

## Metodika spolupráce

### Název zakázky :

„Zajištění veškerých přípravných prací a následného prodeje bytových jednotek a nebytových prostor včetně podílu na pozemcích ve vlastnictví města Znojma“

### Obsah metodiky spolupráce :

#### I. Popis postupu a harmonogram prodeje

##### 1. Rozdělení domů na jednotky a prodej jednotek

Fáze A. - rozdělení vybraných domů na jednotky

Fáze B. - prodej jednotlivých jednotek

v členění na 4 etapy :

- B.1 prodej bytových jednotek oprávněným nájemníkům
- B.2 prodej bytových jednotek s váznoucí nájemní smlouvou třetím osobám
- B.3 prodej bytových jednotek bez uzavřené nájemní smlouvy (volných bytových jednotek)
- B.4 prodej nebytových prostor

##### 2. Založení společenství vlastníků jednotek a jeho zápis do rejstříku společenství

#### II. Zálohy na odměnu a jejich splatnost

#### III. Smluvní pokuty

#### IV. Lhůty realizace zakázky

#### V. Dodatečné výhody pro zadavatele, postup spolupráce

##### 1. Hlavní výhody nabídky

##### 2. Dodatečné výhody pro zadavatele

- 2.1. využití moderních technologií
- 2.2. otevření a provozování kanceláře
- 2.3. vydání a distribuce informačního bulletinu
- 2.4. vytvoření funkčního webového portálu
- 2.5. vytvoření týmu poradců (domovních důvěrníků)
- 2.6. realitní poradenství
- 2.7. pomoc při revitalizaci bytového fondu
- 2.8. garance prodeje bytových jednotek a nebytových prostor

#### VI. Přílohy

- ukázka standardu Informačního bulletinu
- referenční dopisy k revitalizaci (4x)

## **I. Popis postupu a harmonogram prodeje**

Uchazeč bude po celou dobu plnění zakázky postupovat v souladu se zákonem, zadávací dokumentací, smlouvou a pokyny zadavatele.

### **1. Rozdělení a prodej jednotek**

Bezprostředně po uzavření smlouvy zahájí uchazeč činnosti, které spadají jak do fáze A. – rozdělení vybraných domů na jednotky, tak do fáze B. – prodej jednotek; resp. oběma fázemi se prolínají; jedná se zejména o tyto činnosti:

1. Zpracování databáze vybraných domů, bytů a nájemců bytů (aktuálních uživatelů) ve vybraných domech za součinnosti správce vybraných domů a zadavatele
  - převzetí dokladů od správce domu a zadavatele
  - zajištění chybějících dokladů v součinnosti se zadavatelem a správcem domu
  - zpracování databáze a její předání zadavateli k doplnění
2. Vypracování vzorových dokumentů
  - vypracování vzorových dokumentů pro rozdělení domů na jednotky a pro prodej jednotek, zejména vzor prohlášení vlastníka domu, smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky (oprávněnému nájemci, nájemci, třetí osobě), smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky oprávněnému nájemci, nabídky na převod vlastnického práva k bytové jednotce oprávněnému nájemci, návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce, formuláře pro udělení souhlasu s využitím nabídky na prodej bytové jednotky (pro oprávněného nájemce, nájemce), a to za součinnosti advokáta
  - předložení vzorových dokumentů k odsouhlasení zadavateli
3. Zavedení statistik, evidencí a přehledů pro potřeby zakázky a zadavatele
4. Zřízení webového portálu
5. Zajištění a vybavení prostor pro zřízení kontaktní kanceláře
6. Jednání s bankovními a finančními institucemi pro účelem získání výhodnějších podmínek pro vyřízení úvěru na úhradu kupní ceny za bytové jednotky oprávněnými nájemci.

### **Fáze A. - rozdělení vybraných domů na jednotky**

**Popis postupu a harmonogramu fáze A. – rozdělení domů na jednotky :**

Ve fázi A. bude stěžejním úkolem uchazeče provést veškeré činnosti, které povedou k rozdělení domů na jednotky v souladu se zákonem, zadávací dokumentací, smlouvou a pokyny zadavatele. Činnosti směřující k vypracování prohlášení vlastníka domu zahájí uchazeč neprodleně po uzavření smlouvy. Zadavatele resp. jím pověřené pracovníky bude uchazeč průběžně informovat o postupu prací a bude s nimi dle potřeby v kontaktu tak, aby bylo zajištěno včasné předávání dokladů a materiálů mezi uchazečem a zadavatelem.

