

DOPLŇKOVÁ PRAVIDLA

pro prodej bytových a nebytových jednotek z majetku města Děčína ve vybraných domech

(schváleno na zasedání Městského zastupitelstva v Děčíně dne **2. 7. 1998** usnesením č. **XIV/98** - MZ, dne 22. 4. 1999 usnesením č. XVII/99 - MZ, dne 24. 6. 1999 usnesením č. XLV/99 - MZ, dne 30. 9. 1999 usnesením č. XIV/99 - MZ, dne 16. 12. 1999 usnesením č. XVI - MZ, dne 16. 3. 2000 usnesením č. XIV - MZ, dne 18. 5. 2000 usnesením č. XV - MZ a dne 21. 9. 2000 usnesením č. XIV a dne 21. 12. 2000 usnesením č. XVIII - ZM a dne 25. 1. 2001 usnesením č. XXVI - ZM, dne 15. 2. 2001 usnesením č. XXV - ZM, dne 15. 3. 2001 usnesením č. XVIII - ZM, dne 26. 4. 2001 usnesením č. XXVII - ZM, dne 20. 12. 2001 usnesením č. XXXII - ZM, usnesením č. 26 - ZM, dne 25. 4. 2002 a usnesením č. XVIII - ZM dne 30. 5. 2002, usnesením č. ZM 0311 0524 ze dne 20.11.2003 a usnesením č. ZM 0416 02 33 ze dne 29.4.2004 a usnesením č. ZM 05 03 03 29 ze dne 24.3.2005 s datem účinnosti dnem 25.3.2005 a usnesením č. ZM 06 02 02 15 ze dne 23.02.2006 s datem účinnosti dnem 24.02.2006 a **usnesením č. ZM 15 09 04 05 ze dne 26.11.2015 s datem účinnosti 27.11.2015.**

V souladu s POSTUPEM A ZÁSADAMI realizace odprodeje obytných a nebytových domů a bytových jednotek včetně nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Děčína (dále jen "POSTUP A ZÁSADY") přijalo zastupitelstvo města níže uvedená Doplnková pravidla pro prodej vybraných obytných domů (dále jen "Pravidla").

čl. I

Základní ustanovení

1. Těmito pravidly je upraven prodej pouze ve vybraných obytných domech z majetku města Děčína schválených MZ v Děčíně dne 2.7.1998. Prodej ostatních obytných domů nadále probíhá v souladu s POSTUPEM A ZÁSADAMI schválenými městským zastupitelstvem dne 13.11.1997 včetně všech doplňků.
2. Při převodech obytných domů podle těchto "Pravidel" je upřednostněn prodej jednotlivých bytových, popř. nebytových jednotek.

čl. II

Předmět prodeje

1. Předmětem prodeje je budova s vymezenými bytovými, popř. nebytovými jednotkami, včetně příslušenství, není-li těmito "Pravidly" stanoveno jinak (viz čl. VIII).
2. S domem se vždy prodává i pozemek (stavební parcela) k domu příslušející, ev. jiné pozemky s tímto pozemkem funkčně související včetně všech součástí a příslušenství, pokud jejich vlastníkem je město Děčín.

čl. III

Stanovení ceny jednotky

1. Stanovení ceny bytové jednotky

Nabídková cena převáděné bytové jednotky, vč. příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a příslušného spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku bude stanovena znaleckým posudkem, vypracovaným jako tržní ocenění dané nemovité věci.

Zjištěná nabídková cena bude vložena do návrhu kupní smlouvy, která je součástí nabídky ke koupi. Pokud bude nutné v době probíhajícího prodeje objektu (jednotky), t.j. od schválené novely "Pravidel" ze dne 16.3.2000 **investovat finanční prostředky do jakýchkoliv oprav v objektu**, bude nabídková cena jednotky, resp. spoluvlastnického podílu navýšena o náklady přesahující částku 10 000,- Kč na jednu jednotku, a to na základě potvrzení správce a doložení faktur. Tento limit bude uplatněn pouze 1x, a to buď přímo na danou jednotku, nebo násoben počtem jednotek v domě na náklady spojené s opravou, resp. údržbou společných prostor v domě.

