

Pravidla pro prodej bytů a nebytových prostor z majetku Města Nejdek

Článek I.

Úvodní ustanovení a definice pojmů

1.1 Pravidla stanovují podrobnosti prodeje vlastnictví bytů, nebytových prostorů a společných částí budov a pozemků s budovami souvisejících. Prodeje budou realizovány vždy v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

1.2 Definice pojmů: Nevyplývá-li z kontextu něco jiného, mají v těchto Pravidlech následující slova a výrazy (tam, kde jsou uvedeny s velkým počátečním písmenem) tento význam:

Pravidla - Pravidla pro prodej bytů a nebytových prostor z majetku Města

Město - Město Nejdek

OISM - Odbor investic a správy majetku Města

RM - Rada Města Nejdek

ZM - Zastupitelstvo Města Nejdek

Žádost - Žádost o prodej bytu nebo nebytových prostor z majetku Města Nejdek

KS - kupní smlouva na byt nebo nebytový prostor v bytovém domě

Článek II.

Vymezení pojmů

2.1 Budovou je trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěná a je navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.

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

2.3 Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které dle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu, příslušenství k nebytovému prostoru ani společné části domu.

2.4 Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená součást domu.

2.5 Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména sklady, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky a dále pak výtahy, hromosvody a společné antény, a to i pokud jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

- 2.6 Příslušenstvím k bytu nebo nebytovému prostoru jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem nebo nebytovým prostorem užívány.
- 2.7 Nájemcem bytu nebo nebytového prostoru se rozumí osoba, která byt, případně nebytový prostor, užívá ke dni rozhodnutí o záměru prodeje na základě platného nájemního vztahu.
- 2.8 Spoluvlastnickým podílem se rozumí spoluvlastnické právo k části domu podle § 136 a následujících Občanského zákoníku.
- 2.9 Celková podlahová plocha jednotky je součtem započitatelné plochy jednotky a započitatelné plochy mimo jednotku, užívané výhradně nájemcem bytu (např. sklep, komora na patře apod.).
- 2.10 Celkovou podlahovou plochou se rozumí půdorysná plocha podle evidenčního listu jednotky. U nebytové jednotky je to plocha uvedená v nájemní smlouvě.

Článek III. Předmět prodeje

- 3.1 Předmětem prodeje budou jednotky vymezené v prohlášení vlastníka podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění. S jednotkou se vždy prodává i podíl na zastavěném pozemku, eventuálně podíl na pozemcích, které s domem funkčně souvisejí, pokud jsou ve vlastnictví Města. Tyto podíly jsou mezi nabyvatele rozděleny v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek IV. Vyhlášení prodeje bytů stávajícím nájemníkům

- 4.1 Termíny prodejů vyhlašuje RM na základě schválení záměru prodeje ZM.
- 4.2 Rozhodnutí o záměru prodeje bude zveřejněno na úřední desce Města a na webových stránkách Města po dobu 30 dnů.
- 4.3 Každý nájemník bytu v příslušném domě, schváleném k prodeji, obdrží nabídkový list. Tento nabídkový list musí obsahovat charakteristiku převáděné jednotky jako předmětu prodeje včetně určení spoluvlastnického podílu, cenu nabízené jednotky, způsob, termín a místo podání žádosti o koupi bytu a podmínky prodeje.

Článek V. Prodej volných bytů, bytů s nájemcem a nebytových prostor

- 5.1 Volné byty, byty s nájemci a nebytové prostory, které se uvolní k prodeji, budou nabídnuty formou veřejné nabídky včetně uvedené minimální nabídkové ceny na úřední desce Města a na webových stránkách Města po dobu 30 dnů. Zájemce o koupi předloží svoji cenovou nabídku v označené zalepené obálce ve stanoveném termínu na podatelnu Města. Zájemce o koupi nesmí být v době podání nabídky dlužníkem Města. Nabídka zájemce o koupi, který má vůči Městu finanční závazky, bude vyloučena. RM určí výběrovou komisi, která vybere žadatele s nejvyšší cenovou nabídkou. Výsledek výběru předloží RM, která doporučí ZM odsouhlasit uzavření kupní smlouvy na prodej bytu nebo nebytových prostor.
- 5.2 V případě, že oprávněný nájemce nemá o koupi „svého“ bytu zájem (tzn. že odmítne nebo nereaguje na nabídku v zákonné lhůtě) bude tento byt nabídnut k prodeji i s nájemcem a to postupem dle bodu 5.1 tohoto článku. Prodej v tom případě bude realizován podle zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění.

Článek VI. Tvorba kupní ceny pro prodej bytů

- 6.1 Základní cena převáděné jednotky bytového domu se stanoví ze zjištěné ceny jednotky včetně společných částí budov a pozemku podle znaleckého posudku.
- 6.2 V případě žadatele, který má finanční závazek vůči Městu, bude základní cena navýšena o výši tohoto závazku včetně příslušenství ke dni prodeje.

- 6.3 Náklady, související s převodem vlastnictví k jednotce jako znalecké posudky, geodetické práce, náklady na sepis kupních smluv zajištěných Městem a prohlášení vlastníka, hradí kupující.
- 6.4 Konečná kupní cena bude stanovena v souladu s článkem IV., V. a VI.
- 6.5 K převodu nemovitosti dojde až po úplném uhrazení kupní ceny včetně nákladů dle bodu 6.3 tohoto článku. Daň z převodu nemovitosti je povinen uhradit kupující.

Článek VII. Přechodná a závěrečná ustanovení

- 7.1 Na nabídky na prodej doručené do schválení Pravidel se vztahuje Metodika pro prodej bytů z majetku Města Nejdek ze dne 26.6.1996 v pozdějším znění.
- 7.2 Tato pravidla se nevztahují na prodej celých budov.
- 7.3 Výjimky z těchto pravidel schvaluje Zastupitelstvo města.
- 7.4 Ode dne 30.9.2007 se ruší Metodika pro prodej bytů a nebytových prostorů v majetku Města, ze dne 26.6.1996, ve znění pozdějších změn a doplňků.
- 7.5 Tato pravidla byla schválena dne 18.9.2007 na 5. zasedání ZM Nejdek usnesením č. ZM/125/5/07.
- 7.6 Pravidla nabývají účinnosti dnem 1.10.2007.