Uchazeč při respektování závazného pořadí prodeje jednotlivých domů (bytů), tak jak jej stanovil zadavatel, provede či zajistí ve fázi A. provedení zejména těchto činností :

1. Zajištění veškerých podkladů pro vypracování prohlášení vlastníka ve vybraných domech
  - převzetí podkladů od zadavatele a správce
  - získání podkladů z katastru nemovitostí, ze spisů stavebního úřadu, podkladů pro zjištění rozsahu a obsahu práv a závazků týkajících se společných částí domů a pozemků, atd.
2. Vypracování prohlášení vlastníka domu, což u každého vybraného domu zahrnuje zejména
  - přeměření jednotek (nebude-li k dispozici projektová dokumentace domu či vyvstane-li taková potřeba z jiných důvodů)
  - vypracování půdorysných schémat podlaží vybraných domu (grafická část prohlášení) za součinnosti geodeta
  - vypracování textu prohlášení vlastníka domu za součinnosti advokáta i geodeta
  - kompletace prohlášení vlastníka domu
3. Předání kompletního prohlášení vlastníka domu spolu s návrhem na vklad prohlášení do katastru nemovitostí zadavateli, zajištění podpisů zadavatele
4. Zajištění vkladu prohlášení vlastníka domu do katastru nemovitostí
  - doručení zadavatelem podepsaného prohlášení vlastníka domu spolu s návrhem na vklad na příslušný katastrální úřad a zastoupení zadavatele ve vkladovém řízení, pokud k tomu bude uchazeč zadavatelem zmocněn
5. Předání prohlášení vlastníka domu s vyznačenou doložkou o provedení vkladu zadavateli a zároveň jeho archivace u uchazeče.

## **Fáze B. - prodej jednotlivých jednotek**

**Popis postupu a harmonogramu fáze B. – prodej jednotlivých jednotek :**

Tato fáze je v souladu se zadávací dokumentací v metodice rozdělena do 4 částí, které označil uchazeč v této metodice jako etapy, a to

- |           |   |
|-----------|---|
| Etapa B.1 | Prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům                                      |
| Etapa B.2 | Prodej bytových jednotek s vážnoucí nájemní smlouvou třetím osobám                |
| Etapa B.3 | Prodej bytových jednotek bez uzavřené nájemní smlouvy (volných bytových jednotek) |
| Etapa B.4 | Prodej nebytových prostor   |

### **Etapa B.1 Prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům**

Ve fázi B., etapa B. 1 bude stěžejním úkolem uchazeče provést a zajistit provedení veškerých činností, které povedou k rychlému a plynulému prodeji bytových jednotek ve vybraných domech oprávněným nájemcům, a to v souladu se zákonem, zadávací dokumentací, smlouvou a pokyny zadavatele. Uchazeč bude při realizaci etapy B.1 dbát závazného pořadí prodeje jednotlivých domů (bytů), tak jak jej stanovil zadavatel.

Uchazeč v této etapě procesu bude v pravidelném kontaktu s pověřenými pracovníky zadavatele, aby mohly být operativně řešeny záležitosti spojené s touto etapou prodeje jednotek, a aby bylo zajištěno včasné předávání dokladů a dalších materiálů zadavateli.

Veškeré relevantní listiny týkající se prodeje každé bytové jednotky nabízené k prodeji oprávněnému nájemci (např. nabídky, dodejky, smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, akceptace nabídky, apod.) bude uchazeč ukládat do archivačních složek (spisů), které za tím účelem založí pro každý takový byt.

Uchazeč bude odpovídat na telefonické, písemné i ústní dotazy občanů, oprávněných nájemců, včetně vyřizování případných stížností s prodejem bytů souvisejících. V této fázi procesu bude již otevřena kontaktní kancelář, kde bude poskytovat oprávněným nájemcům poradenství. Také uchazeč zajistí, aby informace týkající se prodeje bytových jednotek oprávněným nájemcům byly dostupné široké veřejnosti tak, jak je popsáno v metodice dále (webové-rozhraní, informační bulletin, domovní důvěrníci, apod.), tyto informace bude průběžně aktualizovat a doplňovat.

Bude uchazečem založena, vedena a aktualizována přehledná evidence o prodeji bytových jednotek, do které bude mít zadavatel možnost dálkového náhledu. V této evidenci bude uchazeč vedle údajů o jednotce a jejím oprávněném nájemci evidovat veškeré relevantní údaje týkající se prodeje jednotky (např. datum odeslání a doručení nabídky, datum akceptace nabídky oprávněným nájemcem, apod.)

