

## **Město Hostinné**



### **S M Ě R N I C E**

#### **Zastupitelstva města Hostinné**

**č. 29/2016**

#### **o zásadách prodeje bytů v majetku města Hostinné**

##### **Čl. 1**

##### **Předmět úpravy**

Tato směrnice upravuje postup města Hostinné (dále jen „město“) při prodeji jednotek zahrnujících byt (popř. nebytový prostor) a podíl na společných částech nemovité věci, dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to:

- a) do vlastnictví oprávněných nájemců,
- b) do vlastnictví třetích osob, nevyužije-li nájemce předkupní právo vyplývající z § 1187 občanského zákoníku,
- c) do vlastnictví třetích osob, jedná-li se o byt, k němuž nemá užívací právo žádný nájemce (dále jen „volný byt“).

##### **Čl. 2**

##### **Vymezení pojmů**

Pro účely těchto zásad se rozumí

- a) nemovitou věcí pozemek, jehož součástí je dům alespoň se dvěma byty či nebytovými prostory,
- b) domem budova, která je součástí pozemku,
- c) bytem místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení,
- d) společnými částmi ty společné části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, a to zejména pozemek, na němž je dům zřízen, a stavební části podstatné pro zachování domu, včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání,
- e) jednotkou prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné,

- f) podlahovou plochou bytu v jednotce pro účely určení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu,
- g) podlahovou plochou bytu pro účely výpočtu nabídkové ceny bytu plochy půdorysného řezu jednotlivých místností bytu, včetně prostorů, které jsou užívány výlučně s bytem, to vše dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů,
- h) oprávněnou osobou nájemce bytu, kterému ke dni doručení nabídky vznikl nájem bytu podle příslušných ustanovení občanského zákoníku, kterému ke dni podpisu kupní smlouvy tento nájem bytu trvá, kterému nebyla ke dni doručení nabídky ani ke dni podpisu kupní smlouvy doručena výpověď z nájmu bytu a který nemá ke dni podpisu kupní smlouvy dluh na nájemném a plnění spojených s užíváním bytu.

### Čl. 3

#### **Předmět prodeje**

1. Předmětem prodeje je vždy pozemek, jehož součástí je bytový dům, v němž jsou vymezené jednotky zahrnující byt (popř. nebytový prostor) a podíl na společných částech nemovité věci.
2. Společně s jednotkami může být předmětem prodeje též pozemek (pozemky) tvořící se stavebním pozemkem, jehož součástí je stavba bytového domu, jednotný funkční celek.

### Čl. 4

#### **Způsob prodeje**

1. Při prodeji bude postupováno v souladu s občanským zákoníkem, s dalšími obecně závaznými právními předpisy a s touto směrnicí.
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. Bytové jednotky budou nejprve nabídnuty k prodeji oprávněným nájemcům v souladu s § 1187 odst. 1 občanského zákoníku, tzn., že bude každému oprávněnému nájemci doručena písemná nabídka k využití předkupního práva. Předkupní právo nájemce zanikne, nepřijme-li nabídku do šesti měsíců od její účinnosti.
4. Nabídka se doručuje osobně nebo na adresu nájemce.
5. Byty, jejichž nájemci předkupní právo v zákonné lhůtě nevyužijí, budou nabídnuty k prodeji třetím osobám ve veřejné soutěži, v níž bude jako nejnižší cena uvedena cena dle znaleckého posudku snižená o 15 % z důvodu zatížení bytu nájemním vztahem, a v níž bude jediným kritériem pro hodnocení nabídek výše nabídnuté ceny.

6. Byty volné, popř. byty uvolněné v průběhu prodeje, budou nabídnuty k prodeji ve veřejné soutěži, v níž bude jako nejnižší cena uvedena cena dle znaleckého posudku, a v níž bude jediným kritériem pro hodnocení nabídek výše nabídnuté ceny.