2. Slevy z kupní ceny bytové jednotky :

2.1. Prodávající poskytne slevu z nabídkové ceny kupujícím v těch domech, ve kterých dojde k podpisu kupní smlouvy, od které nebude následně odstoupeno nejméně 80 %, 90 %, resp. 100 % všech bytových jednotek do 6 měsíců od doručení nabídky ke koupi (návrhu kupní smlouvy) při nezměněném stavu nájemců. V případě, že dojde v průběhu výše uvedené 6 měsíční lhůty od doručení nabídek k výměně bytu, zůstává v platnosti původní 6 měsíční lhůta pro poskytnutí slevy z nabídkové ceny. Výše slevy činí:

při prodeji 80 % jednotek sleva 10 %
při prodeji 90 % jednotek sleva 20 %
při prodeji 100 % jednotek sleva 30 %

Tato sleva bude kupujícím poskytnuta zpětně, po zápisu práv do KN 100%, 90%, resp. 80% kupních smluv a po zaplacení plné kupní ceny všemi kupujícími bytových jednotek.

Sleva ve výši 10%, 20%, resp. 30% může být kupujícím započtena před podpisem kupní smlouvy za podmínky, že na Katastrální úřad budou podány všechny kupní smlouvy splňující shora uvedené podmínky v jeden den.

2.2. Podmínkou pro poskytnutí slevy dle bodu 2.1. je závazné a písemné **přijetí nabídky ke koupi nejpozději do dvou měsíců** od prokazatelného doručení nabídky ke koupi a současně **složení kauce ve výši 4.000,- Kč** na účet města za každý byt.

2.3. * V případě uskutečněného prodeje bude kauce započtena do kupní ceny.

* V případě neuskutečněného prodeje z důvodu nezájmu předepsaného minimálního počtu zájemců o koupi (viz čl. V, bod 3.1), či jiných důvodů na straně prodávajícího bude kauce vrácena bezprostředně po uplynutí lhůty dle čl. V, odst.4, tj. 6 měsíců.

* Kauce propadá v případě odstoupení zájemce od závazné a písemně přijaté nabídky ke koupi.

2.4. Prodávající může poskytnout kupujícím další slevu ve výši 20 % z nabídkové ceny každé bytové jednotky resp. budovy s ohledem na technický stav prodávaných nemovitostí.

2.5. Na prodej nebytových jednotek se slevy podle odst. 2.1. tohoto článku nevztahují.

3. Stanovení ceny nebytové jednotky

Prodej nebytového prostoru vymezeného v prohlášení vlastníka budovy probíhá v případě, že není využito formy prodeje dle Občanského zákoníku, po splnění min. počtu 60% zájemců bytových jednotek samostatně.

Nabídková cena převáděné nebytové jednotky, vč. příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a příslušného spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku bude stanovena znaleckým posudkem, vypracovaným jako tržní ocenění dané nemovité věci.

4. Cena garáže - nebytové jednotky

Prodej garáže vymezené v prohlášení vlastníka budovy jako nebytová jednotka probíhá **odděleně od prodeje bytových jednotek.**

Přednostní právo na koupi garáže mají stávající nájemci bytových jednotek v objektu za cenu stanovenou znaleckým posudkem. V případě zájmu více nájemců bytových jednotek o koupi garáže bude uskutečněno dohodovací řízení a prodej garáže bude realizován samostatně.

5. Cena vedlejších pozemků

Pokud bude současně s bytovými jednotkami či domy prodáván i pozemek vedlejší, funkčně související, bude jeho cena stanovena **znaleckým posudkem**. Při prodeji těchto pozemků se neuplatňují žádné slevy z kupní ceny. Prodeje vedlejších pozemků mohou probíhat odděleně od prodeje bytů.