Uchazeč v souladu se zákonem, zadávací dokumentací, smlouvou a pokyny zadavatele vypracuje veškeré materiály potřebné pro realizaci této etapy v součinnosti s advokátem, bude přitom úzce spolupracovat se zadavatelem a dbát jeho pokynů, bude používat závazné vzory.

Zejména bude uchazeč v této etapě prodeje bytových jednotek provádět či zajišťovat tyto činnosti:

1. Zajištění podkladů pro vypracování znaleckých posudků o ceně jednotek ve vybraných domech, jakož i o ceně jimi zastavěných pozemků
2. Vypracování znaleckých posudků o ceně jednotek ve vybraných domech, jakož i o ceně jimi zastavěných pozemků, a to za součinnosti znalce a geodeta, a jejich předání zadavateli
3. Příprava oznámení záměru prodeje bytových jednotek dle závazného vzoru a jeho předání (v listinné i elektronické podobě) zadavateli pro zveřejnění na úřední desce
4. Průběžná aktualizace databáze nájemců (aktuálních uživatelů) bytů ve vybraných domech v součinnosti se správcem domu
5. Založení a vedení archivačních složek (spisů) pro každý byt s oprávněným nájemcem
6. Založení a vedení přehledné evidence o prodeji bytových jednotek a její průběžná aktualizace
7. Průběžná aktualizace přehledů, statistik, evidencí dle potřeb zakázky a zadavatele
8. Vypracování oficiálních nabídek na prodej bytové jednotky oprávněným nájemcům, smluv o převodu bytové jednotky a dalších dokumentů, které budou spolu s nabídkou doručovány oprávněnému nájemci, a to pro každou takovou bytovou jednotku, vše dle závazných vzorů
9. Doručení oficiálních nabídek na prodej bytové jednotky oprávněným nájemcům a přijímání písemných souhlasů s nabídkou a dalších listin od oprávněných nájemců, korespondence s oprávněnými nájemci
  - nabídka bude doručena oprávněnému nájemci průkazným způsobem

10. Shromáždění, příprava a předání veškerých materiálů potřebných pro rozhodnutí zadavatele o prodeji bytových jednotek oprávněným nájemcům, kteří nabídku přijali
12. Vypracování a doručení výzvy k zaplacení kupní ceny oprávněnému nájemci (kupujícímu)
  - výzva doručena průkazným způsobem oprávněnému nájemci
13. Ověření bezdlužnosti a úhrady kupní ceny před uzavřením každé smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky oprávněnému nájemci
14. Uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky s každým oprávněným nájemcem, který splnil podmínky
  - zajištění podpisu oprávněného nájemce na návrhu smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky a na návrhu na vklad
  - doručení nájemcem podepsaného návrhu smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky a návrhu na vklad zadavateli k podpisu; pokud bude uchazeč zmocněn smlouvou a návrhy za zadavatele podepsat, bude tak v zastoupení zadavatele činit,
15. Vklad vlastnického práva k bytové jednotce do katastru nemovitostí
  - doručení návrhu na vklad vlastnického práva k bytové jednotce do katastru nemovitostí spolu s uzavřenou smlouvou,
  - zastoupení zadavatele v řízení o povolení vkladu u příslušného katastrálního úřadu, pokud k tomu bude uchazeč zmocněn zadavatelem
16. Vypracování a zajištění uzavření smluv o smlouvě budoucí o převodu bytové jednotky, pokud o to požádá oprávněný nájemce, jemuž byl prodej bytové jednotky schválen zadavatelem (pro účely čerpání úvěru na zaplacení ceny za bytovou jednotku)
  - zajištění podpisu oprávněného nájemce na návrhu smlouvy o smlouvě budoucí
  - doručení nájemcem podepsaného návrhu smlouvy o smlouvě budoucí zadavateli k podpisu; pokud bude uchazeč zmocněn smlouvou za zadavatele podepsat, bude tak v zastoupení zadavatele činit.
17. Další činnosti, ke kterým se uchazeč zavázal ve smlouvě včetně čl. V bod 2. metodiky, a dále činnosti, které jsou nezbytné pro dosažení účelu smlouvy.

## **Etapu B.2 - Prodej bytových jednotek s váznoucí nájemní smlouvou třetím osobám**

Pokud oprávněný nájemce neakceptuje oficiální nabídku na prodej bytové jednotky do 6ti měsíců od jejího doručení, je úkolem uchazeče připravit a předat zadavateli oznámení záměru prodeje takové bytové jednotky (v listinné i elektronické podobě) včetně všech podkladů, a to za účelem zveřejnění. Proces prodeje bytové jednotky tak přejde do etapy B.2 – prodej bytových jednotek s váznoucí nájemní smlouvou.

