

**Pravidla ZM č. 1/2018
pro prodej bytových jednotek ve vlastnictví města Přestice
v období 2018 – 2021**

**Část 1
Bytový fond města Přestice**

I.

Rozsah a časový harmonogram prodeje bytových jednotek

Město Přestice vědomo si své odpovědnosti za vytváření podmínek pro uspokojování bytových potřeb svých občanů stanovilo ve svých dlouhodobých plánech záměr prodeje části městského bytového fondu zejména stávajícím nájemcům městských bytů.

Zastupitelstvo města Přestice schválilo proto na základě Strategického rozvojového plánu města Přestice na období 2018 – 2024 a Koncepce hospodaření s nemovitým majetkem města svým usnesením č. B/9 ze dne 14. 12. 2017 rozsah a časový harmonogram prodeje bytových jednotek ve vlastnictví města takto:

1. Husova 964 -967 - nabídka 2018, předpokládaný postupný prodej 52 bytů 2018 – 2020
2. Dukelská 782 – nabídka i předpokládaný prodej 1 bytu 2018
3. 5. května 1076 -1077 – nabídka nejpozději 2019, předpokládaný postupný prodej 24 bytů nejpozději 2019 – 2020
4. Kollárova 924 – 925 – nabídka nejpozději 2019, předpokládaný postupný prodej 32 bytů nejpozději 2019 - 2021
5. Slovenská 1148-1151 – nabídka nejpozději 2020, předpokládaný postupný prodej 36 bytů nejpozději 2020 –2021

Jedná se o bytové domy, které nemohly být zařazeny do privatizace městského bytového fondu provedené v letech 2004 – 2006 podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a zastupitelstvem schválených „Zásad prodeje bytového fondu z majetku města Přestice“ ze dne 20. 11. 2003, protože byly zastaveny ve prospěch poskytovatelů bankovních úvěrů čerpaných na investiční akce města. V současné době již nejsou nemovitosti navržené k prodeji zatíženy žádným věcným právem s výjimkou zástavy bytových domu Slovenská 1148-1151 ve prospěch poskytovatele dotace. Výmaz tohoto zástavního práva bude vyřešen před termínem nabídky.

K prodeji nejsou určeny byty sociálního charakteru: Nepomucká 294 – devět bytů, Palackého 458 – šestnáct bytů, Máchova 556 – šestnáct bytů (Dům s pečovatelskou službou), V Háječku 991 – jeden byt. Dále se neprodává jeden byt v nebytovém domě Sedláčkova 553 a tři služební byty ve školských zařízeních.

II. Ekonomické zdůvodnění prodeje bytových jednotek

Prodej bytových jednotek je odůvodněn jednak ekonomickou náročností oprav a rekonstrukcí, které by bylo nutné vzhledem k dlouhodobě podhodnocené údržbě a opravám bytových domů provést v nejbližších deseti letech a které korespondují s částkami vybíraného nájemného, rozdíl mezi příjmy a výdaji bude zčásti kompenzován nájemným z nově vybudovaných bytů a zčásti příjmy z daně z nemovitostí, od které jsou domy ve vlastnictví obce na rozdíl od domů ve vlastnictví jiných vlastníků osvobozeny.

Přestože je prodej bytových jednotek zároveň motivován potřebou získat finanční prostředky na výstavbu nových nájemních bytů, po kterých se v době zvyšující se cenou a zpřísněním podmínek hypotečních úvěrů začíná opět zvyšovat poptávka, není prioritním zájmem města prodat bytové jednotky za nejvyšší možnou cenu, nýbrž uspokojit potřebu zajištěného bydlení pro stávající nájemce a jejich rodinné příslušníky.

Prostředky získané prodejem bytových jednotek budou využity zejména ke splnění závazku města daného Strategickým rozvojovým plánem, který zahrnuje záměr výstavby 40 nových městských bytů (včetně bytů pro seniory) do roku 2024.

Slevy z ceny obvyklé stanovené znaleckým posudkem vychází z předpokladu, že při prodeji bytových jednotek za plnou cenu v místě a čase obvyklou by se nenašel dostatečný počet zájemců o jejich koupi z řad nájemců bytů a město by se tak muselo stát členem společenství vlastníků bytových jednotek a nadále vynakládat finanční prostředky na správu bytů a příspěvky do fondů oprav jednotlivých společenství, což by dále přineslo i zvýšenou administrativní náročnost při správě bytů.

