

Zásady postupu pro prodej bytových domů ve vlastnictví města Valtice

(dále jen Zásady)

Článek 1. Obecná ustanovení

- 1.1. Město Valtice v souladu s koncepcí zásad prodeje bytových domů z majetku města Valtice připravilo další fázi prodeje. Město Valtice je vlastníkem prodáváného majetku se všemi právy a povinnostmi a rozhoduje o všech majetkoprávních úkonech. Prodeje budou probíhat formou nabídky celých bytových domů. K tomuto účelu byly zpracovány tyto Zásady.
- 1.2. Zásady zohledňují oprávněné zájmy stávajících nájemců, tj. udržet jistotu bydlení.
- 1.3. Město Valtice bude bytové domy prodávat jako celky s ohledem na stavebně - technické řešení a funkční samostatnost, včetně pozemků těmito domy zastavěných a pozemků funkčně spjatých.
- 1.4. O způsobu prodeje nemovitostí dle těchto Zásad rozhoduje Zastupitelstvo města Valtice. Bez předchozího souhlasu Zastupitelstva města Valtice nemohou být záměry prodeje bytových domů dle těchto Zásad realizovány.
- 1.5. Kupující je povinen uzavřít společně s kupní smlouvou i smlouvu o postoupení pohledávky na dlužné nájemné, vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostor, a to včetně příslušenství a nákladů soudních řízení vzniklých v souvislosti s vymáháním těchto pohledávek k datu podpisu kupní smlouvy.
- 1.6. Zástavní právo k prodáváným nemovitostem bude zřízeno do úplného splacení kupní ceny prodáváných nemovitostí a zaplacení postoupené pohledávky podle odstavce 1.4. tohoto článku. V případě čerpání hypotečního úvěru kupujícím na část kupní ceny může město Valtice po dohodě s kupujícím a úvěrující bankou dohodnout podmínky pro výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí.
- 1.7. Při prodeji nemovitostí dle těchto Zásad nebude město Valtice zřizovat předkupní právo na prodávané nemovitosti.
- 1.8. Město Valtice se těmito Zásadami nezavazuje k tomu, že v případě nezájmu nájemců o koupi nemovitostí zůstanou tyto nemovitosti i nadále ve vlastnictví města Valtice.

Článek 2. Vymezení základních pojmů

- 2.1. Předmět prodeje:
Předmětem prodeje jsou bytové domy se čtyřmi a více byty v majetku města Valtice včetně pozemků pod stavbou a pozemků s těmito domy funkčně spjatými.

- 2.2. Oprávněný nájemník:
Za oprávněného nájemníka považuje město Valtice při prodeji dle bodu 1.1. toho, kdo má platnou nájemní smlouvu k bytu v bytovém domě nabízeném k prodeji a není s ním veden soudní spor o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu.
- 2.2. Pozemek funkčně spjatý s předmětem prodeje:
Pozemkem funkčně spjatým se rozumí pozemek, který je nezbytný k zajištění přístupu k prodávané nemovitosti (nikoliv veřejná komunikace ani veřejné prostranství) nebo pozemek plnící doplňkové funkce domu (např. zahrada), ke kterému je přístup pouze z prodávané nemovitosti.

Článek 3. Podmínky a způsob prodeje

- 3.1. Rada města Valtice rozhodne o záměru prodeje konkrétních nemovitostí.
- 3.2. Zastupitelstvo města Valtice rozhodne o způsobu prodeje konkrétních nemovitostí.
- 3.3. Prodej majetku formou nabídky celého bytového domu právnické osobě se bude uskutečňovat podle následujících zásad:
- 3.3.1. Oprávnění nájemníci budou s rozhodnutím Rady města Valtice o záměru prodeje konkrétního bytového domu seznámeni do 30 dnů ode dne jejího zasedání. Následně budou seznámeni s dalšími podmínkami, zejména pak s kupní cenou, technickým stavem nemovitosti a výší pohledávek a s povinností učinit písemné čestné prohlášení k založení právnické osoby.
- 3.3.2. Oprávnění nájemníci jsou povinni do 60 dnů ode dne obdržení podmínek uvedených v odstavci 3.3.1. těchto Zásad písemně vyjádřit svůj zájem o koupi bytového domu (viz příloha č. 1) a předložit písemné čestné prohlášení k povinnosti založit právnickou osobu spolu s označením min. 3 osob z řad nájemníků pověřených k dalšímu jednání za oprávněné nájemníky (viz příloha č. 2).
- 3.3.3. Ze všech oprávněných nájemníků bytového domu vznikne právnická osoba.
- 3.3.4. Město Valtice sdělí písemně do 14 dnů po uplynutí lhůty dle odstavce 3.3.2. těchto Zásad oprávněným nájemníkům, kteří o koupi nabízených nemovitostí projeví zájem, zda je možné v procesu směřujícím k odkoupení daných nemovitostí pokračovat. Ode dne doručení tohoto dopisu počíná běžet lhůta 60 dní, určená k zápisu právnické osoby do obchodního rejstříku.
- 3.3.5. Ve lhůtě stanovené odst. 3.3.4. těchto Zásad jsou zástupci právnické osoby povinni předložit městu Valtice návrh na zápis této právnické osoby do obchodního rejstříku potvrzený příslušným Městským soudem. Zároveň ve stejné lhůtě jsou povinni složit jistinu ve výši 50 tis. Kč na účet města Valtice.
- 3.3.6. Po předložení výpisu z obchodního rejstříku příslušné právnické osoby a složení jistiny vyzve město Valtice oprávněné zástupce této právnické osoby do 90 dnů k podpisu kupní smlouvy a smlouvy o postoupení pohledávky v souladu s odst. 1.5. těchto Zásad, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou na jiné lhůtě.
- 3.3.7. V případě, že kupní smlouva nebude v daném termínu uzavřena ze strany kupujícího bez odůvodněných příčin, propadá jistina ve prospěch města Valtice a město Valtice má právo bez dalšího pokračovat v prodeji dle odst. 3.4. těchto

Zásad.