Pokud zadavatel schválí záměr prodeje bytové jednotky s váznoucí nájemní smlouvou, bude uchazeč postupovat přiměřeně jako je popsáno v etapě B.1, bude se řídit Zásadami prodeje, zákonem, zadávací dokumentací, smlouvou a pokyny zadavatele.

Bude-li k tomu zadavatelem zmocněn, bude uchazeč v rámci zveřejněného záměru prodeje bytové jednotky s váznoucí nájemní smlouvou přijímat od třetích osob nabídky. Zavede a bude aktualizovat databázi zájemců (třetích osob) o koupi bytové jednotky s váznoucí nájemní smlouvou. Bude též jednat jak se zájemci o zakoupení bytové jednotky, nájemcem bytové jednotky i osobami, které mají přednostní právo si bytovou jednotku koupit ve smyslu Zásad prodeje. Nadále uchazeč provede archivační složky (spisy) pro jednotku, jakož i statistiky a evidence dle potřeb zakázky a zadavatele. Pokud nájemce nabídku na prodej bytové jednotky nevyužije, vyrozumí o tom uchazeč zadavatele, připraví a předá zadavateli podklady pro rozhodnutí o prodeji bytové jednotky s váznoucí nájemní smlouvou. Na pokyn zadavatele provede činnosti, které povedou k prodeji bytové jednotky třetí osobě, která nabídla nejvyšší cenu (např. vypracování a zajištění podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí; atd.).

### **Etapu B. 3 - Prodej bytových jednotek bez uzavřené nájemní smlouvy (volných bytových jednotek)**

Uchazeč připraví a předá zadavateli připravené oznámení záměru prodeje volné bytové jednotky (v listinné i elektronické podobě) včetně všech podkladů.

Pokud zadavatel schválí záměr prodeje volné bytové jednotky, bude uchazeč postupovat přiměřeně jako v etapě B.1, přičemž se bude řídit Zásadami prodeje, zákonem, zadávací dokumentací, smlouvou a pokyny zadavatele.

Bude-li k tomu uchazeč zadavatelem zmocněn, bude v rámci zveřejněného záměru prodeje volné bytové jednotky přijímat od třetích osob nabídky. Zavede a bude aktualizovat databázi zájemců (třetích osob) o koupi volné bytové jednotky, bude se zájemci jednat. Povede archivační složky (spisy) pro každý takový volný byt, jakož i statistiky a evidence dle potřeb zakázky a zadavatele. Připraví a předá zadavateli podklady pro rozhodnutí o prodeji volné bytové jednotky. Na pokyn zadavatele provede činnosti, které povedou k prodeji volné bytové jednotky třetí osobě, která nabídla nejvyšší cenu (např. vypracování a zajištění podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, atd.).

### **Etapu B.4 - Prodej nebytových jednotek**

Uchazeč připraví a předá zadavateli připravené oznámení záměru prodeje nebytového prostoru (v listinné i elektronické podobě) včetně všech podkladů.

Pokud zadavatel schválí záměr prodeje nebytového prostoru, bude se uchazeč řídit Zásadami prodeje, zákonem, zadávací dokumentací, smlouvou a pokyny zadavatele.

Bude-li k tomu zadavatelem zmocněn, bude uchazeč v rámci zveřejněného záměru prodeje nebytové jednotky přijímat od třetích osob nabídky. Zavede a bude aktualizovat databázi zájemců (třetích osob) o koupi jednotky. Bude též jednat se zájemci o zakoupení jednotky. V případě, že jednotka bude pronajata, vyrozumí nájemce o zveřejnění záměru prodeje jednotky. Nadále uchazeč provede archivační složky (spisy) pro jednotku, jakož i statistiky a evidence dle potřeb zakázky a zadavatele. Pokud nájemce nabídku na prodej nebytové jednotky nevyužije, vyrozumí o tom uchazeč zadavatele, připraví a předá zadavateli podklady pro rozhodnutí o prodeji jednotky třetí osobě. Na pokyn zadavatele provede činnosti, které povedou k prodeji nebytové jednotky třetí osobě, která nabídla nejvyšší cenu (např. vypracování a zajištění podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, atd.).