III. Ekonomická náročnost oprav a rekonstrukcí

Ekonomická náročnost oprav a rekonstrukcí jednotlivých bytových domů a bytu v Dukelské ul. byla stanovena odborným odhadem správce bytového fondu města Přeštice spol. B+T Přeštice s. r. o. na základě cen v místě a čase obvyklých na období příštích 10 let. Do nákladů nejsou zahrnuty náklady na rekonstrukci a údržbu systému centrálního zásobování teplem, na který jsou bytové domy určené k prodeji (s výjimkou BD v ul. 5. května a BJ v Dukelské) napojeny. Předpokládaná výše nájemného vychází z úrovně nájmu platné od 1. 1. 2014.

1. Husova 964 – 967: celkové odhadované náklady na opravy 31 150 tis. Kč,
náklady na správu bytů 2 417 tis. Kč
předpokládaná výše nájemného 26 670 tis. Kč.
2. Dukelská 782: celkové odhadované náklady 1 021 tis. Kč
náklady na správu bytu 46 tis. Kč
příspěvek SVJ do fondu oprav 210 tis. Kč
správní poplatek SVJ 16 tis. Kč
předpokládaná výše nájemného 540 tis. Kč
3. ul. 5. května 1076 -1077: celkové odhadované náklady na opravy 9 562 tis. Kč
náklady na správu bytu 1 116 tis. Kč
předpokládaná výše nájemného 12 210 tis. Kč

4. Kollárova 924 – 925: celkové odhadované náklady na opravy 10 502 tis. Kč
náklady na správu bytů 1 487 tis. Kč
předpokládaná výše nájemného 14 040 tis. Kč
5. Slovenská 1148 – 1151: celkové odhadované náklady na opravy 5 120 tis. Kč
náklady na správu bytů 1 673 tis. Kč
předpokládaná výše nájemného 14 300 tis. Kč

V období příštích 10 let by nájemné výše uvedených bytů při jeho současné výši činilo celkem 67 760 tis. Kč, výdaje na opravy 57 355 tis. Kč, na správu bytů 6 740 tis. Kč a výdaje na SVJ v Dukelské 226 tis. Kč. Celkem by předpokládané výdaje za 10 let činily 64 329 tis. Kč. Při předpokládaném příjmu z prodeje všech uvedených bytů (při využití 50% slevy všemi kupujícími) ve výši 72 mil. Kč, by po započtení ztráty z nájmu za 10 let ve výši 3 439 tis. Kč příjem pro město činil 68 561 tis. Kč.

Konkrétní předpokládané výdaje na rekonstrukce a opravy v období příštích desíti let jsou uvedeny v přílohách č. 1 až 5.

Část 2

Postup při prodeji jednotek

I.

Předmět prodeje

1. Předmětem prodeje jsou jednotky, které vzniknou rozdělením práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám postupem podle ust. § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „*Obč.Z.*“), a to konkrétně jednotky, způsob využití byt, vymezené v pozemcích parc. č. **st. 1027, 1028, 1558, 1559, 1561, 1562, 1827, 1828, 2451/1, 2451/2, 2452/1, 2452/2 v k. ú. a obci Přeštice.**
2. Rozdělení práva k nemovité věci zajistí město Přeštice v pozemcích, jejichž součástí jsou budovy, ve kterých se v hlasování vyjádří nadpoloviční většina všech nájemců ve prospěch prodeje, resp. odkupu bytových jednotek.
3. Předmětem prodeje budou všechny bytové jednotky vymezené v pozemcích uvedených čl. I. bodu 1.
4. Tato pravidla se přiměřeně použijí i pro prodej bytových jednotek ve vlastnictví města, které vznikly rozdělením práva k nemovité věci před účinností těchto pravidel.

II.

Výběr kupujícího

1. Uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude převod bytové jednotky, bude nejprve nabídnuto stávajícím nájemcům konkrétní bytové jednotky za nabídkovou cenu dle čl. III.

