částech domu a zastavěných pozemcích je stanovena ve smyslu ust. § 39 odst. 2 zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ve výši obvyklé ceny.
2. Obvyklá cena bude stanovena pro každou bytovou jednotku a podílu na společných částech domu a zastavěných pozemcích individuálním znaleckým posudkem zpracovaným soudním

znalcem v oboru oceňování nemovitostí. Takto zpracovaný znalecký posudek zohlední technickou a ekonomickou životnost jednotlivých bytů a bytových domů a dále zohlední vnos investic realizovaný městem Žamberk a jednotlivými nájemci bytů.

3. Při výpočtu ceny bytu budou sklepní kóje započteny koeficientem 0,1 podlahové plochy, balkony a terasy budou započteny koeficientem 0,17 podlahové plochy.
4. Tato výsledná cena bude upravena určitým koeficientem, který bude schvalovat ZM zvláštním usnesením.
5. Případný prodej funkčně souvisejících pozemků bude řešen individuálně.

2.4 Uzavření kupní smlouvy a úhrada kupní ceny bytu

1. Kupní smlouva může být uzavřena pouze s nájemcem, manžely jako společnými nájemci nebo společnými nájemci uvedenými v nájemní smlouvě, kteří v den podpisu smlouvy nemají vůči Městu Žamberk dluh na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a není proti nim vedeno soudní řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu nebo o vyklizení bytu.
2. Na základě písemné žádosti oprávněného nájemce bytu může příbuzný v řadě přímé vstoupit do práv a povinností oprávněné osoby, a to tak, že město uzavře dohodu o změně osoby nájemce, resp. dohodu o skončení nájmu bytu se stávajícím nájemcem a novou nájemní smlouvu s příbuzným v řadě přímé; současně s novou nájemní smlouvou bude s nájemcem zároveň uzavírána smlouva o smlouvě budoucí kupní. Na uzavírání takovýchto nájemních smluv se nevztahují Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Žamberka. Na základě písemné žádosti oprávněného nájemce bude uzavřena společně s kupní smlouvou smlouva o zřízení věcného břemene doživotního bydlení pro původního nájemce.
3. V případě, že nájemní smlouva je uzavřena pouze jedním z manželů, bude nabídka učiněna oběma manželům. Oprávněný nájemce má právo požádat město o rozšíření nájmu na další osobu, která s ním žije ve společné domácnosti minimálně 1 rok, tj. od 1.1.2007.
4. Na základě písemné žádosti oprávněného nájemce město uzavře s budoucím kupujícím smlouvu o smlouvě budoucí kupní, a to zejména pro účely podání žádosti o úvěr.
5. Kupní cenu uhradí kupující před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to:
 - a) Převodem na účet města v termínu nejpozději do 15ti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy,
 - b) Převodem na účet města v termínu nejpozději do 60ti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy v případě platby kupní ceny z úvěru. Pokud bude úhrada kupní ceny hrazena z úvěru, jehož podmínkou bude vznik zástavního práva ke kupované nemovitosti (bytu, nebytové jednotce a spoluvlastnickému podílu na nemovitosti), město, na základě předložení příslibu úvěru kupujícím nebo na základě předložené úvěrové smlouvy, uzavře s poskytovatelem úvěru zástavní smlouvu, jejímž předmětem bude kupovaná nemovitost.
6. V těchto případech bude v kupní smlouvě sjednáno, že úhrada kupní ceny bude odkládací podmínkou účinnosti kupní smlouvy dle § 36 zák.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2.5 Nebytové prostory

Ustanovení uvedená v bodech 2.4 – 2.6 těchto pravidel vztahující se k bytům platí obdobně a přiměřeně i pro nebytové prostory, prodávané ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb.

2.6 Úhrada poplatků a nákladů prodeje

Město Žamberk jako prodávající hradí znalecké posudky, oddělovací a geometrické plány na oddělení pozemků, správní poplatky spojené s vkladem prohlášení vlastníka do KN, náklady spojené s realizací prodeje (náklady pověřené odborné firmy) a daň z převodu nemovitostí.

Kupující hradí ověření svých podpisů na kupních smlouvách, správní poplatek spojený s vkladem práv dle kupní smlouvy do KN a náklady spojené s případným sjednáním úvěru na úhradu kupní ceny bytu.

2.7 Předkupní právo

Pokud se kupující, který využil práva na odkoupení nájemního bytu, rozhodne během lhůty pěti let od podpisu kupní smlouvy s Městem Žamberk k dalšímu prodeji předmětného bytu, vyhrazuje si prodávající (Město Žamberk) předkupní právo na tento byt za stejnou cenu, za jakou ho prodalo. Cena bude navýšena o případné zhodnocení bytu během této lhůty prokázané kupujícím a oceněné znalcem v oboru. Předkupní právo bude sjednáno jako právo věčné.

Za nesplnění této povinnosti zaplatí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 130 % kupní ceny stanovené v kupní smlouvě.

2.8 Zajištění správy, provozu a oprav společných částí domu

V zájmu zabezpečení plynulého přechodu správy domů bude do prohlášení vlastníka vypracovaného dle §4 zákona zapsaná jako osoba pověřená správou společných částí domu Správa budov Žamberk s.r.o. Tento správce bude vykonávat správu společných částí domu do doby zápisu společenství vlastníků jednotek do rejstříku.

Po zápisu společenství vlastníků jednotek bude zajišťovat správu společných částí domu společenství vlastníků jednotek, popř. bude určen správce společných částí domu rozhodnutím shromáždění vlastníků.

2.9 Předání informací nájemcům

Rozhodnutí Zastupitelstva Města Žamberk o prodeji bytových jednotek bude zveřejněno takto:

- a) na úřední desce městského úřadu a na webových stránkách Města Žamberk
- b) každý nájemce bytu nebo NP v domech schválených k prodeji bude pozván na informační schůzku o prodeji bytů, která bude uspořádána pověřenou odbornou firmou
- c) každý nájemce bytu nebo NP v domech schválených k prodeji obdrží tato pravidla
- d) každý nájemce bytu nebo NP v domech schválených k prodeji obdrží závaznou nabídku k převodu vlastnictví bytové jednotky dle §22 odst.1 zákona a návrh smlouvy o převodu vlastnictví jednotky

3 Závěrečná ustanovení

Tato pravidla nabývají účinnosti dne 15.3.2008. Ruší se Pravidla o prodeji bytů ve vlastnictví města Žamberka ze dne 4.12.2007.

Řízení výtisků			
Název a pořadí výtisku	Médium (papír, databáze, audio kazeta....)	Za výtisk odpovídá	Místo uložení
OS 3106	digi	vedoucí KTAJ	předpisy města PMD
OS 3106 – výtisk 01	papír	vedoucí KTAJ	registr předpisů
OS 3106 – výtisk 02	papír	asistentka KSTA	registr předpisů
OS 3106 – výtisk 03	papír	vedoucí REÚP	registr předpisů

4 **Přílohy**



Byty - příloha.doc

*) byt nebo nebytový prostor