## **2. První shromáždění společenství vlastníků jednotek a zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství**

Uchazeč zajistí svolání prvních schůzí shromáždění společenství vlastníků jednotek do 60 dnů od splnění zákonných podmínek pro vznik společenství a její řádný průběh. Při realizaci této části zakázky bude uchazeč vykonávat či zajišťovat zejména tyto činnosti:

1. Vypracování pozvánky na první schůzi shromáždění společenství vlastníků, návrhu stanov, prezenční listiny, a to v součinnosti s advokátem
2. Doručení pozvánky na první schůzi shromáždění společenství vlastníků
3. Zajištění organizace první schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek včetně zajištění přítomnosti notáře
4. Vypracování návrhu na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku včetně všech příloh, a to v součinnosti s advokátem
5. Podání návrhu na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství

## II. Zálohy na odměnu

Uchazeč nebude požadovat od zadavatele zaplacení žádné zálohy na odměnu po celou dobu platnosti smlouvy.

## III. Smluvní pokuty

Plně v souladu s čl. VII smlouvy se zavazuje uchazeč, který je dále v tomto článku metodiky označen jako „mandatář“, zatímco zadavatel je označen jako mandant – k zaplacení smluvních pokut takto:

Mandant je oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty, jestliže mandatář:

- (a) bude prokazatelně jednat v rozporu se zájmy mandanta jako vlastníka vybraných domů a jednotek, v takovém případě je mandant vedle možnosti odstoupit od této smlouvy oprávněn požadovat od mandatáře smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč;
- (b) nepředloží mandantovi k podpisu návrh na zápis vkladu prohlášení vlastníka anebo nedoručí podepsaný návrh na vklad prohlášení vlastníka příslušnému katastrálnímu úřadu do 10 pracovních dnů po uplynutí lhůty sjednané v čl. IV odst. 2 písm. (b) této smlouvy, v takovém případě je mandant oprávněn požadovat od mandatáře smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každé takové porušení a započatý den prodlení;
- (c) neodešle oficiální nabídky na prodej jednotek oprávněným nájemcům ve lhůtě sjednané v čl. IV odst. 2 písm. (d) této smlouvy, v takovém případě je mandant oprávněn požadovat od mandatáře smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za takové porušení a započatý měsíc prodlení;
- (d) nepředloží mandantovi veškeré materiály potřebné pro rozhodnutí o prodeji jednotek do 15 pracovních dnů po uplynutí lhůty sjednané v čl. IV odst. 2 písm. (e) této smlouvy, v takovém případě je mandant oprávněn požadovat od mandatáře smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé takové porušení;
- (e) neodešle oficiální výzvy na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky všem oprávněným nájemcům do 10 pracovních dnů po uplynutí lhůty sjednané v čl. IV odst. 2 písm. (f) této smlouvy, v takovém případě je mandant oprávněn požadovat od mandatáře smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každé takové porušení a započatý den prodlení;
- (f) nedoručí návrh na vklad vlastnického práva k převáděné jednotce na příslušný katastrální úřad do 10 pracovních dnů po uplynutí lhůty sjednané v čl. IV. odst. 2 písm. (h) této smlouvy, v takovém případě je mandant oprávněn požadovat od mandatáře smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každé takové porušení a započatý den prodlení;
- (g) nezajistí konání prvních shromáždění vlastníků jednotek dle čl. IV odst. 2 písm. (i) této smlouvy ani do 10 pracovních dnů po uplynutí tam uvedené lhůty, v takovém případě je mandant oprávněn požadovat od mandatáře smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé takové porušení a započatý den prodlení;
- (h) nepředá mandantovi podklady dle čl. IV. odst. 2 písm. (j) této smlouvy ani do 10 pracovních dnů po uplynutí tam uvedené lhůty, v takovém případě je mandant oprávněn požadovat od mandatáře smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé takové porušení a započatý den prodlení;
- (i) nepovede přehlednou, průkaznou a aktualizovanou evidenci (statistiky) podle čl. III. písm. (r) této smlouvy, ačkoliv byl mandantem na toto porušení upozorněn a byla mu poskytnuta dodatečná lhůta, v takovém případě je mandant oprávněn požadovat od mandatáře smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé takové porušení,\*na něž byl mandatář mandantem upozorněn; tuto smluvní pokutu lze uložit i opakovaně;



- (j) nevrátí neprodleně doklady, evidence, atd., které převzal od mandanta a které mu byly mandantem předány pro účely plnění předmětu jeho činnosti podle této smlouvy, jakož i takové doklady, které při činnosti pro mandanta vytvořil nebo vytvořit nechal, vztahující se k domu, ve kterém se nachází jednotky určené k prodeji, ačkoliv k tomu byl po uplynutí lhůty sjednané k jejich vydání vyzván, v takovém případě je mandant oprávněn požadovat od mandatáře smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé takové porušení; tuto smluvní pokutu lze uložit i opakovaně;
- (k) nepředá mandantovi podklady dle čl. VIII odst. 3 této smlouvy ani do 10 dnů po uplynutí tam uvedené lhůty, v takovém případě je mandant oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení s předáním uvedených podkladů;

Zaplacení smluvní pokuty se nijak nedotýká případného nároku na náhradu škody.

