

Zásady prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma

Zastupitelstvo města Znojma se na svém zasedání konaném dne 16. 6. 2011 usnesením č. 31/2011, bodem č. 1322 usneslo vydat následující zásady prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma (dále jen „Zásady“):

Článek I. Úvodní ustanovení

- 1. Účelem těchto Zásad je stanovit pravidla a podmínky prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z vlastnictví města Znojma (dále jen „město“). S převodem vlastnictví k jednotce bude současně převeden i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemku, pokud je pozemek ve vlastnictví města, a zařizovací předměty nacházející se v bytě či nebytovém prostoru.
- 2. Prodej bytů a nebytových prostorů bude realizován podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Byty určené k prodeji budou nabízeny a prodávány fyzickým osobám - nájemcům těchto bytů, jakož i osobám odlišným od nájemců, a to za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů, právním řádem České republiky a těmito Zásadami.
- 3. Seznam obytných domů určených k prodeji dle těchto Zásad bude schválen zastupitelstvem města.
- 4. Domy, kde vážne zástavní právo nebo kde poskytnutá dotace neumožňuje prodej po stanovenou dobu, budou prodány po uplynutí stanovené lhůty a po výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí.

Článek II. Postup při prodeji bytů a nebytových prostorů

- 1. Město svým prohlášením vymezí jednotky v domech určených k prodeji. Prohlášení bude písemné ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. a bude o něm učiněn zápis do katastru nemovitostí.
- 2. Při vlastním prodeji bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, bude postupováno takto:
 - 2.1. Město nabídne písemnou formou byt nájemci bytu. Neprojeví-li nájemce písemně souhlas s touto učiněnou nabídkou do 6 měsíců ode dne, kdy mu byla nabídka doručena, může být byt převeden jiné osobě. Nabídka a právo na přednostní odkoupení bytu nájemcem trvá za podmínky trvání nájemního vztahu.
 - 2.2. V případě nezajištění prodeje dle bodu 2. 1., může město nabídnout byt jiným zájemcům formou zveřejnění záměru prodeje na úřední desce. Jako kritérium výběru zájemce bude

sloužit nejvyšší nabídnutá cena. Po dobu jednoho roku od uplynutí lhůty dle článku II. bodu 2. 1., má nájemce při převodu bytu právo na jeho přednostní nabytí, a to za cenu ve výši nejvyšší nabídky podané při zveřejnění záměru prodeje. Právo zaniká, jestliže nájemce kupní smlouvu neuzavře a kupní cenu neuhradí do tří měsíců ode dne odeslání výzvy k úhradě.

Bytová jednotka může být na základě písemného souhlasu nájemce přednostně převedena za kupní cenu dle odstavce 5 čl. III. Zásad, následujícím osobám, pokud si podaly nabídku v rámci zveřejněného záměru prodeje:

- manžel/ka, děti, vnuci, partner dle zákona o registrovaném partnerství, rodiče, zeť a snacha. Právo přednostního nabytí zaniká, jestliže tato osoba kupní smlouvu neuzavře a kupní cenu neuhradí do tří měsíců ode dne odeslání výzvy k úhradě.

(Nelze učinit prodej jiné osobě než nájemci bez zveřejnění záměru prodeje, na které může reagovat jakákoliv jiná právnická či fyzická osoba - §39, odst. II zák. 128/2000 Sb., o obcích)

2.3. Pokud jsou nájemci manželé, i když je nájemní smlouva uzavřena pouze s jedním z manželů, jsou účastníky prodeje oba manželé a kupují byt do společného jmění manželů, nedoloží-li notářským zápisem, ze kterého jasně vyplývá, že jejich společné jmění manželů v oblasti koupě konkrétního bytu je zúženo pouze na jednoho z nich. Pokud je k bytu uzavřena nájemní smlouva s právem společného nájmu více nájemcům, budou účastníky kupní smlouvy všichni nájemci a budou nabyvat byt do id. spoluvlastnictví rovným dílem.

2.4. Dojde-li po dni zahájení prodeje bytových jednotek k uvolnění bytové jednotky a tato bude právně volná, bude bytová jednotka prodávána jako právně volná, kdy záměr prodeje jednotky bude zveřejněn na úřední desce. Toto ustanovení neplatí pro domy uvedené v odstavci 4 čl. I. Zásad, ve kterých budou bytové jednotky obsazovány novými nájemci do doby 3 měsíců před uplynutím lhůty, po kterou nelze tyto z důvodu dotace či zástavního práva odprodat.

