

MĚSTO TŘINEC

Jablunkovská 160, 739 61 Třinec



**Zásady upravující podmínky
pro prodej domů, bytů a některých
souvisejících nemovitostí**

VNITŘNÍ SMĚRNICE

č. 20/2011

Zastupitelstvo města Třince (dále jen „ZMě“) vydává v souladu s ust. § 85 odst. a) zákona 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, tyto **Zásady upravující podmínky pro prodej domů, bytů a některých souvisejících nemovitostí** (dále jen „domy a byty“) ve vlastnictví města Třince (dále jen „město“)

I. Úvodní ustanovení

Záměrem města je nabídnout k prodeji určité domy a byty, které má ve svém vlastnictví a které považuje z hlediska potřeb města za nadbytečné, do vlastnictví třetích osob s jednoznačným upřednostněním stávajících nájemců.

Město bude prodávat domy a byty zásadně pod podmínkou odprodeje **celého domu najednou a výlučně jednotnou formou prodeje**. S bytovým domem se vždy prodávají i pozemky k domu příslušející.

Hlavním motivem je snaha umožnit občanům města - stávajícím nájemcům samostatně se rozhodovat o kvalitě svého bydlení, načasování a modernizaci domu, bytu či společných prostor.

V zájmu rozvinutí trhu s byty na území města a navýšení mobility obyvatel město Třinec nevyužije formy zajištění v podobě předkupního práva k prodaným domům či bytům dle těchto zásad (s výjimkou uvedenou v článku III.1.b) a noví vlastníci s nimi mohou nakládat dle vlastního uvážení.

Zásady upravují:

- vymezení účastníka prodeje
- právní formy prodeje
- stanovení kupní ceny, případně podíl na nákladech vynaložených městem v souvislosti s realizací prodeje
- platební podmínky
- postup při prodeji.

II. Účastník prodeje

1. Žadatelem o koupi podle těchto zásad se může stát v závislosti na způsobu prodeje (článek III.) jen nájemce, popřípadě právnická osoba vytvořená nejméně ze 75 % nájemců:
 - a) proti kterým není veden ze strany města Třinec žádný spor týkající se možnosti ukončení nájmu bytu nebo nebytového prostoru,
 - b) kteří nejsou v prodlení s úhradou nájemného, jakož i dalších úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu či nebytového prostoru,
 - c) kteří nejsou v postavení dlužníka vůči městu z jakéhokoliv jiného zavazovacího důvodu (dále jen „oprávněný nájemce“).
2. Nájemci, kteří nesplňují podmínky dle článku II.1.b) a článku II.1.c), se mohou stát žadateli o koupi pouze po splnění svých závazků vůči městu.

III. Právní formy prodeje

1. Prodej dle těchto zásad lze uskutečnit na základě žádosti:

- a) prodejem celého domu podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (OZ), právnické osobě vytvořené nejméně ze 75 % oprávněných nájemců všech bytů v domě;
- b) prodejem podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (OZ), do podílového spoluvlastnictví oprávněných nájemců;
- c) prodejem bytových jednotek jejich nájemcům podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

ad. a)

Při prodeji právnické osobě vytvořené z řad nájemců prodávaného domu je podmínkou, aby počet nájemců ve vzniklém subjektu představoval minimálně 75% podíl z celkového počtu oprávněných nájemců. Tato nově vzniklá právnická osoba podá žádost o koupi domu jako celku nejpozději do 60 dnů od zveřejnění záměru prodeje na úřední desce města. Současně s žádostí musí být složena jistina podle článku IV.3. Přílohou žádosti o koupi domu je výpis z obchodního rejstříku nově vzniklé právnické osoby.

ad. b)

Při tomto prodeji lze prodat celé nemovitosti - domy do podílového spoluvlastnictví oprávněných nájemců nejméně 75 % bytů v domě bez vymezení bytové jednotky a podílů na společných částech budovy. Město prodá dům (včetně pozemku a příp. souvisejících nemovitostí) oprávněným nájemcům k odkoupení do jejich podílového spoluvlastnictví, a to stejným dílem a za cenu stanovenou na základě článku IV. Při tomto způsobu prodeje bude v kupní smlouvě sjednáno věcné předkupní právo ve prospěch města. Záměr prodeje včetně těchto zásad město zveřejní na úřední desce města. Pokud nájemci projeví zájem do 60 dnů od zveřejnění záměru na úřední desce města a uhradí jistinu podle článku IV.3. na účet města, město s nimi do 30 dnů po schválení v ZMě kupní smlouvu uzavře. Kupujícími mohou být pouze **oprávnění nájemci**.

ad. c)

Pokud 100 % nájemců bytových jednotek v domě podá žádost o koupi bytu do 60 dnů od zveřejnění záměru prodeje na úřední desce města a v téže lhůtě složí na účet města jistinu dle článku IV.3. za všechny bytové jednotky v domě, město zajistí zpracování znaleckého posudku a vyhotovení prohlášení vlastníka o vymezení jednotek a společných částí domu.