2. Nájemcům bytových jednotek bude poskytnuta lhůta k podání návrhu na uzavření kupní smlouvy podle ust. § 2079 ve spojení s ust. § 2128 Obč.Z. v délce 3 měsíců ode dne doručení nabídky města za podmínek stanovených těmito pravidly.
3. Nájemce je povinen písemně navrhnout městu Přeštice uzavření kupní smlouvy ve vztahu ke konkrétní jednotce a zvolit fakultativní podmínky kupní smlouvy, které jsou dány zájemcům na výběr v čl. III, a to konkrétně:
 - a) lhůtu splatnosti kupní ceny (termín, ve kterém zaplatí kupní cenu);
 - b) počet let, ve kterých bude kupující omezen v dispozičním právu způsobem dle čl. III. bodu 7 (minimálně 2 roky).
4. Město Přeštice je oprávněno uzavřít smlouvu s takovým nájemcem, jehož návrh na uzavření kupní smlouvy byl podán v souladu s těmito pravidly a za kterým neneviduje žádné pohledávky po splatnosti.
5. Město Přeštice připraví písemný návrh kupní smlouvy a zašle jej na elektronickou adresu nájemce anebo na jinou adresu za tím účelem nájemcem sdělenou s výzvou k jejímu uzavření. Nájemce je povinen na základě výzvy dle tohoto bodu dostavit se do budovy městského úřadu a uzavřít kupní smlouvu ve lhůtě uvedené ve výzvě, která nesmí být kratší než 30 dnů. Pokud nájemce nepřistoupí k uzavření kupní smlouvy ve stanovené lhůtě, je město Přeštice oprávněno odepřít poskytnutí slev dle čl. III a dále nabízet prodej bytové jednotky za nabídkovou cenu.
6. Neobsazené bytové jednotky nájemcem, anebo bytové jednotky, u kterých stávající nájemci nevyužijí právo odkupu, budou nabídnuty ke koupi třetím osobám.
7. Nájemci bytových jednotek jsou oprávněni požádat město Přeštice o prodej bytové jednotky, kterou užívají, osobě jim blízké. Osobou blízkou se ve smyslu ust. § 22 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, rozumí příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí. Město Přeštice si vyhrazuje právo posoudit okolnosti každého konkrétní případu samostatně a případně udělit k souhlas s prodejem osobě blízké. Na prodej bytové jednotky osobě blízké nemají nájemci právní nárok, ale jedná se toliko o plnou dispozici města Přeštice, které bude posuzovat každou žádost individuálně. Pro případ, že kdy město Přeštice vysloví souhlas s prodejem jednotky osobě blízké, považuje se taková osoba blízká ve smyslu těchto pravidel za nájemce jednotky.
8. Prodej bytových jednotek třetím osobám bude probíhat obálkovou metodou. Město Přeštice je oprávněno dodatečně stanovit další pravidla při prodeji jednotek obálkovou metodou.

III. Kupní cena, platební podmínky

1. Nabídkovou cenou se dle těchto pravidel rozumí cena v místě a čase obvyklá zjištěná znaleckým posudkem soudního znalce podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Cena jednotky zahrnuje též cenu za podíl na společných částech nemovité věci.
2. Kupní cenou se rozumí:
 - a) nabídková cena upravená o slevy dle čl. III. bodu 5, 6 a 7 těchto pravidel;
 - b) cena stanovená způsobem dle čl. II. odst. 8 těchto pravidel.
3. Ustanovení čl. III bodu 4, 5, 6, 7 a 8 platí výhradně v případě prodeje jednotek jejich nájemcům, tedy neaplikují se pro případný prodej jednotek třetím osobám.
4. Celková kupní cena musí být uhrazena nejpozději ve lhůtě do 6 měsíců od uzavření kupní smlouvy, s tím, že 20 % kupní ceny musí být uhrazeno ve lhůtě do 90 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy.
5. Zaváže-li se kupující v kupní smlouvě k zaplacení celé kupní ceny ve lhůtě do 60 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy, bude mu poskytnuta sleva z kupní ceny ve výši 14 % z nabídkové ceny. Podmínkou platnosti výše poskytnuté slevy je řádné a včasné zaplacení kupní ceny.
6. Sleva ve výši 6 % z nabídkové ceny bude poskytnuta všem nájemcům. Důvodem poskytnutí této slevy je zájem města Přeštice prodat všechny bytové jednotky stávajícím nájemcům a současně rychlý prodej všech jednotek. Důvodem rychlého prodeje je mimo jiné nutnost vynaložit peněžní prostředky do oprav a údržby budov, které město Přeštice nemá vůli vynakládat.
7. Kupující jsou dále oprávněni žádat o slevu ve výši 3 % za každý rok, ve kterém bude omezeno jejich dispoziční právo níže uvedeným způsobem. Kupující je oprávněn přijmout závazek, že během doby 2 až 10 let po provedení vkladu vlastnického práva k jednotce ve prospěch kupujícího, jednotku nezatíží právem třetí osoby, neprodá, nedaruje, nevloží do majetku třetí osoby, ani jakýmkoli jiným způsobem nezczizí. Kupující je povinen přijmout závazek k omezení dispozice s jednotkou dle věty předchozí minimálně v délce trvání 2 let. Kupující má nárok za každý rok, ve kterém bude jeho dispoziční právo k jednotce omezeno, na slevu z nabídkové ceny ve výši 3 %. Kupující je oprávněn přijmout závazek k omezení dispozice s jednotkou v trvání 2 až 10 let. Maximální možná sleva, kterou kupující může získat omezením dispozice s jednotkou, činí 30 % z nabídkové ceny. Omezení dispozičního práva dle tohoto bodu pravidel bude zapsáno do katastru nemovitostí jako věcné právo. Spolu s omezením dispozičního práva bude ve prospěch města Přeštice zřízeno k jednotce předkupní právo za kupní cenu rovnající se kupní ceně, za kterou kupující jednotku od města Přeštice nabyt. Předkupní právo dle věty předchozí bude zapsáno do katastru nemovitostí jako právo věcné.
8. Maximální možná celková výše slevy z nabídkové ceny, kterou může kupující získat je 50 %.