#### **IV. Lhůty realizace zakázky**

Plně v souladu s čl. IV smlouvy se zavazuje uchazeč, který je dále v tomto článku metodiky označen jako „mandatář“, zatímco zadavatel je označen jako mandant – realizovat zakázku v těchto lhůtách:

Mandatář se zavazuje činit příslušné činnosti v následujících lhůtách:

- (a) Zaměřit jednotky a vypracovat prohlášení vlastníka budovy (včetně návrhu na vklad) a předložit jej mandantovi k podpisu
  - I. pro prvních 20% vybraných domů nejpozději do 6 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy;
  - II. pro druhých 20% vybraných domů nejpozději do 7 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy;
  - III. pro třetích 20% vybraných domů nejpozději do 8 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy;
  - IV. pro čtvrtých 20% vybraných domů nejpozději do 9 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy;
  - V. pro posledních 20% vybraných domů nejpozději do 9 měsíců dne účinnosti této smlouvy;
- (b) doručit podepsaný návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy se všemi příslušnými přílohami příslušnému katastrálnímu úřadu do 5 pracovních dnů ode dne, kdy tyto dokumenty od mandanta převzal nebo je mandant schválil;
- (c) vypracovat pro každou jednotku ve vybraném domě znalecký posudek na určení ceny (v úrovni ceny obvyklé) včetně ceny podílu na společných částech domu a na pozemcích nejpozději do 3 měsíců ode dne provedení vkladu prohlášení vlastníka pro předmětný dům a předložit mandantovi jako informaci tyto znalecké posudky do 14 dnů ode dne jejich vypracování;
- (d) vypracovat a doručit oficiální nabídky na prodej jednotek všem oprávněným nájemcům v domě vždy do 15 dnů ode dne, kdy byly mandantovi předány znalecké posudky na určení ceny konkrétní jednotky;
- (e) předložit mandantovi veškeré materiály (včetně návrhu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky) potřebné pro rozhodnutí o prodeji jednotek oprávněným nájemcům, kteří nabídku na prodej jednotky přijali a učinili s koupí písemný souhlas vždy 10 pracovních dnů ode dne obdržení souhlasu oprávněného nájemce s koupí předmětné bytové jednotky;

- (f) vypracovat a odeslat oficiální výzvy na uhrazení kupní ceny a uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, vždy do 10 dnů ode dne obdržení výzvy učiněné mandantem po schválení prodeje jednotky;
- (g) předložit mandantovi k podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotek podepsané kupujícími (případně smlouvy o smlouvách budoucích kupních) do 10-ti pracovních dnů ode dne, kdy předmětné smlouvy podepsali budoucí kupující (udělí-li mandant mandatáři příslušnou plnou moc, je mandant oprávněn a povinen smlouvy o převodu vlastnictví jednotky podepsat v uvedené lhůtě v zastoupení mandanta);
- (h) doručit návrh na vklad vlastnického práva k převáděné jednotce a smlouvu o převodu vlastnictví jednotky na příslušný katastrální úřad vždy do 5 pracovních dnů ode dne, kdy mandatář převzal od mandanta tyto jím podepsané dokumenty;
- (i) zajistit svolání prvních shromáždění vlastníků jednotek, přítomnost notáře a zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku do 60 dnů od splnění zákonných podmínek pro vznik společenství vlastníků jednotek;
- (j) nebude-li nabídka oprávněným nájemcem využita do 6 měsíců od jejího doručení, je mandatář povinen do 30 dnů od uplynutí této lhůty předložit mandantovi připravené oznámení záměru prodeje (včetně všech podkladů) této jednotky třetí osobě (pro zveřejnění na úřední desce), a to v listinné i elektronické podobě.

#### **IV. Dodatečné výhody pro zadavatele, postupy spolupráce**

##### **1. Hlavní výhody nabídky**

Hlavní a významnou výhodou této nabídky pro zadavatele je z hlediska ekonomické skutečnosti, že :

- uchazeč nepožaduje **žádné zálohy na odměnu** (viz čl. II. metodiky). Tak dochází k odložení splatnosti odměny až do okamžiku, kdy s vysokou mírou pravděpodobnosti bude mít zadavatel již příjmy z prodeje privatizovaných jednotek a nemusí tedy složitě hledat finanční zdroje na pokrytí značných nákladů, které budou vznikat již krátce po zahájení procesu privatizace.
- uchazeč **přesunul výraznou část z celkové odměny za plnění předmětu smlouvy na činnosti spojené se zajištěním první schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek a jeho zápisu do rejstříku**, tedy zadavatel bude hradit uchazeči výraznou část odměny až dlouhou dobu po zahájení procesu privatizace (viz čl. VI odst. 1 písm. d smlouvy).