3. Při převodu vlastnictví bytu pronajatého právnické osobě a převodu vlastnictví pronajatého nebytového prostoru, nabídne město prodej přednostně oprávněnému nájemci za nejvyšší cenu nabídnutou při zveřejnění záměru prodeje, minimálně však za cenu dle odstavce 5 čl. III. Zásad (v případě převodu bytu) a čl. IV. Zásad (v případě převodu nebytového prostoru). Podmínkou učinění nabídky ze strany města je, že nebyla dána výpověď z nájmu a není vedeno soudní řízení ve věci nájmu.

Neprojeví-li oprávněný nájemce písemně souhlas s touto nabídkou a neuhradí kupní cenu do 3 měsíců od odeslání výzvy k úhradě, bude byt či nebytový prostor prodán zájemci, který učinil nejvyšší nabídku.

O zveřejnění záměru prodeje těchto jednotek bude jejich nájemce vyrozuměn písemně doporučeným dopisem na adresu uvedenou v nájemní smlouvě.

4. Pokud vážně na převáděné jednotce dluh z nájmu, může být kupní smlouva uzavřena pouze za splnění podmínky, že dlužná částka včetně případných nákladů soudního řízení bude v plné výši uhrazena před podpisem kupní smlouvy (i v případě uzavřené smlouvy o splátkách).

5. Náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků a náklady spojené se zápisem změny vlastnického práva v katastru nemovitostí ponese kupující.

Náklady spojené s vyhotovením prohlášení vlastníka ponese město (pokud bude prodej organizovat obchodní společnost, ponese náklady spojené s vyhotovením prohlášení vlastníka tato společnost).

Náklady spojené s úhradou daně z převodu nemovitostí ponese město.

Článek III.

Kupní cena bytové jednotky a pozemku

1.

1.1. Cena převáděné bytové jednotky, jejímž nájemcem je fyzická osoba, bude vycházet z ceny zjištěné znaleckým posudkem v úrovni ceny obvyklé.

1.2. Kupní cena spoluvlastnického podílu na pozemku náležejícího k bytu bude stanovena ve výši ceny zjištěné dle znaleckého posudku v úrovni ceny obvyklé.

2. Při prodeji bytových jednotek fyzickým osobám - nájemcům bude kupní cena ve výši ceny stanovené znaleckým posudkem, dle ustanovení odst. 1. 1., upravena koeficientem O.

Výpočet kupní ceny:

$$CK = CB \times O + CP$$

CK – kupní cena

CB – cena bytu dle znaleckého posudku

CP – cena pozemku (poměrné části náležející k bytové jednotce)

O - koeficient obsazenosti (koeficient vystihující rozdíl v ceně bytové jednotky při prodeji, když je právně volná a při prodeji s vážnoucím nájemním vztahem)

$$O = 0,4$$

3. Kupní cena bytové jednotky v případech, kdy si tuto (či její část) zbudoval nájemce vlastním nákladem z půdních či jiných společných prostor v domě, bude vycházet ze znaleckého posudku na určení ceny obvyklé (dle ustanovení odst. 1. 1.), která bude ponížena o zhodnocení nemovitosti v důsledku vnesených investic ze strany nájemce následovně:

Výpočet kupní ceny:

$$CK = (CB - I) \times O + CP$$

I – částka, o co se navýšila hodnota nemovitosti v důsledku vnesených investic ze strany nájemce (určena na základě znaleckého posudku, který bude vypracován současně se znaleckým posudkem na určení ceny bytové jednotky)

4. Kupní cena pro nájemce, kterým je právnická osoba a kupní cena volného bytu bude stanovena ve výši nejvyšší nabídky podané při zveřejněném záměru prodeje, minimálně však dle ceny zjištěné znaleckým posudkem (dle ustanovení odst. 1.1.).

5. Kupní cena u bytové jednotky, která není právně volná, při prodeji jiné osobě než nájemci (prodej bytové jednotky třetí osobě s vážnoucí nájemní smlouvou), bude stanovena

ve výši nejvyšší nabídky podané při zveřejněném záměru prodeje, minimálně však dle ceny zjištěné znaleckým posudkem (dle ustanovení odst. 1. 1.), upravené koeficientem O.

Článek IV.

Kupní cena nebytového prostoru

1. Kupní cena nebytového prostoru bude stanovena ve výši nejvyšší nabídky podané při zveřejněném záměru prodeje, minimálně však za cenu zjištěnou znaleckým posudkem v úrovni ceny obvyklé (dle ustanovení odst. 1.1.).
2. Kupní cena spoluvlastnického podílu na pozemku náležejícího k nebytovému prostoru bude stanovena ve výši ceny zjištěné dle znaleckého posudku v úrovni ceny obvyklé.