čl. IV

Úhrada kupní ceny

1. Kupní cena musí být vždy uhrazena v plné výši za celou nemovitost. Úhrada musí být kupující stranou doložena nejpozději k okamžiku podpisu kupní smlouvy.

2. Za úhradu kupní ceny se považuje také doložení bankovní, či jiné obdobné záruky na úhradu příslušné částky. V tomto případě bude 10%, 20%, resp. 30% sleva podle čl.III, bod 2, za odkoupení 80%, 90%, resp. 100% bytových jednotek v budově poskytnuta až po převodu finančních prostředků od úvěřujícího peněžního ústavu na účet prodávajícího.

čl. V

Uzavření kupní smlouvy

1. Určení osoby správce:

Před uzavřením kupní smlouvy stanoví vlastník, prostřednictvím odboru místního hospodářství a majetku města městského úřadu v Děčíně, osobu správce, který bude zajišťovat správu nemovitosti po jejím prodeji. Správce bude uveden v prohlášení vlastníka a v kupní smlouvě. Podmínkou uzavření kupní smlouvy ze strany prodávajícího je uzavření smluvního vztahu s určeným správcem, a to za podmínek, které jsou v daném čase a místě obvyklé.

2. Vyloučení některých osob z prodeje:

Smlouva nebude uzavřena s nájemcem, který užívá byt nebo nebytový prostor protiprávně, nebo ho nevyužívá řádně (např. podnájem bez souhlasu majitele apod.) ke dni převodu dluží nájemné a úhrady za služby nebo nemá vypořádány všechny závazky vůči statutárnímu městu Děčín a organizacím statutárním městem Děčín řízeným.

3.1. Rozvazovací podmínka:

V případě, že ve lhůtě 6 měsíců od doručení návrhu na uzavření kupní smlouvy nepřijme tuto nabídku k převodu jednotky nejméně 60 % nájemců bytových jednotek v budově, vyhrazuje si prodávající právo odstoupit od této nabídky a nabídnout k prodeji celý dům.

V tomto případě bude stávajícím nájemcům bytových a nebytových jednotek zaslána nabídka k dohodě o koupi objektu jako celku, resp. do podílového spoluvlastnictví, přičemž tito nájemci bytových a nebytových jednotek musí svůj **zájem o dohodu potvrdit do 15 dnů od prokazatelného doručení nabídky** spolu s podáním žádosti adresovaným odboru místního hospodářství a majetku města MM Děčín na odkoupení celého objektu, resp. podílu na domě. V tomto případě bude dále pokračováno obdobně jako u "Zásad", t.j. v případě 1 žádosti respektive dohody žadatelů-nájemců bude vydáno odborem oznámení.

V případě nedohody žadatelů-nájemců nebo v případě nevyužití přednostního práva dle předchozího odstavce bude kupující vybrán v dohodovacím řízení dle "Zásad". Výchozí cena pro dohodovací řízení bude vycházet z původní nabídkové ceny všech jednotek stanovené dle těchto "Pravidel". Nabídka odprodeje včetně uvedení nabídkové ceny bude zveřejněna po dobu nejméně 15 dnů na úřední desce MM Děčín s termínem uzavírky příjmu žádostí; nabídka bude dále zveřejněna na internetových stránkách města Děčín a v tisku, přičemž takového zveřejnění má povahu toliko informační. Při prodeji nemovitosti dle tohoto odstavce bude postupováno dle příslušného ustanovení "Zásad" takto:

a) Plné či částečné postoupení žádosti, oznámení o výběru kupujícího nebo výsledku dohodovacího řízení lze realizovat pouze v okruhu osob: rodiče, děti, vnuci, zeť, snacha, osvojitel, osvojenec, druh, družka, sourozenci, švagr, švagrová. V případě, že u tzv. „třetí nabídky“ dochází k postoupení ze strany nájemce bytu, resp. nebytových prostor, má ten, na kterého došlo k postoupení, stejná práva jako žadatel-nájemce.