Další neméně významnou výhodou této nabídky je z hlediska kvalifikačního dostatečně silný a zkušený tým subdodavatelů, jakož i pracovníků z řad zaměstnanců uchazeče, kteří se budou na realizaci zakázky podílet. Pro zadavatele toto znamená jistotu, že privatizace proběhne na profesionální úrovni, ke spokojenosti zadavatele a potažmo i občanů města Znojmo.

##### **2. Dodatečné výhody pro zadavatele, postupy spolupráce**

Dodatečné výhody, které uchazeč zadavateli nabízí a k jejich plnění se vůči zadavateli zavazuje, jsou tyto :

###### **2.1. Využití moderních technologií**

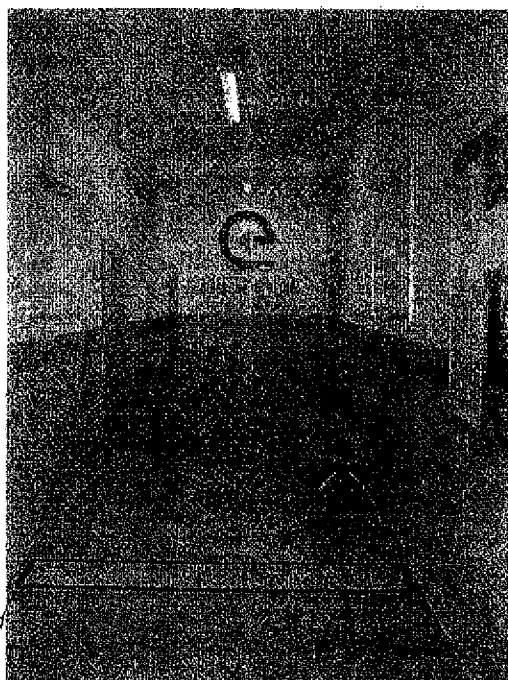
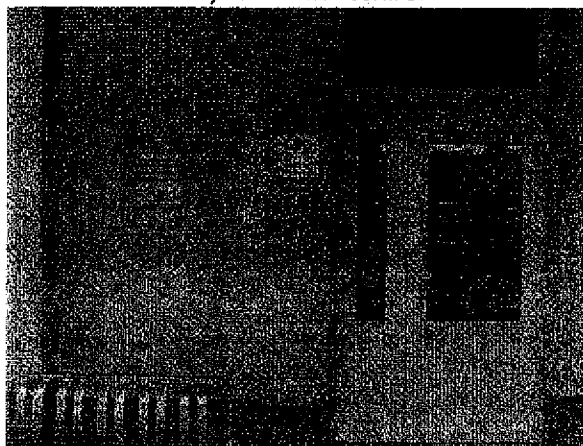
Uchazeč nabízí zadavateli maximální zefektivnění celého procesu vymezení a prodeje jednotek ve vybraných domech. Proto budou v rámci spolupráce uchazeče se zadavatelem v maximální možné míře využity moderní informační technologie. Vzhledem k níže popsané možnosti dálkového náhledu zadavatele do přehledů, evidencí, statistik vedených uchazečem v souvislosti s plněním zakázky, získá zadavatel nadstandardní kontrolu nad celým průběhem privatizace resp. realizace zakázky. Konkrétně pak nabízí uchazeč například tyto výhody:

- Využití vlastního softwaru speciálně vyvinutého pro prodej rozsáhlého souboru jednotek (bytů i nebytových prostor), který nabízí nadstandardní funkcionality,
- Možnost předávání dokumentů zadavateli v elektronické podobě;
- Elektronická výměna dat mezi uchazečem a zadavatelem;
- Vytvoření, údržba a průběžná aktualizace databáze domů, jednotek, nájemníků, a to s možností dálkového přístupu – náhledu pro zadavatele (tj. osobám zadavatelem k tomu pověřenými);
- Vytvoření, údržba a průběžná aktualizace evidence (přehledu) prodeje jednotek, a to s možností dálkového přístupu – náhledu pro zadavatele (tj. osobám zadavatelem k tomu pověřenými);
- Vedení přehledů, statistik či jiných sestav souvisejících s plněním zakázky dle potřeb zadavatele.

