

Zásady prodeje bytů a bytových domů ve vlastnictví Města Tachova

Zastupitelstvo Města Tachova se na svém jednání dne 11.12.2017 usneslo schválit Zásady prodeje bytů a bytových domů z vlastnictví Města Tachova do vlastnictví třetích osob, usnesení č. 26/595.

Článek I.

Základní ustanovení

Tyto zásady stanoví postup při prodeji bytových jednotek a bytových domů z vlastnictví Města Tachova do vlastnictví třetích osob.

O nabytí a převodu vlastnických práv bytových jednotek a domů z vlastnictví města rozhoduje zastupitelstvo v souladu s § 39 odst. 1) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Při prodeji bytových jednotek zastupitelstvo města rozhodne

- a) o prodeji celého domu do výlučného vlastnictví nebo podílového spoluvlastnictví,
- b) o převodu podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Článek II.

Předmět prodeje

Předmětem prodeje jsou bytové jednotky a bytové domy ve vlastnictví Města Tachova včetně zastavěných pozemků se všemi součástmi a náležitostmi.

Součástí předmětu prodeje jsou u bytových jednotek i spoluvlastnické podíly na společných částech domu a zastavěných pozemcích, případně i pozemky a stavby přiléhající k bytovému domu a tvořící s nimi jeden funkční celek.

Článek III.

Způsob prodeje

Pro prodej bytových jednotek ve vlastnictví města Tachova se stanovují formy prodeje:

1. Přímý prodej

Prodej bytové jednotky **stávajícímu nájemníkovi** na základě uplatněného předkupního práva podle zákona č. 89/2012 Sb., který projeví zájem o koupi bytové jednotky na základě vlastní podané žádosti. Podmínkou je dlouhodobý nájemní vztah- min.10 let.

2. Výběrové řízení

Prodej volné bytové jednotky bez nájemního vztahu.

Článek IV.

Podmínky prodeje

Bytové jednotky budou prodány pouze **fyzickým osobám**.

Na převod bytové jednotky z vlastnictví Města Tachova nemá nárok nájemce, který:

- řádným způsobem neužívá byt
- nehradí řádně nájemné ve stanoveném termínu
- opakovaně narušuje občanské soužití v domě
- žadatel, který má pohledávky vůči městu, jeho příspěvkovým organizacím nebo organizačním složkám
- žadatel je v insolvenčním řízení nebo v exekučním řízení

Článek V.

Odchytky od stanovených podmínek

Nebude-li mít zájem o odkoupení příslušného bytu nájemce bytu, lze tento byt prodat jinému zájemci:

- a) rodiče mohou zakoupit byt společně se svým dítětem do podílového spoluvlastnictví,
- b) po schválení radou města a následně zastupitelstvem města

Článek VI.

Pravidla přímého prodeje

Pověřený pracovník MěÚ majetkoprávního odboru :

- a) vede a soustřeďuje písemné žádosti oprávněných nájemců
- b) prověří, zda zájemci splňují všechny podmínky pro převod vlastnických práv
- c) záměr prodeje konkrétního bytu bude zveřejněn po dobu 15-ti dnů na úřední desce MěÚ Tachov
- d) uzavírá kupní smlouvu, případně smlouvu kupní s odkládací podmínkou, s předkupním právem nebo s výhradou zpětné koupě,
- e) případně uzavírá kupní smlouvu se zřízením břemene na dožití stávajícího nájemce, nebo zřízením služebnosti bytu
- f) nesplní-li nájemce podmínky, informuje o této skutečnosti radu města, která rozhodne o dalším postupu
- g) příslušný odbor předloží zastupitelstvu města ke schválení návrhy na prodej bytů

Článek VII.

Pravidla výběrového řízení

1. Výběrové řízení

Výběrové řízení proběhne za těchto podmínek:

- a) záměr prodeje konkrétního bytu bude zveřejněn po dobu 15-ti dnů na úřední desce MěÚ Tachov, ve které bude zveřejněn základní popis bytu a jeho příslušenství a nabídková cena
- b) prodej bytu bude realizován za smluvní cenu, obálkovou metodou
- c) výběrové řízení na výběr budoucího kupujícího a 1. náhradníka provede rada města
- d) veškeré náklady související s prodejem bytu, včetně všech poplatků za vyhotovení kupní smlouvy a správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí uhradí kupující
- e) poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel

2. Vyhodnocení nabídek

- a) po uplynutí lhůty stanovené pro zveřejnění záměru zpracuje pověřený pracovník MěÚ z předložených nabídek návrhy, které předloží k projednání radě města
- b) rada města na základě předložených nabídek provede výběrové řízení
- c) příslušný odbor výsledek výběrového řízení spolu se stanoviskem rady města předloží ke konečnému schválení zastupitelstvu města

3. Rozhodnutí o nabídkách

Při rozhodování o nabyvateli bytové jednotky bude rada a zastupitelstvo města přihlížet:

- a) zda žadatel je nájemcem bytu
- b) zda žadatel je občanem města
- c) k výši cenové nabídky

Článek VIII.

Jistina

(u prodeje výběrovým řízením)

Kupující před podáním žádosti složí na účet města jistinu (zálohu) ve výši 10% z vyhlášené kupní ceny. Doklad o zaplacení jistiny přiloží k přihlášce do výběrového řízení.

