



OBEC HOLOUBKOV

Opatření orgánů obce č. 2/2012

Z á s a d y pro prodej bytů ve vlastnictví obce Holoubkov

Zastupitelstvo obce Holoubkov vydává svým usnesením č. 12/06/2012 – 8.1 ze dne 25.6.2012 tyto Zásady pro prodej bytů ve vlastnictví obce Holoubkov (dále jen „Zásady“).

Článek 1 **Předmět a účel zásad**

(1) Tyto zásady upravují postup obce Holoubkov při prodeji bytů realizovaného 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 (dále jen „Zákon o vlastnictví bytů“).

(2) Seznam domů, ve kterých jsou umístěny byty určené k prodeji způsobem stanoveným v Zákoně o vlastnictví bytů:

Adresa	Počet bytových jednotek v domě
Holoubkov č.p. 4	24
Holoubkov č.p. 285-286	22
Holoubkov č.p. 287-288	24

(3) Byty určené k prodeji budou nabízeny a prodávány současným nájemcům těchto bytů za podmínek stanovených Zákonem o vlastnictví bytů a těmito Zásadami. Současně s prodejem bytů budou stávajícím nájemcům prodávány také spoluvlastnické podíly na společných částech budovy, ve které se byty určené k prodeji nacházejí, a spoluvlastnické podíly na pozemku, na kterém je postavena budova a v níž se byty určené k prodeji nacházejí. Pokud bude v těchto zásadách dále užíváno termínu prodej bytu, koupě bytu či kupní cena bytu, rozumí se tím prodej či koupě bytové jednotky včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku. Prodat pouze bytovou jednotku bez spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku nelze.

Článek 2

Postup při prodeji bytů

(1) Obec Holoubkov zpracuje pro každou budovu, ve které se nacházejí byty a nebytové prostory určené k prodeji, „Prohlášení vlastníka budovy“ podle § 4 Zákona o vlastnictví bytů. V tomto prohlášení budou vymezeny a podrobně popsány prostorově vymezené části budovy, které se stanou bytovými jednotkami (jednotlivé byty) a dále prostorově vymezené části budovy, které se stanou společnými částmi domu (např. chodby, sušárny, rozvody vody apod.). V prohlášení vlastníka budou rovněž stanoveny spoluvlastnické podíly na společných částech budovy a pozemku, na kterém je budova domu postavena, náležící k jednotlivým bytovým jednotkám.

(2) Závazná písemná nabídka na prodej bytu bude zaslána každému nájemci, v případě, kdy je byt ve společném nájmu, bude závazná nabídka na prodej bytu zaslána každému ze společných nájemců tohoto bytu. Závazné nabídky budou rozesílány pouze nájemcům, u kterých nebudou ke dni odeslání nabídky zjištěny nedoplatky na nájemném a službách spojených s užíváním bytu.

(3) Závazná písemná nabídka na prodej bytu bude zpracována formou návrhu kupní smlouvy a bude obsahovat minimálně níže uvedené náležitosti:

- a) označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo bytové jednotky určené k prodeji, včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- b) popis bytové jednotky, jejího příslušenství, výměru podlahové plochy a popis vybavení bytové jednotky, které má být současně s bytovou jednotkou převedeno,
- c) určení společných částí budovy včetně určení, které části budovy jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech budovy včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech budovy, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví údaji podle katastru nemovitostí,
- f) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na pozemku, na kterém je postavena budova, ve které se nacházejí bytové jednotky určené k převodu,
- g) výši kupní ceny,
- h) práva a závazky týkající se budovy, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

(4) Nájemce má právo přijmout doručenou nabídku na prodej bytu nejpozději ve lhůtě 6 měsíců od jejího doručení. Za den přijetí nabídky bude považován den, kdy bude ze strany nájemce dán pokyn k přijetí nabídky.

(5) V případě, že nájemce nepřijme učiněnou nabídku na prodej bytu do 6 měsíců od jejího doručení, jeho právo na odkoupení bytu za podmínek uvedených v nabídce zaniká. Nepřijetí nabídky není důvodem pro podání výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele. Nájemci zůstává nadále zachován jeho stávající nájemní vztah.

Článek 3 Kupní cena a způsob jejího výpočtu

(1) Cena bytu, ve které je kromě ceny samotné bytové jednotky obsažena také cena převáděného spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a cena převáděného spoluvlastnického podílu pozemku, na němž je budova postavena (dále jen kupní cena), bude obcí Holoubkov stanovena takto:

Zastupitelstvo obce Holoubkov stanovuje na základě vypracovaných znaleckých posudků, inventárních hodnot domů k 31.12.2011, technickému stavu jednotlivých domů a významnějších oprav a investic v nich provedených za posledních 5 let a způsobu prodeje podle Zákona o vlastnictví bytů (stávajícím nájemcům) následující ceny budov:

Adresa	Cena budovy
Holoubkov č.p. 4	8.815.128,- Kč
Holoubkov č.p. 285-286	7.622.594,- Kč
Holoubkov č.p. 287-288	7.729.848,- Kč

(2) K této ceně budovy bude připočtena cena pozemku, na kterém se nachází budova s bytovými jednotkami určenými k prodeji. Zastupitelstvo obce Holoubkov stanovuje cenu pozemku, na kterém je postavena budova, ve které se nacházejí bytové jednotky určené k prodeji (tj. plocha zastavěná budovou) na částku 100,- Kč za 1 m².

(3) Konkrétní cena bytové jednotky bude vypočtena následujícím způsobem: cena budovy, ve které se nacházejí bytové jednotky určené k prodeji, včetně ceny pozemku zastavěného budovou, bude vydělena m² všech bytů v domě podle Prohlášení vlastníka budovy. Tato cena 1 m² bytové jednotky se následně vynásobí plochou bytu v m².