## 2.2. Otevření a provozování kanceláře

Uchazeč se zavazuje otevřít kontaktní kancelář ve městě Znojmo. Uchazeč tak zajistí důstojné prostředí pro styk s občany i se zadavatelem. Tato kancelář bude otevřena nejpozději do 3 měsíců od účinnosti smlouvy, a provozována bude po celou dobu, kdy bude dle dohody se zadavatelem její provoz pro plnění zakázky vhodný, účelný. Občané tak budou mít možnost získat ohledně privatizace aktuální informace, vzorové dokumenty, vysvětlení, a to i když nemají přístup k internetu. Proces privatizace tak bude pro občany srozumitelný, což přispěje k hladkému a plynulému prodeji jednotek, bez časových prodlev zaviněných nedostatkem informací.

*Ukázka standardu vybavení kanceláře:*



Metod



Uchazeč je proto připraven vytvořit tým 7–12ti proškolených poradců, kteří budou v osobním kontaktu s uvedeným portfoliem nájemníků bytů ve vybraných domech, jestliže takoví nájemníci o jejich poradenské služby projeví zájem. Poradce (domovní důvěrník) bude disponovat certifikátem vydaným uchazečem, kde bude potvrzeno, v jakém rozsahu byl v dané problematice poradce (domovní důvěrník) proškolen.

Základní úkoly poradce (domovního důvěrníka) jsou :

- pomoc se správným pochopením procesu prodeje bytů;
- pomoc se správným vyplnění dokumentů týkajícího se prodeje bytu (nabídka, akceptace nabídky, kupní smlouva atd.)
- pomoc se zajištěním financování koupě bytu (úvěr).

Uchazeč má vyzkoušen jak systém školení poradců (domovních důvěrníků), tak i proces řízení a kontroly práce poradců (domovních důvěrníků).

## **2.6. Realitní a finanční poradenství**

Uchazeč poskytne zadavateli k jeho žádosti poradenství v oblasti realit a realitního trhu a v oblasti finančních služeb.

## **2.7. Pomoc při revitalizaci bytového fondu**

Uchazeč má zkušenost, že celý proces změny vlastnictví bytového fondu je pouze první krok, ale vzhledem k tomu, že většina bytového fondu bývá zastaralá či ve špatném technickém stavu, tak krátce po privatizaci se před novými vlastníky a nově založenými společenstvími vlastníků jednotek objeví zásadní otázka: „Co teď se stavem společných částí zprivatizovaného domu?“ A jak dobře se povede zodpovědět tato otázka, tak bývá nový vlastník spokojen i s procesem privatizace jako celku.

A tady nabízí uchazeč svou zkušenost s procesem revitalizace bytových domů. Uchazeč konkrétně nabízí pomoc nově vzniklým společenstvím vlastníků jednotek tak, že v případě jejich zájmu :

- zajistí řízení procesu revitalizace domu tak, aby mohl být zrealizován rychle a efektivně,
- poskytne pomoc při zajištění financování revitalizace domu (úvěr);
- poskytne pomoc k získání maximálně možné finanční podpoře revitalizace domu z veřejných zdrojů (dotační programy „Panel“, „Zelená úsporám“, apod.)

V příloze metodiky jsou přiloženy:

- referenční dopisy k revitalizaci
- ukázka domu revitalizovaného za pomoci uchazeče

## **2.8. Garance prodeje volných bytových jednotek a nebytových prostor**

Uchazeč zadavateli nabízí, že k žádosti zadavatele, odkoupí od zadavatele veškeré volné bytové jednotky ve vybraných domech a veškeré nebytové prostory vymezené jako jednotky ve vybraných domech (avšak vyjma krytů CO), a to v případě volné bytové jednotky a nebytové jednotky za kupní cenu rovnající se ceně jednotky zjištěné znaleckým posudkem v souladu se Zásadami prodeje (tj. v úrovni ceny obvyklé) a v případě bytové jednotky s vážnoucím nájemním právem za kupní cenu rovnající se ceně jednotky zjištěné znaleckým posudkem v souladu se Zásadami prodeje (v úrovni ceny obvyklé s užitím koeficientu  $O=0,4$ ) s navýšením o 10%. Uchazeč touto nabídkou zadavateli poskytuje garanci, že budou prodány i takové jednotky ve vybraných domech, o které neprojeví zájem jiná osoba a které budou pro zadavatele mnohdy znamenat jen finanční zátěž (např. placení příspěvků na správu a provoz společných částí domu).

V Praze dne 10. 12. 2011