

Zásady pro prodej bytových domů a bytů z majetku Města Žatce

Schválené Zastupitelstvem Města Žatce dne 24.4.2003 usnesením č.79/03
upravené dle usnesením č.82/07 ze dne 30.3.2007 a usnesením č.288/07 ze dne 8.11.2007

čl.1

Předmět úpravy

1. Tato pravidla se vztahují na prodej bytových domů a bytů, které jsou v majetku Města Žatce (dále jen město).

čl.2

Vymezení pojmů

1. Všeobecně:

a) Za **bytový dům** (dále jen dům) se pro účel těchto zásad považuje budova, ve které je alespoň 6 bytů.

b) **Nájemníkem bytu** se rozumí osoba, která byt užívá ke dni prodeje na základě platného nájemního vztahu.

2. Prodej dle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů

a) **Bytem** se rozumí místnost, nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou k tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.

b) **Nebytovým prostorem** se rozumí místnost, nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, nebo příslušenství nebytového prostoru, ani společné části domu.

c) **Jednotkou** se rozumí byt nebo nebytový prostor, jako vymezená součást domu.

d) **Společné části domu** jsou části domu určené pro společné užívání (např. střecha, rozvody, schodiště atd. viz. § 2 zák. č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

3. Prodej dle ustanovení občanského zákoníku

Spoluvlastnictví - jedná se o prodej celého domu do spoluvlastnictví více vlastníků.

Velikost **spoluvlastnického podílu** se stanoví zlomkem dle velikosti příslušného bytu (viz. ustanovení § 136 a násl. o.z.)

čl.3

Předmět prodeje

1. Předmětem prodeje může být:

- jednotka s podílem na společných částech domu a pozemku
- spoluvlastnický podíl domu a pozemku
- celý dům s pozemkem

2. U domů, které se skládají z několika samostatných a oddělitelných funkčních celků (domů), může být předmětem prodeje i tento funkční celek. K tomuto ustanovení vydá závazné stanovisko SÚ při MěÚ v Žatci.

čl.4

Oprávněné osoby

1. Vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu, případně vlastníkem jednotky, se může stát pouze fyzická osoba nebo právnická osoba, která může, dle platných právních předpisů, nabývat do vlastnictví nemovitosti na území České republiky.
2. Vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu, případně vlastníkem jednotky se nemůže stát fyzická nebo právnická osoba, která je vůči městu v prodlení s plněním svých peněžitých dluhů nebo s plněním jiných závazků nebo držitelé nájemních smluv, kteří neužívají byt bez vážných důvodů.

čl.5

Výběr domů určených k prodeji

1. O záměru města prodat bytové domy pro daný rok rozhodne Zastupitelstvo Města Žatec. Seznam těchto domů bude zveřejněn po dobu 30 dnů na úřední desce MěÚ Žatec dle § 39 odst.1. z.č.128/2000 Sb. O obcích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Výpočet kupní ceny domu, jednotlivých jednotek nebo spoluvlastnických podílů schvaluje Rada Města Žatec.

čl.6

Zvláštní ustanovení

1. Pokud je prodej domu realizován podle zákona č.72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o vlastnictví bytů, je Město Žatec povinné nabídnout převod bytu nájemníkovi a nájemník má právo přednostního nabytí bytu ve lhůtách stanovených § 22 zákona č.72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů o vlastnictví bytů.
2. Při prodeji domu do podílového spoluvlastnictví podle ustanovení občanského zákoníku Město Žatec nabídne převod podílu nájemníkovi, který má právo přednostního nabytí podílu po dobu 6-ti měsíců od doby doručení nabídky.
3. Kupní smlouva může být uzavřena s osobou, která je příbuzná v řadě přímé s držitelem nájemní smlouvy.
4. Pokud nájemník nevyužije nabídky podle bodů 1 a 2 tohoto článku, nabídne vlastník předmět prodeje veřejnou nabídkou další osobě a to za cenu o 300% vyšší.
5. Jednotka, příp. spoluvlastnický podíl odpovídající velikosti bytové jednotky, která není ke dni schválení prodeje pronajata, bude nabídnuta veřejnou nabídkou za cenu zjištěnou a prodej bude realizován dle „Zásad pro prodej nemovitostí z majetku Města Žatec“.