2. Žádost bude obsahovat:

- a) označení žadatele
- b) označení předmětu koupě
- c) navrhovanou formu prodeje
- d) doložení dodržení podmínek v článku II. těchto zásad
- e) prohlášení o převzetí závazku o složení jistiny jako zálohy na část kupní ceny
- f) prohlášení o převzetí závazku k zaplacení smluvní pokuty (k náhradě škody vzniklé městu marným vynaložením nákladů na přípravu prodeje).

3. K žádosti musí být přiloženy listinné přílohy dle těchto zásad.

IV. Kupní cena

1. Kupní cena bude stanovena ZMě s přihlédnutím k těmto skutečnostem:
 - a) cena předmětu prodeje stanovená znaleckým posudkem podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění,
 - b) obvyklá cena obecních bytů v městě Třinci,
 - c) náklady na vyhotovení znaleckých posudků, prohlášení vlastníka apod.,
 - d) náklady na sepis kupní smlouvy a vklad práva do katastru nemovitostí, nebudou-li hrazeny kupujícími,
 - e) technický stav předmětu koupě, popřípadě jiné podstatné okolnosti odůvodňující poskytnutí slevy na základě rozhodnutí ZMě.
2. Výsledná cena bytového domu, bytu nebo nebytového prostoru se zaokrouhlí na celé desetikoruny.
3. Jistina činí:

▪ pro bytovou jednotku 1+0	6.000,-- Kč
▪ pro bytovou jednotku 1+1	8.000,-- Kč
▪ pro bytovou jednotku 2+1	10.000,-- Kč
▪ pro bytovou jednotku 3+1	14.000,-- Kč
▪ pro bytovou jednotku 4+1	18.000,-- Kč
▪ pro nebytovou jednotku	20.000,-- Kč

s tím, že v případě prodeje formou uvedenou v článku III.1.a) a III.1.b) bude jistina představovat součet výše uvedených částek v závislosti na počtu a velikosti bytů v předmětu koupě.
4. Podmínkou pro schválení prodeje v orgánech města je podání žádosti a úhrada jistiny podle článku IV.3. Tato jistina se v případě uskutečnění prodeje započítá na kupní cenu. V případě, že k prodeji nedojde z důvodů ležících na straně města, bude jistina vrácena. Pokud k prodeji nedojde z důvodů ležících na straně žadatele, bude s jistinou naloženo dle článku III.2.f), takže bude započtena na náklady vynaložené městem na přípravu neuskutečného prodeje.

V. Platební podmínky

1. Kupní cena musí být uhrazena v plné výši nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy oběma stranami. V případě, že kupní cena nebude ve stanoveném termínu uhrazena, je město Třinec oprávněno od kupní smlouvy odstoupit.
2. Kupní smlouva bude předložena Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec k provedení vkladu vlastnického práva po zaplacení celé kupní ceny do 10. dne po jejím připsání na účet města Třince.

VI. Postup při prodeji

1. Rada města Třince na základě informací a doporučení odborů města vybere konkrétní předmět prodeje a postupem dle §39 zákona o obcích č. 128/2000 Sb., v platném znění, a v souladu s těmito zásadami rozhodne o záměru prodeje.

3. V případě, že se v domě, v němž byly vymezeny jednotky, nacházejí nebytové prostory či právně volné bytové jednotky, nebude postupováno podle těchto zásad, nýbrž podle Zásad převodu a nabytí nemovitostí č. 9/2010, schválených usnesením Zastupitelstvem města dne 07.09.2010.
4. Rada města může dle těchto zásad pověřit výkonem činností souvisejících s procesem prodeje domů a bytů jinou osobu.

VII. Závěrečná ustanovení

Tyto „Zásady upravující podmínky pro prodej domů, bytů a některých souvisejících nemovitostí“ byly schváleny na 7. zasedání zastupitelstva města dne 01.11.2011 usnesením č. **07/207/2011** a nabývají účinnosti dnem jejich schválení.



RNDr. Věra Palkovská
starostka města



Mgr. Ivo Kaleta
místostarosta města