## Čl. 5

### Nabídkové ceny bytů

1. Základem pro výpočet nabídkové ceny bytu včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bude cena stanovená znaleckým posudkem zpracovaným dle platného cenového předpisu, tzn. dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a dle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Z takto stanovené ceny bude oprávněným nájemcům, kteří využijí svého předkupního práva v zákonné šestiměsíční lhůtě, poskytnuta sleva ve výši 30 %. Za využití předkupního práva oprávněným nájemcem se považuje uzavření kupní smlouvy a uhrazení kupní ceny na účet města v termínu nejpozději do 6 měsíců ode dne doručení nabídky.

## Čl. 6

### Uzavření kupní smlouvy a úhrada kupní ceny bytu

1. Kupní smlouva může být uzavřena pouze s nájemcem, který v zákonné lhůtě využil předkupního práva k bytu a v den podpisu kupní smlouvy nemá vůči městu žádný dluh, zejména pak dluh na nájemném a na službách souvisejících s užíváním bytu, nebo v případě konání veřejné soutěže s vítězem veřejné soutěže, který nemá v den podpisu kupní smlouvy vůči městu žádný dluh. Čestné prohlášení a závazek kupujícího, že nepravdivost uvedených údajů bude důvodem pro jednostranné odstoupení od kupní smlouvy ze strany města, bude uvedeno v kupní smlouvě.
2. V případě úhrady kupní ceny z vlastních prostředků, nebo v případě čerpání úvěru bez zajištění zástavním právem k převáděnému bytu, uhradí kupující kupní cenu v termínu nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy, a to vždy před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě čerpání hypotečního úvěru, který bude zajištěn zástavním právem k převáděnému bytu, bude úhrada kupní ceny provedena v termínu nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, nejpozději však do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy. V takovém případě bude město jako prodávající zplnomocněno kupujícím ke zpětvzetí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v případě, že nebude úhrada kupní ceny provedena ve shora uvedeném termínu.

## Čl. 7

### Úhrada nákladů prodeje

1. Město jako prodávající hradí náklady na zpracování znaleckých posudků, správní poplatky spojené s vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, náklady spojené s realizací prodeje (náklady pověřené odborné firmy), daň z nabytí nemovitých věcí, popř. náklady na zhotovení geometrických plánů na oddělení pozemků.
2. Kupující hradí ověření svých podpisů na kupních smlouvách, správní poplatek spojený s vkladem práv dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí a náklady spojené s případným sjednáním úvěru na úhradu kupní ceny bytu.

## Čl. 8

### **Zajištění správy domu a pozemku**

V zájmu zabezpečení plynulého průběhu prodeje a v zájmu zajištění plynulého přechodu správy domu založí město nejpozději po vkladu prohlášení do katastru nemovitostí společenství vlastníků, které bude v souladu s § 1190 občanského zákoníku osobou odpovědnou za správu domu a pozemku do doby převodu jednotek.

## Čl. 9

### **Předání informací nájemcům**

Tyto zásady a další informace týkající se rozhodování zastupitelstva města o prodeji domů a bytů budou zveřejněny na webových stránkách města, o průběhu prodeje budou oprávnění nájemci informováni pověřenou firmou písemně a na informačních schůzích.

## Čl. 10

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato směrnice je závazná pro všechny členy ZM, zaměstnance města a potenciální kupující. Postupuje podle ní zejména Odbor investic a majetku města.
2. Tuto směrnici lze měnit pouze rozhodnutím Zastupitelstva města Hostinné.
3. Tato směrnice byla schválena Zastupitelstvem města Hostinné na jeho 12. zasedání konaném dne 20.06.2016 usnesením č. 184/12/ZM/2016 v souladu s ustanovením § 38 a § 85 zákona o obcích.
4. Tato směrnice nabývá platnosti dnem schválení Zastupitelstvem města Hostinné a účinnosti dnem 01.07.2016.

.....

Ing. Dagmar Sahánková  
starostka města

.....

Mgr. Petr Kesner  
místostarosta města