

# **Z Á S A D Y**

## **postupu při prodeji jednotek – bytů a nebytových prostor v bytových domech v majetku města Sušice**

Zastupitelstvo města Sušice schválilo svým usnesením č. a) 11 ze dne 11. listopadu 2015 tyto zásady postupu při prodeji jednotek - bytů a nebytových prostor – vymezených v bytových domech v majetku města Sušice (dále jen zásady).

### **I. Základní ustanovení**

Účelem zásad je stanovit podmínky pro prodej jednotek – bytů a nebytových prostor – vymezených v bytových domech v majetku města Sušice.

### **II. Právní poměry převodu**

Dle ustanovení § 3063 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, platí, že nabyli-li vlastnické právo k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory nabyvatel přede dnem účinnosti zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších změn a doplňků, vznikne i po nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle zákona č. 72/1994 Sb.

Z uvedeného ustanovení tedy vyplývá, že pokud přede dnem 1.1.2014 bylo do příslušného katastrálního operátu vloženo prohlášení města Sušice jako vlastníka domu a vzniklo před tímto dnem městu Sušice vlastnické právo k jednotkám v domě vymezeném, bude se převod vlastnického práva k jednotce (byt i nebytový prostor) a následné právní poměry v domě řídit zákonem č. 72/1994 Sb. Pokud bylo prohlášení vlastníka domu vloženo do katastrálního operátu dne 1.1.2014 a dále, bude se převod vlastnického práva k jednotce (byt i nebytový prostor) a následné právní poměry v domě řídit zákonem č. 89/2012 Sb.

### **III. Předmět prodeje**

Zastupitelstvo města Sušice se usneslo provádět prodej bytů a nebytových prostor v domech ve vlastnictví města podle skutečných potřeb a zájmů města.

Předmětem prodeje podle těchto zásad jsou jednotky vymezené v domech ve vlastnictví města nebo které budou v budoucnu vymezeny prohlášením vlastníka, a to byty a nebytové prostory společně s odpovídajícími podíly na společných částech domu a pozemku (stavební parcele) podle z. č. 72/1994 Sb., nebo pouze ty jednotky, jejichž zákonnou součástí bude právě podíl na společných částech domu a pozemku dle zákona č. 89/2012 Sb.

### **IV. Postup prodeje**

O zahájení prodeje jednotek v jednotlivých domech ve vlastnictví města rozhodne městská rada na základě níže uvedených kritérií.

a) Žádost o odkup bytů:

Prodej bytů a nebytových prostor bude realizován pouze v případě zájmu nájemníků o jejich odkup do svého vlastnictví. V případě, že nájemníci minimálně 80% jednotek či bytů nebo nebytových prostor v domě ve vlastnictví města projeví zájem o odkoupení jednotek nebo bytů formou společné žádosti na Městský úřad Sušice, odbor majetku a rozvoje města, bude tato žádost postoupena k projednání v orgánech města. Rada města posoudí žádost a se svým doporučením ji předá k rozhodnutí zastupitelstvu města, které rozhodne o záměru prodeje.

Pokud se dohodnou nájemci 100% jednotek nebo bytů a nebytových prostor v domě na tom, že založí družstvo, je možné v orgánech města projednat převod vlastnického práva k domu přímo na družstvo bez nutnosti vymezovat jednotlivé jednotky v domě.

b) Postup po schválení záměru prodeje:

V případě, že zastupitelstvo města schválí záměr prodeje, budou zájemci o prodej bytu vyzváni ke složení nevratné zálohy na zpracování znaleckého posudku ve výši 5.000,- Kč. Po uhrazení zálohy 5.000,- Kč bude přistoupeno ke zpracování prohlášení vlastníka budovy s vymezením jednotlivých jednotek v domě a jeho následného vkladu do katastrálního operátu, pokud již jednotky nebyly vymezeny dříve nebo nebude docházet k převodu celého domu do vlastnictví družstva založeného 100% nájemníků v domě. Poté bude městem zajištěno zpracování znaleckého posudku na ocenění obvyklé ceny vymezených jednotek a učiněna kvalifikovaná výzva k prodeji předmětné jednotky za kupní cenu dle tohoto posudku. Při prodeji již jednotek vymezených prohlášením vlastníka před 1.1.2014 bude respektováno předkupní právo v rozsahu upraveném v § 22, odst. 1 a 2 z. č. 72/1994 Sb. V ostatních případech bude předkupní právo nájemce bytů 6 měsíců ode dne převzetí nabídky.

Pokud skutečně bude přijata kvalifikovaná a závazná nabídka prodeje nájemníky minimálně 80 % jednotek v domě, bude s nájemníky, kteří nabídku přijali, uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, ve které bude zakotvena povinnost kupujícího uhradit zálohu na náklady spojené s prodejem ve výši 10 000,- Kč. Tato záloha v případě neodůvodněného odstoupení od smlouvy ze strany kupujícího případně ve prospěch prodávajícího na úhradu již vynaložených nákladů.

