



OBEC HOLOUBKOV

Opatření orgánů obce č. 1/2007

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

Zastupitelstvo obce Holoubkov vydává svým usnesením č. 6/2007 ze dne 22.10.2007 podle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů tyto Zásady pro prodej bytů a nebytových prostor ve vlastnictví obce Holoubkov (dále jen „Zásady“).

Článek 1 **Předmět a účel zásad**

(1) Tyto zásady upravují postup obce Holoubkov při prodeji bytů a nebytových prostor 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 a nebytové prostory určené k prodeji způsobem stanoveným v zákoně o vlastnictví bytů:

Adresa	Počet bytových jednotek v domě
Holoubkov č.p. 165	5
Holoubkov č.p. 166	4
Holoubkov č.p. 177-178	8
Holoubkov č.p. 179-180	8
Holoubkov č.p. 181-182	8
Holoubkov č.p. 194-197	36

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

pozemku. Prodat pouze bytovou jednotku bez spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku nelze.

Článek 2

Postup při prodeji bytů a nebytových prostor

(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 nebytové prostory) 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 náležející k jednotlivým bytovým jednotkám.

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

(3) Závazná písemná nabídka na prodej bytu či nebytového prostoru 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 domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, 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 domu, 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 či nebytového prostoru 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 či nebytového prostoru do 6 měsíců od jejího doručení, jeho právo na odkoupení bytu či nebytového prostoru za podmínek uvedených v nabídce zaniká. Nepřijetí nabídky není důvodem pro podání výpovědi z nájmu bytu či nebytového prostoru ze strany pronajímatele. Nájemci zůstává nadále zachován jeho stávající nájemní vztah.

Článek 3 **Kupní cena a způsob jejího výpočtu**

(1) Cena bytu či nebytového prostoru, ve které je kromě ceny samotné bytové jednotky obsažena také cena převáděného spoluvlastnického podílu na společných částech budov 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 inventárních hodnot domů k 31.12.2006 a na základě vypracovaných znaleckých posudků následující ceny budov:

Adresa	Hodnota domu
Holoubkov č.p. 165	599 769 Kč
Holoubkov č.p. 166	599 769 Kč
Holoubkov č.p. 177-178	1 065 208 Kč
Holoubkov č.p. 179-180	1 077 406 Kč
Holoubkov č.p. 181-182	1 027 473 Kč
Holoubkov č.p. 194-197	3 134 740 Kč

K takto stanovené ceně budovy domu, ve které se nacházejí bytové jednotky určené k prodeji, bude přičtena částka odpovídající 100 % oprav provedených u tohoto domu v rozsahu nad 45 000 Kč v posledních 5 letech.

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

(3) Cena bytové jednotky bude z údajů výše uvedených vypočtena následujícím způsobem: cena budovy domu, ve které se nacházejí bytové jednotky určené k prodeji, zjištěná způsobem výše popsaným, bude vydělena m² všech bytů a nebytových prostor v domě. Tím se získá cena m². Cena jednotlivého bytu či nebytového prostoru se vypočte podle vzorce: cena za m² x plocha bytu či nebytového prostoru v m².

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

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.

(1) Hotově před podpisem kupní smlouvy.

(2) Bezhotovostním způsobem, tj. podáním jednorázového příkazu k úhradě stanovené kupní ceny na účet obce Holoubkov, a to před podpisem kupní smlouvy. V takovém případě

předloží nájemce obci Holoubkov před podpisem kupní smlouvy kopii peněžním ústavem potvrzeného příkazu k úhradě dokládající skutečnost, že částka odpovídající sjednané kupní ceně již byla poukázána na účet obce Holoubkov.

(3) 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 či nebytového prostoru peněžních prostředků z úvěru či půjčky dle čl. 4. odst. 3) těchto Zásad, bude dále postupováno takto:

(1) Mezi obcí Holoubkov a nájemcem (společnými nájemci) bytu či nebytového prostoru bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, ve které se obec Holoubkov jako budoucí prodávající zaváže prodat nájemci byt či nebytový prostor po uhrazení peněžní částky odpovídající kupní ceně stanovené obcí Holoubkov a uvedené v závazné nabídce na prodej bytu či nebytového prostoru 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 bytu či nebytového prostoru byla připsána na účet obce Holoubkov před uzavřením kupní smlouvy, na základě které bude nájemci byt či nebytový prostor prodán.

(3) Poté, kdy bude peněžní částka odpovídající sjednané kupní ceně převedena na účet obce Holoubkov, bude mezi obcí Holoubkov a nájemcem (společnými nájemci) bytu či nebytového prostoru 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 bytu či nebytového prostoru způsobem učiněným v nabídce zaniká. Pokud tedy nájemce projeví zájem o koupi bytu či nebytového prostoru 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. Kupní smlouva bude uzavřena teprve poté, kdy peněžní částka odpovídající sjednané kupní ceně bude převedena na účet obce Holoubkov.

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 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 5 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 bytu či nebytového prostoru kupující provedl, stanovenou dle znaleckého posudku.

Článek 8

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

(1) Neprojeví-li stávající nájemce zájem o koupi bytu či nebytového prostoru ve lhůtě do 6 měsíců od doručení závazné nabídky na prodej bytu či nebytového prostoru, pak tento byt či nebytový prostor zůstává i nadále v majetku obce Holoubkov a stávající nájemce zůstává i nadále v nájmu tohoto bytu či nebytového prostoru.

(2) Veškerá práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví takového bytu či nebytového prostoru podle Zákona o vlastnictví bytů vykonává obec Holoubkov.

(3) Po uvolnění takového bytu či nebytového prostoru stávajícím nájemcem rozhodne o jeho dalším využití zastupitelstvo obce Holoubkov. Případný prodej uvolněného bytu či nebytového prostoru se již neřídí těmito Zásadami.

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

Článek 9

Závěrečná ustanovení

(1) Tyto zásady se vztahují pouze na domy v majetku obce Holoubkov specifikované v článku 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 dne 12.11.2007.

V Holoubkově dne 22.10.2007

.....
František Hrůza
místostarosta

.....
Miroslav Vild
starosta

Vyvěšeno: 26.10.2007
Sejmuto: 12.11.2007

**Schválené usnesením zastupitelstva
obce Holoubkov dne 22.10.2007**