b) Kupující je povinen předložit všechny potřebné doklady pro rozhodnutí ZM nejpozději **do 5 měsíců** od doručení oznámení OMH.

c) Nutnou podmínkou pro podpis kupní smlouvy a její platnost je, že obsahuje ustanovení o povinnosti nabyvatele domu **respektovat dosavadní nájemní smlouvy** platné ke dni uzavření kupní smlouvy a ostatní práva z nich vyplývající.

d) V kupní smlouvě musí být výslovně citováno číslo usnesení ZM a den, v němž bylo přijato a jímž bylo rozhodnuto o prodeji nemovitostí.

e) Konečný termín pro podpis kupní smlouvy oběma stranami se stanovuje **do 30 dnů** ode dne doručení sdělení o rozhodnutí ZM kupujícím.

f) Kupní cena bude kupujícími uhrazena následovně:

- před podpisem kupní smlouvy uhradí min. 10 % z kupní ceny
- zbývající část kupní ceny uhradí
- nejpozději do 90-ti dnů po podpisu kupní smlouvy, a to před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí
- klasickým úvěrem u peněžního ústavu - do 120 dnů od doručení kupní smlouvy z katastrálního úřadu s provedeným vkladem do katastru nemovitostí.

g) Město Děčín poskytne vlastníku nemovitosti příspěvek na opravy domů, a to do výše 20% z nabídkové ceny budovy dle čl. VII odst. 1 „Zásad“.

h) Bude-li celá zbývající část kupní ceny jednotlivým kupujícím uhrazena nejpozději do 90 dnů po podpisu kupní smlouvy, a to před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí, bude kupujícím poskytnuta sleva ve výši 5% z nabídkové ceny objektu bez vedlejšího pozemku.

3.2. Snížení nabídkové ceny

V případě, že k poslednímu dni zveřejnění objektu na úřední desce MM dle předchozího odstavce nebude zaevidována žádná žádost o odprodej objektu, bude zveřejnění prodlouženo o dalších 15 dnů. Pokud ani po tuto dobu nebude zájem o objekt, je odbor místního hospodářství a majetku města povinen snížit nabídkovou cenu postupně o 25%, 50%, 75% a dále vždy o 1/2 předchozí ceny bez pozemku vč. případných nákladů na odstraňování havárie v objektu podle čl. III odst.1, a to vždy po dvojím zveřejnění nabídky do minimální výše 20 tis.Kč.

Cena příp. vedlejších pozemků stanovená znaleckým posudkem zůstává nezměněna. O tomto snížení bude informováno nejbližší jednání zastupitelstva města.

4. Právo první koupě:

Prodávaná bytová jednotka je nabízena nejprve současnému nájemci, který má právo první koupě ve lhůtě 6 měsíců. Lhůta běží ode dne prokazatelného doručení kvalifikovaného návrhu na uzavření smlouvy o převodu jednotky.

5. Přijetím nabídky k převodu se rozumí doručení písemného vyjádření oprávněného nájemce doporučeným dopisem navrhovateli, tj. statutárnímu městu Děčín.

6. Předkupní právo:

Neuplatní-li nájemce právo první koupě podle bodu 4. tohoto článku, má nájemce právo na přednostní nabytí bytové jednotky ve lhůtě jednoho roku od uplynutí šestiměsíční lhůty za cenu nabídnutou třetí osobou. Smlouva o převodu bytové jednotky musí být uzavřena do tří měsíců ode dne doručení písemné nabídky, jinak toto právo zaniká. Při prodeji nebytových jednotek se předkupní právo, není-li těmito "Pravidly" stanoveno jinak, neuplatňuje.