čl.7 Určení ceny

1. **Základní cena za 1 m²** plochy bytové jednotky (dle prohlášení vlastníka) nebo spoluvlastnického podílu se stanoví takto:

pro byty I. kategorie	800 Kč/m ²
pro byty II. kategorie	750 Kč/m ²
pro byty III. kategorie	580 Kč/m ²
pro byty IV. kategorie	420 Kč/m ²

2. Takto vypočtená základní cena se upraví podle níže uvedených **koeficientů**.

- a) **Koeficient počtu bytů „Kp“** - koeficient počtů bytů v objektu se stanoví takto:

Kp=	
0,50	- pro domy s více než 50 byty
0,75	- pro domy s více než 20 byty
0,80	- pro domy s více než 10 byty
0,90	- pro domy s více než 6 byty
1,00	- pro domy s 6 byty

Pro stanovení koeficientu Kp v domě, který se skládá z několika samostatných a oddělitelných funkčních celků (domů) je rozhodující počet bytů v tomto domě

- b) **Koeficient stáří domu „Ks“**

0-10 let	Ks 1,00
11-20 let	Ks 0,95
21-30 let	Ks 0,90
31-40 let	Ks 0,85
41-50 let	Ks 0,80
50 a více let	Ks 0,75

- c) **Koeficient zhodnocení domu „Kz“** se vypočítá podle provedených oprav v posledních 5 letech

Kz-1,0 nerealizovaná rekonstrukce v posledních 5 letech

Kz-1,1 rekonstrukce rozvodů SV a TUV

Kz-1,3 rekonstrukce rozvodů SV a TUV a generální oprava střechy

Kz-1,5 rekonstrukce rozvodů SV a TUV, generální oprava střechy, částečné zateplení

3. K ceně stanovené podle odstavců 1 až 2 se přičítá poměrná část ceny pozemku, který se prodává zároveň s domem. Tato cena se rozdělí mezi nabyvatele jednotek, nebo spoluvlastnických podílů v poměru velikosti jednotek nebo spoluvlastnických podílů. **Cena pozemku je 165,- Kč za 1 m².**
4. K ceně stanovené podle odstavců 1, 2 a 3 se připočítá zůstatková hodnota zařizovacích předmětů a technického zhodnocení bytu dle pasportu bytu, vedeného správcem objektu.
5. V případě prodeje domu dle ustanovení občanského zákoníku je kupní cenou součet kupních cen všech jednotek v domě, pozemku a zůstatkové hodnoty zařizovacích předmětů a technického zhodnocení bytu dle pasportu bytu, vedeného správcem objektu.

čl.8

Speciální část pro prodej nebytových jednotek v domech převáděných dle těchto zásad

- a) předkupní právo má nabyvatel bytové jednotky v příslušném domě
- b) kupní cena se rovná ceně zjištěné podle platných předpisů
- c) záměr města prodat nebytovou jednotku bude zveřejněn po dobu 30-ti dnů na úřední desce MěÚ Žatec, v případě více zájemců rozhodne o nabyvateli Zastupitelstvo Města Žatec na základě doporučení Rady Města Žatec.

čl.9

Způsob placení kupní ceny

Kupní cena musí být zaplacená v plné výši nejpozději v den podpisu kupní smlouvy.

čl.10

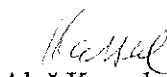
Schválení prodeje

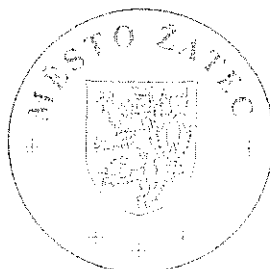
Převod jednotek s příslušným podílem na společných částech bytového domu a příslušným podílem pozemku nebo převod bytového domu s pozemkem rozhodne Zastupitelstvo Města Žatec dle § 85 písm.a) z.č.128/2000 Sb. O obcích, ve znění pozdějších předpisů.

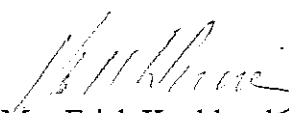
čl.11

Závěrečná ustanovení

1. Tyto zásady nevylučují jiný možný způsob prodeje.
2. Tyto zásady nabývají účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem Města Žatec.
3. Dnem schválení pozbývají platnost Zásady pro prodej obytných domů a bytů v majetku Města Žatce schválené Městským zastupitelstvem v Žatci dne 27.04.2000 usnesením č.72/00 změněné a doplněné dne 27.09.2000 usnesením č.146/00.


Aleš Kassal
místostarosta Města Žatec




Mgr. Erich Knoblauch
starosta Města Žatec