Článek V.

Splatnost kupní ceny

Kupní cena je splatná jednorázově před podpisem kupní smlouvy, nejpozději však do tří měsíců od odeslání výzvy k úhradě.

Článek VI.

Předkupní právo

1. Při prodeji bytových jednotek fyzickým osobám – nájemcům, bude k převáděné bytové jednotce, podílu na společných částech budovy a pozemku zřízeno předkupní právo ve smyslu ustanovení § 603 odst. 2) obč. zákoníku tak, že předmětné nemovitosti je kupující povinen nabídnout ke zpětnému odkoupení nejprve městu Znojmu, pokud se tyto rozhodne v době 12 měsíců od jejich nabytí převést do vlastnictví jiné než osobě uvedené v odstavci 2. 2. článku II. těchto zásad.

Dle ustanovení § 603 odst. 2 občanského zákoníku bude předkupní právo k výše uvedeným nemovitostem zřízeno jako věcné a to samostatnou listinou, která bude nedílnou součástí kupní smlouvy. Takto zřízené předkupní právo nabude účinnosti vkladem do katastru nemovitostí.

2. V případě uvažovaného zcizení dle odst. 1 tohoto článku je kupující povinen městu Znojmu nabídnout předmětné nemovitosti ke koupi za cenu, za kterou je od města Znojma získal.

3. Jestliže kupující poruší omezení stanovená v odst. 1 a 2 tohoto článku, zaplatí městu Znojmu smluvní pokutu ve výši 40% z kupní ceny.

4. Bližší podmínky předkupního práva budou vymezeny v dohodě o zřízení předkupního práva uzavřené mezi městem Znojmem a kupujícím.

Článek VII.

Účinnost

Tyto zásady nabývají účinnosti dnem schválení v Zastupitelstvu města Znojma.

DODATEK č. 1

k Zásadám prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma

Zastupitelstvo města Znojma se na svém zasedání konaném dne 24. 4. 2012 usnesením č. 65/2012, bodem č. 2869 usneslo vydat Dodatek č. 1 k Zásadám prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma.

I.

Předmět dodatku

Tímto Dodatkem č. 1 se v čl. III. Zásad prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma ruší odst. 3. a nahrazuje se novými odstavci 3.1. a 3.2., v následujícím znění :

3.1. Kupní cena bytové jednotky v případech, **kdy si tuto celou zbudoval nájemce vlastním nákladem** z půdních či jiných společných prostor v domě, bude vycházet ze znaleckého posudku na určení ceny obvyklé vybudované bytové jednotky - CB (dle ustanovení odst. 1. 1.) a znaleckého posudku na určení ceny prázdného prostoru před vybudováním této jednotky - Cpp, přičemž samotný výpočet bude proveden takto:

Výpočet kupní ceny:

$$CK = (CB - Iv) + CP$$

Cpp – cena prázdného prostoru před vybudováním bytové jednotky určená dle znaleckého posudku

Iv – částka vystihující aktuální hodnotu vnesené investice ze strany nájemce za účelem vybudování bytové jednotky; **Iv = CB - Cpp**

3.2. Kupní cena bytové jednotky v případech, **kdy si její část zbudoval nájemce vlastním nákladem** z půdních či jiných společných prostor v domě, bude vycházet ze znaleckého posudku na určení ceny obvyklé původního stavu bytové jednotky - CpB, ceny obvyklé nově vybudované části bytové jednotky - CnP (dle ustanovení odst. 1. 1) a znaleckého posudku na určení ceny prázdného prostoru před vybudováním části této jednotky – Cpp, přičemž samotný výpočet bude proveden takto:

Výpočet kupní ceny:

$$CK = CpB \times O + (CnP - Im) + CP$$

CpB – cena původního stavu bytu (před jeho rozšířením do původně společných částí domu – např. mezonetové byty) určená dle znaleckého posudku

CnP – cena nově vybudované části bytu, nákladem nájemce, určená dle znaleckého posudku

Im - částka vystihující aktuální hodnotu vnesené investice ze strany nájemce za účelem vybudování části bytové jednotky; **Im = CnP - Cpp**

II. Závěrečná ustanovení

Ostatní ustanovení Zásad prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma zůstávají beze změny v platnosti.

III. Účinnost

Tento Dodatek č. 1 k Zásadám prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma nabývají účinnosti dnem schválení na zasedání Zastupitelstva města Znojma.