7. Prodej bytových jednotek jiným osobám:

V případě nevyužití práva první koupě ani práva přednostního nabytí jednotky v těch případech, kdy byl již prodán min. počet 60% bytů v domě, bude tato jednotka v budově nabídnuta ke koupi jiné osobě (fyzické či právnické osobě, která může dle platných předpisů nabývat do vlastnictví nemovitostí) a prodána jako obsazená.

7.1. Nabídka na prodej obsazené bytové jednotky bude zveřejněna po uplynutí práva první koupě dle čl. V odst. 4, tj. po 6 měsících od prokazatelného doručení nabídky k převodu bytové jednotky, a to po dobu 15 dnů na úřední desce MM Děčín.

7.2. Nabídková cena obsazené bytové jednotky bude navýšena o 10% proti původní nabídkové ceně.

7.3. Předkupní právo nájemce bude uplatněno dle čl. V odst. 6, tzn. že každý žadatel uvede do žádosti jím nabízenou cenu, ne nižší, než cenu dle předchozího odstavce.

V případě jedné nebo více žádostí se bude konat dohodovací řízení s tím, že stávajícímu nájemci bude učiněna opětovná nabídka s nejvyšší cenou nabídnutou v dohodovacím řízení s upozorněním na předkupní právo nájemce dle čl. V odst. 6. Smlouvu o převodu bytu bude

nájemce povinen uzavřít do 3 měsíců ode dne doručení této nabídky, jinak jeho právo na přednostní nabytí zaniká.

V případě, že nájemce již ztratil právo první koupě i předkupní právo, bude kupující vždy vybrán v dohodovacím řízení. Kauce bude vždy činit Kč 4 000,-.

7.4. V případě uplynutí lhůty pro uplatnění přednostního práva nájemce bude nabídka odprodeje obsazené bytové jednotky zveřejňována vždy po dobu 15 dnů na úřední desce, v případě nezájmu po dvojitě zveřejnění bude postupně snižována o 10%, min. však na 20 tis. Kč.

7.5. Pro prodej obsazených bytových jednotek dle čl. V odst. 7 bude adekvátně uplatněn čl. V odst. 3.1. bod b) - f) a h).

7.6. Při prodeji obsazených bytových jednotek bude plné či částečné postoupení žádosti, oznámení o výběru kupujícího nebo výsledku dohodovacího řízení aplikováno obdobně jako u bodu 3.1. odst. a).

8. Převody užívacích práv k bytům :

ZM v Děčíně odsouhlasilo v domech určených do prodeje podle těchto "Pravidel" možnost rozšíření užívacích práv k bytům na osoby blízké, t.j. příbuzné v řadě přímé, sourozence a manžela oprávněného nájemce. Podmínkou pro převod užívacího práva k bytu je uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě k předmětnému bytu.

9. Prodej volné bytové jednotky

9.1. V případě, že objekt bude nabízen k odprodeji dle Obč. zák. s volnou bytovou jednotkou, nebude již bytová jednotka obsazena. Pokud bude objekt nabízen k odprodeji s obsazenými bytovými jednotkami a v průběhu odprodeje dojde k uvolnění bytové jednotky, může být uvolněná bytová jednotka obsazena do doby rozhodnutí zastupitelstva města o vybraném kupujícím. Od podpisu kupní smlouvy nebudou měněny dosavadní nájemní vztahy bez předchozího písemného souhlasu budoucích nabyvatelů.

9.2. Nabídka na prodej volné bytové jednotky bude zveřejněna po dobu 15 dnů na úřední desce MM Děčín.

9.3. Nabídková cena volné bytové jednotky bude navýšena o 20% proti původní nabídkové ceně.

9.4. Kupující volné bytové jednotky bude vybrán v dohodovacím řízení dle „Zásad“ s tím rozdílem, že kauce bude ve výši 4 000,- Kč.

9.5. V případě nezájmu o koupi bytové jednotky po dvojitě zveřejnění bude bytová jednotka obsazena a prodána za původní nabídkovou cenu.