9. Pro případ, že zájemce bude financovat kupní cenu prostřednictvím hypotečního úvěru, zavazuje se město Přeštice poskytnout písemný souhlas se zatížením jednotky ve prospěch úvěrující banky (instituce), a to bez ohledu na zákaz zatížení dle čl. III. bodu 7 těchto pravidel.

IV.

Další pravidla prodeje

1. Zaplacení kupní ceny v plné výši bude podmínkou pro podání návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce ve prospěch kupujícího.
2. Nájemce je povinen spolu s návrhem na uzavření kupní smlouvy dle čl. II. odst. 3 těchto pravidel doručit městu Přeštice písemné prohlášení, ve kterém bude uvedeno, že lhůta k přijetí návrhu je 1 rok.
3. Město Přeštice je oprávněno návrhy na uzavření kupních smluv akceptovat v případě, kdy návrh učiní osoby oprávněné žádat o odkup bytů, které užívají alespoň 50 % podlahové plochy všech bytů v dané budově. Podlahovou plochou se rozumí podlahová plocha uvedená v prohlášení vlastníka.
4. Náklady spojené s vyhotovením kupních smluv a prohlášení vlastníka ponese město Přeštice.
5. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce ve prospěch kupujícího uhradí kupující.
6. Osoba oprávněná žádat o odkup bytové jednotky pozbyde právo na odkup bytové jednotky, pokud jí bude do doby uzavření kupní smlouvy vypovězena nájemní smlouva, anebo dojde k zániku nájemní smlouvy k jednotce (k bytu) jiným způsobem.

V.

Zajišťovací nástroje

1. Pro případ prodlení se zaplacením kupní ceny po dobu delší než 10 dnů bude sjednána smluvní pokuta ve prospěch města Přeštice ve výši 50.000,- Kč.
2. Pro případ porušení povinnosti zdržet se dispozice s bytovou jednotkou ve smyslu čl. III. odst. 7 těchto pravidel či pro případ porušení předkupního práva města Přeštice dle čl. III. odst. 7 těchto pravidel, bude sjednána smluvní pokuta ve prospěch města Přeštice ve výši 75 % kupní ceny.
3. Pro případ, že se osoba kupující ocitne po uzavření kupní smlouvy v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., je město Přeštice oprávněno od kupní smlouvy odstoupit. Pro případ, kdy bude vůči osobě zájemce či kupujícího zahájeno insolvenční řízení, je město Přeštice oprávněno vyčkat s uzavřením kupní smlouvy či nepodat návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího až do okamžiku právní moci rozhodnutí soudu o úpadku.

Část 3 Závěrečná ustanovení

1. Nedílnou součástí těchto pravidel jsou přílohy č. 1 – 6.
2. Tato pravidla byla schválena zastupitelstvem města usnesením č. B/5 ze dne 19. 4. 2018 s okamžitou účinností.

.....
Mgr. Karel Naxera v. r.
starosta

.....
Marek Krivda v. r.
místostarosta

Přílohy:

1. Ekonomická náročnost oprav, údržby a rekonstrukcí – bytové domy Husova 964 – 967
2. Ekonomická náročnost oprav, údržby a rekonstrukcí – bytová jednotka Dukelská 782
3. Ekonomická náročnost oprav, údržby a rekonstrukcí – bytové domy 5. května 1076 - 1077
4. Ekonomická náročnost oprav, údržby a rekonstrukcí – bytové domy Kollárova 924 -925
5. Ekonomická náročnost oprav, údržby a rekonstrukcí – bytové domy Slovenská 1148 - 1151
6. Vzor návrhu na uzavření kupní smlouvy obsahující prohlášení o neodvolatelnosti návrhu po dobu 1 roku