Kupujícímu, který vyhraje výběrové řízení, bude započtena jistina (záloha) do kupní ceny kupovaného bytu.

Schválenému kupujícímu, který odstoupí od koupě, jistina bude účtována ve prospěch města jako smluvní pokuta.

Pro náhradníka schváleného zastupitelstvem města platí stejná pravidla jako pro schváleného kupujícího.

Žadateli, který nebude schválen ve výběrovém řízení na prodej bytu jako kupující nebo náhradník (mimo vítěze), bude mu jistina vrácena zpět do 15-ti dnů od rozhodnutí zastupitelstva města. Po vzájemné dohodě bude jistina vyplacena v hotovosti nebo na účet složitele.

Článek IX.

Realizace prodeje

Prodej bytových jednotek zajišťuje Městský úřad v Tachově, prostřednictvím pověřeného pracovníka majetkoprávního odboru. Městský úřad zajistí všechny úkony související s přípravou, vlastním prodejem a vložением vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V průběhu realizace prodeje, zejména po uzavření smluv, nebudou měněny podmínky prodeje.

Článek X.

Stanovení kupní ceny bytových jednotek

Cena bytu včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěných pozemcích, případně dalšího příslušenství, bude zjištěna znaleckým posudkem jako výchozí podklad pro stanovení kupní ceny, navýšená o cenu znaleckého posudku a dalších poplatků souvisejících s prodejem.

Kupní cena dle znaleckého posudku bude uvedena bez DPH. K této ceně bude připočteno DPH v sazbě platné ke dni uskutečnitelného plnění.

1. Přímý prodej

Pro prodej bytové jednotky formou přímého prodeje stávajícímu nájemníkovi se stanoví **kupní cena - tržní dle znaleckého posudku** navýšená o poplatky spojené s vyhotovením posudku a dalšími náklady na vyhotovení kupní smlouvy.

2. Výběrové řízení

Při realizaci prodeje bytové jednotky ve výběrovém řízení se stanoví **minimální kupní cena - tržní dle znaleckého posudku** navýšená o poplatky spojené s vyhotovením posudku a dalšími náklady na vyhotovení kupní smlouvy. Dále bude cena navýšena o provedené rekonstrukce a modernizace, které budou realizovány městem po datu zpracování znaleckého posudku do doby podpisu kupní smlouvy.

Článek XI.

Úhrada kupní ceny

1. Přímý prodej

Kupní cenu bytu může kupující uhradit:

- a) jednorázově před podpisem kupní smlouvy
- b) do 3 měsíců od uzavření smlouvy kupní s odkládací podmínkou
- c) jinou formou (např. úvěrem)

2. Výběrové řízení

Pokud přechází vlastnické právo na kupujícího, který byl schválen zastupitelstvem města ve výběrovém řízení, je povinen kupní cenu uhradit před podpisem kupní smlouvy. Jiné možnosti se nepřipouští.

Článek XII.

Sankce za nedodržení platebních podmínek

V případě, že dojde k prodlení při splácení částky kupní ceny, Město Tachov uplatní následující sankce, které budou součástí smluvních podmínek, zakotvených do kupních smluv, kupních smluv s odkládací podmínkou:

- neuhradí-li kupující kupní cenu ve stanovených termínech, má prodávající právo od smlouvy odstoupit a kupujícímu uložit smluvní pokutu ve výši 10% ceny dle znaleckého posudku jako náhradu zbytečně vynaložených nákladů

Článek XIII.

Kupní smlouva

Kupní smlouva bude uzavřena po uhrazení celé kupní ceny, v případě úhrady kupní ceny formou úvěru bude kupní smlouva uzavřena s odkládací podmínkou.

Článek XIV.

Zápis do veřejného seznamu

Vklad vlastnického práva případně jiného věcného práva do katastru nemovitostí bude proveden po uhrazení celé kupní ceny v souladu s článkem XI.

Uzavření kupní smlouvy je podmíněno **zřízením předkupního práva jako práva věcného ve prospěch Města Tachov na dobu 3-ti let** od podpisu kupní smlouvy. Kupní cena při zpětném prodeji bude odpovídat kupní ceně ke dni prodeje bytu.

V případě, že kupující požádá o zrušení předkupního práva před uplynutím lhůty 3-ti let, bude o této žádosti individuálně rozhodovat rada města.

Článek XV.

Domy vyjmuté z prodeje

Z prodeje jsou vyjmuty bytové jednotky a bytové domy financové z dotačních titulů, do doby splnění podmínek.

Článek XVI.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Zastupitelstvo Města Tachov si vyhrazuje právo přijmout kdykoli změny a doplňky k těmto zásadám, případně je zcela zrušit a rozhodnout o jiném způsobu či zásadách prodeje bytů a bytových domů.

Možnosti neuvedené v těchto zásadách se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

Zásady prodeje bytů a bytových domů ve vlastnictví Města Tachova nabývají účinnosti 1.1.2018.

Ruší původní schválené zásady ze dne 5.5.2014 usn.č. 33/608.

Bc.Jiří Struček

starosta

Mgr.Petr Vrána

místostarosta