9.6. Pro prodej volných bytových jednotek dle čl. V odst. 9 bude adekvátně uplatněn čl. V odst. 3.1. bod b) - f) a h).

10. Nebytová jednotka bude odprodána současnému nájemci v případě, že tento nájemce bude akceptovat nabídkovou cenu dle čl. III, odst. 3. Pokud stávající nájemce nebude nabídku ke koupi akceptovat, bude nebytová jednotka prodána jinému zájemci, který bude vybrán v dohodovacím řízení s tím, že cena dle čl. III odst. 3 bude cenou vyvolávací. Dohodovací řízení bude realizováno způsobem popsaným v "Postupu a zásadách realizace odprodeje obytných a nebytových domů a bytových jednotek včetně nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Děčína".

čl. VI

Předání informací občanům

1. Zveřejňování informace o prodeji domů (jednotek) bude prováděno dle příslušného ustanovení těchto pravidel na úřední desce MM Děčín.

2. Pověření správci seznámí neprodleně prostřednictvím vývěsek v určených domech všechny uživatele bytů a nebyt. prostor v příslušných objektech se skutečnostmi dle předchozího bodu. Správci dále poskytují zájemcům o koupi maximální součinnost, zejména úplně a včas seznamují zájemce o koupi s obsahem smluv na zajištění správy a údržby společných částí budovy.

čl. VII

Úhrada poplatků

Kupující hradí ověření svých podpisů na kupních smlouvách a správní poplatky spojené se vkladem práv do evidence nemovitostí KÚ. Ostatní náklady spojené s převody nemovitostí podle těchto „Pravidel“ hradí prodávající.

čl. VIII

Zvláštní ustanovení o prodeji domů do podílového spoluvlastnictví

1. Zájemci o koupi bytů ve vybraných domech mohou projevit zájem o jinou formu koupě bytu do vlastnictví.
2. Zájem o koupi domu do podílového spoluvlastnictví musí zájemci projevit podáním společné žádosti s **nadpolovičním zastoupením** stávajících nájemců. Těmto zájemcům bude dům odprodán pouze s podmínkou odprodeje všech podílů na domě.
3. Společná žádost podle předchozího odstavce musí být podána nejpozději **do doby rozeslání nabídek ke koupi**.
4. Na prodej domů do podílového spoluvlastnictví se nevztahuje ustanovení o právu první koupě ani předkupní právo.
5. Při prodeji domů do podílového spoluvlastnictví bude cena spoluvlastnického podílu na domu a zastavěném pozemku stanovena obdobně jako při prodeji (viz čl. III). Sleva za odprodej všech bytů ve výši 30% bude v tomto případě započtena okamžitě. Ustanovení o kauci se využije obdobně. Cena spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru bude stanovena obdobně jako cena nebytové jednotky. Do ceny nebyt. prostoru není započtena sleva 30%. O ceně garáže při prodeji podle tohoto článku rozhodne ZM.
6. Byty (spoluvlastnické podíly) s nájemci, kteří nemají o koupi zájem, resp. byty uvolněné a neobsazené dle čl. V, odst. 9, mohou získat do vlastnictví pouze ostatní nájemci v dotčené budově, a to za cenu stanovenou stávajícímu nájemci.
7. Na prodej bytů do podílového spoluvlastnictví se přiměřeně vztahují ustanovení čl. V, odst.1 (uzavření smlouvy na zajištění správy a údržby domu se stávajícím nájemcem) a čl. III., bod 2.4.
8. Prodej nebytových prostorů při prodeji domu podle tohoto článku probíhá současně.
9. Tato pravidla se nevztahují na domy a byty již prodané, a na domy a byty, kde došlo k vydání oznámení o vybraném kupujícím, schválení rozhodnutí. ZM před 26.11.2015.

Mgr. Marie Blažková v.r.
primátorka

Mgr. Hana Cermonová v.r.
1. náměstkyně primátorky