(4) Kupující se v kupní smlouvě dále zaváže, že uhradí režijní náklady spojené s přípravou a uskutečněním prodeje a náklady na daň z převodu nemovitostí.

Článek 4 Úhrada kupní ceny

Úhradu kupní ceny provede nájemce (společní nájemci) bytové jednotky, jemuž je bytová jednotka včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a spoluvlastnického podílu na pozemku, na němž je budova postavena, prodávána, jedním ze způsobů uvedených níže. Způsob úhrady kupní ceny si zvolí nájemce:

- a) Hotově před podpisem kupní smlouvy.
- b) Bezhotovostním způsobem, tj. podáním jednorázového příkazu k úhradě stanovené kupní ceny na bankovní účet obce Holoubkov, a to před podpisem kupní smlouvy. V takovém případě bude kupní smlouva podepsána až v okamžiku, kdy účtárna obce Holoubkov potvrdí, že celá výše kupní ceny byla připsána na bankovní účet obce.
- c) Peněžními prostředky, které nájemce získá na koupi bytové jednotky z úvěrů či půjček poskytovaných peněžními ústavy (např. úvěr ze stavebního spoření).

Článek 5

Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní

Pokud se nájemce rozhodne využít k úhradě kupní ceny bytu peněžních prostředků z úvěru či půjčky podle čl. 4 písm. c) těchto Zásad, bude dále postupováno takto:

(1) Mezi obcí Holoubkov a nájemcem (společnými nájemci) bytu bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, ve které se obec Holoubkov jako budoucí prodávající zaváže prodat nájemci bytovou jednotku po uhrazení peněžní částky odpovídající kupní ceně stanovené obcí Holoubkov a uvedené v závazné nabídce na prodej bytu doručené nájemci.

(2) Současně bude mezi smluvními stranami ujednána povinnost nájemce jako budoucího kupujícího uhradit obci Holoubkov jako budoucímu prodávajícímu peněžní částku odpovídající sjednané kupní ceně tak, aby peněžní částka odpovídající sjednané kupní ceně bytové jednotky byla připsána na účet obce Holoubkov před uzavřením kupní smlouvy, na základě které bude nájemci bytová jednotka prodána.

(3) Poté, kdy bude peněžní částka odpovídající sjednané kupní ceně připsána na účet obce Holoubkov, bude mezi obcí Holoubkov a nájemcem (společnými nájemci) bytu určeného k prodeji uzavřena kupní smlouva.

(4) Kupní smlouva musí být uzavřena nejpozději ve lhůtě do 3 měsíců od okamžiku, kdy uzavření kupní smlouvy schválilo zastupitelstvo obce, jinak právo nájemce na koupi bytové jednotky způsobem učiněným v nabídce zaniká. Pokud tedy nájemce projeví zájem o koupi bytové jednotky s využitím peněžních prostředků z úvěru či půjčky, je třeba, aby učinil potřebné kroky směřující k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní a čerpání peněžních prostředků z úvěru či půjčky bez zbytečného odkladu po doručení závazné nabídky.

Článek 6

Zachování funkce bytu

Pro zachování funkce bytu bude smluvně zakotvena povinnost nabyvatele (a to i pro další právní nástupce) dodržet funkci bytu po dobu nejméně 10 let od nabytí vlastnictví a právo odstoupení od kupní smlouvy v případě porušení tohoto závazku s dohodnutou smluvní pokutou ve výši 50 % kupní ceny.

Článek 7

Výhrada vlastnictví

Uzavření kupní smlouvy je podmíněno souhlasem kupujícího se zřízením předkupního práva jako práva věcného ve prospěch obce Holoubkov na dobu 3 let od podpisu kupní smlouvy, přičemž kupní cena při zpětném prodeji bude shodná s cenou stanovenou při původním prodeji, navýšená o částku případného zhodnocení, které za dobu vlastnictví bytové jednotky kupující provedl, stanovenou dle znaleckého posudku.

Článek 8

Nakládání s byty, u kterých nájemce neprojeví zájem o jejich koupi

(1) Neprojeví-li stávající nájemce zájem o koupi bytové jednotky ve lhůtě do 6 měsíců od doručení závazné nabídky na její prodej, pak tato bytová jednotka zůstává i nadále v majetku obce Holoubkov a stávající nájemce zůstává i nadále v nájmu tohoto bytu za stávajících podmínek.

(2) Veškerá práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví takového bytové jednotky podle Zákona o vlastnictví bytů vykonává obec Holoubkov.

(3) Po uvolnění takové bytové jednotky stávajícím nájemcem rozhodne o jeho dalším využití zastupitelstvo obce Holoubkov. Případný prodej uvolněné bytové jednotky se již neřídí těmito Zásadami.

(4) O využití bytových jednotek, na nichž v době před schválením těchto Zásad nevázne nájemní smlouva, rozhodne zastupitelstvo obce Holoubkov. Případný prodej takových bytových jednotek se rovněž neřídí těmito Zásadami.

Článek 9

Závěrečná ustanovení

(1) Tyto Zásady se vztahují pouze na domy v majetku obce Holoubkov specifikované v čl. 1 odst. 2 těchto Zásad.

(2) Tyto Zásady je možné měnit či doplňovat pouze formou písemných změn a doplňků schválených zastupitelstvem obce Holoubkov.

(3) Tyto zásady nabývají účinnosti dnem schválení zastupitelstvem obce Holoubkov.

.....
Ing. Lukáš Fišer
starosta