V případě prodeje celého domu do vlastnictví družstva založeného nájemníky 100% bytů a nebytových prostor v domě platí, že bude rovněž realizován za kupní cenu stanovenou ve shodě se znaleckým posudkem na ocenění obvyklé ceny domu. V případě, že zastupitelstvo města schválí záměr prodeje celého domu, budou zájemci i koupi domu vyzváni ke složení nevratné zálohy na zpracování znaleckého posudku ve výši 5.000,- Kč a zálohy na náklady spojené s prodejem ve výši 10.000,- Kč.

c) Postup při prodeji:

- Neprodané jednotky:

Pronajaté jednotky, jejichž nájemci nepřijali nabídku do 6 měsíců ode dne jejího doručení, mohou být nabídnuty k prodeji ve výběrovém řízení s minimální nabídkovou cenou dle znaleckého posudku na ocenění obvyklé ceny jednotky.

- Volné byty:

Volné jednotky v domě, kde probíhá prodej, budou nabídnuty k prodeji ve výběrovém řízení s minimální nabídkovou cenou dle znaleckého posudku na ocenění obvyklé ceny jednotky.

- Výměny bytů:

Výměny bytů v době prodejního řízení v domě lze realizovat pouze se souhlasem města. Výměny bytů, kde jedna ze stran dohody o výměně je účastníkem probíhajícího prodejního řízení a druhá nikoliv, budou posuzovány individuálně.

- Nebytové prostory:

Jednotky představující nebytový prostor v domě, kde probíhá prodej bytových jednotek, budou přednostně nabídnuty jejich nájemci a následně i jiným zájemcům ve výběrovém řízení s minimální nabídkovou cenou dle znaleckého posudku na ocenění obvyklé ceny jednotky.

- Pozemky:

Spolu s prodejem jednotky bytu nebo nebytového prostoru bude, pokud není zákonnou součástí jednotky dle zákona č. 89/2012 Sb., vždy prodán i podíl na zastavěné části (půdorysu) příslušné stavební parcely. Pokud zastavěná část tvoří pouze část stavební parcely, bude zbytek stavební parcely řešen individuálně, se zřetelem na konkrétní místní situaci a zájmy města Sušice, v návaznosti na územní plán a na základě rozhodnutí městského zastupitelstva.

d) Omezení prodeje:

Kupní smlouvu s nájemcem jednotky, bytu či nebytového prostoru, vůči kterému má prodávající pohledávky za nezaplacené nájemné a služby spojené s užíváním jednotky, bytu či nebytového prostoru, lze uzavřít až po zaplacení dluhu. Kupní smlouvu nelze uzavřít s nájemcem jednotky, bytu či nebytového prostoru, který jej bez vážného důvodu neužívá nebo mu byla již dříve dána výpověď z nájmu.

## **V. Kupní cena a náklady spojené s převodem**

K ceně za prodávanou jednotku se připočte cena odpovídajícího podílu na pozemku (stavební parcele) ve smyslu ustanovení § 21, odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., která se vypočte minimálně z ceny pozemku stanovené znaleckým posudkem, pokud již není zahrnuta v ocenění jednotky v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb.

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je kupující.

Všechny ostatní náklady spojené s realizací prodeje (pořízení znaleckých posudků, prohlášení vlastníka, zpracování smluv, vklad do katastru a jiné) hradí rovněž kupující před podpisem kupní smlouvy.

## **VI. Platební podmínky**

Dohodnutou kupní cenu uhradí kupující v plné výši zásadně před podáním návrhu na vklad kupní smlouvy do příslušného katastrálního operátu.

## **VII. Zvláštní ustanovení**

1. Město Sušice se zavazuje poskytnout nabyvatelům jednotek - bytů domu účelovou dotaci ve výši 10% z ceny bytů stanovené znaleckým posudkem, a to za předpokladu, že dojde k převodu všech bytových jednotek v předmětném domě oprávněným nájemcům. Tato dotace náleží i družstvu založenému nájemníky 100% bytů a nebytových prostor v domě při prodeji celého domu tomuto družstvu.
2. Tato účelová dotace lze využít jen k údržbě a k opravám společných částí domu, popř. na technické zhodnocení společných částí domu a to nejpozději do 10 let ode dne, kdy bude účelová dotace deponována na depozitní účet města Sušice.

3. Dotace bude v celkové výši dle předcházejícího odstavce městem Sušice deponována na depozitní účet města Sušice a odtud budou finanční prostředky poskytovány na základě odsouhlasení dokladů :
- a) na společný bankovní účet vlastníků jednotek
  - b) na bankovní účet společenství vlastníků jednotek, kdy statutární zástupce společenství vlastníků jednotek v předmětném domě předloží doklad o zápisu společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek
  - c) na bankovní účet družstva.

### **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Výběrové řízení se provede zpravidla formou předání nabídkové ceny v zalepené obálce (tzv. obálková metoda). Výsledek výběrového řízení schvaluje městská rada.
2. Městské zastupitelstvo si vyhrazuje právo změnit přijaté zásady v závislosti na změnách cenové vyhlášky a ostatních právních norem.

### **IX. Nabytí účinnosti**

Tyto zásady nabývají účinnosti dnem jejich schválení městským zastupitelstvem. Přijetím těchto zásad pozbývají účinnosti předešlé zásady ze dne 25.6.2003.

V Sušici dne 12.11.2015

.....  
Ing. Věra Marešová  
místostarostka

.....  
Bc. Petr Mottl  
starosta