- 3.3.8. Prodávající předá prodávané nemovitosti do konce kalendářního měsíce, ve kterém byla podepsána kupní smlouva. O předání a převzetí bude pořízen předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá u Katastrálního úřadu pro jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav prodávající nejpozději první den následujícího měsíce, ve kterém došlo k uzavření kupní smlouvy a k podepsání předávacího protokolu. Pokud první den daného měsíce připadne na den volna, případně svátku, tento návrh bude podán první následující pracovní den.
- 3.4. Prodej bytového domu formou veřejné dražby celého bytového domu se bude uskutečňovat podle následujících zásad:
- 3.4.1 Podmínkou pro uskutečnění takového prodeje je prokazatelný nezájem oprávněných nájemníků o koupi bytového domu dle zásad stanovených v odst. 3.3 či neuzavření kupní smlouvy dle odst. 3.3.7.
- 3.4.2 Prodej ve veřejné dražbě bude řešen v souladu s Dražebním řádem města Valtice.

Článek 4.

Cena

- 4.1. **Základní cena C_z** nabízeného bytového domu a jím zastavěného pozemku bude stanovena znaleckým posudkem podle zákona č. 151/1997 Sb, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.2. **Cena pozemků** zastavěných obytným domem bude stanovena podle znaleckého posudku, cena u pozemků funkčně spjatých C_s bude stanovena podle znaleckého posudku, min. však ve výši 100 Kč/m².
- 4.3. Je-li součástí nabízených nemovitostí **vedlejší stavba funkčně spjatá C_{vs}** , bude její cena stanovena znaleckým posudkem a tato započtena do ceny kupní.
- 4.4. S realizací prodeje bytového domu vzniknou **nezbytné náklady (N)**, jejichž výše je odvislá od zvoleného způsobu prodeje. Tyto náklady, bude-li jejich výše v době učinění nabídky známa, budou započteny do kupní ceny.
- 4.5. Kupní cena nabízené nemovitosti je součtem vyjádřeným vzorcem

$$C_K = C_z + C_s + C_{vs} + N,$$

přičemž:

C_K = kupní cena

C_z = základní cena domu a zastavěné plochy

C_s = cena funkčně spjatých pozemků

C_{vs} = cena vedlejších staveb

N = náklady spojené s prodejem domu

tedy součtem ceny domu základní vč. zastavěné plochy, ceny funkčně spjatých pozemků, ceny vedlejších staveb a nákladů spojených s prodejem domu.

- 4.7. Cena prodávané nemovitosti formou nabídky celých bytových domů právnické osobě (dle odst. 3.3) je rovna ceně kupní upravené u domů starších 20 let koeficientem 0,3.
- 4.8. Vyvolávací cena prodávané nemovitosti formou nabídky celých bytových domů ve veřejné dražbě (dle odst. 3.4.) je rovna ceně kupní upravené koeficientem 1,1.

Článek 5. Platební podmínky

- 5.1. Při prodeji bytového domu formou nabídky celých bytových domů právnické osobě (dle odst. 3.2) je kupní cena stanovena podle čl. 4. těchto Zásad splatná takto:
- 5.1.1. Minimálně 50 % kupní ceny bude splatných na účet prodávajícího uvedený v kupní smlouvě ke dni podpisu kupní smlouvy prodávajícím a kupujícím. Složená jistina se započítává do této hodnoty.
- 5.1.2. Zbývajících maximálně 50 % kupní ceny bude splatných nejpozději do 6 měsíců ode dne podpisu smlouvy.
- 5.2. Při prodeji bytového domu formou veřejné dražby celých bytových domů je kupní cena stanovena podle čl. 4. těchto Zásad splatná takto:
- 5.2.1. Vydražená cena bytového domu minus dražební jistina bude splatná nejpozději v den podpisu kupní smlouvy.

Článek 6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tyto Zásady nabývají účinnosti dnem 19. 3. 2007
- 6.2. Tyto Zásady nahrazují všechny dosavadní zásady prodeje domů a bytů z majetku města Valtice.
- 6.3. Kupující právnická či fyzická osoba je povinna kupované nemovitosti pojistit minimálně pro období ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva předmětných nemovitostí do katastru nemovitostí do úplného splacení kupní ceny.
- 6.4. Zastupitelstvo města Valtice schválilo Zásady svým usnesením č. 6 ze dne 19. března 2007.

Ve Valticích dne 19. 3. 2007

Ing. Pavlína Vlková
místostarostka města

MĚSTO VALTICE
Nám. Svobody 21
691 42
-1-

Ing. Terezie Lvová
starostka města

příloha k Zásadám č.1

Průzkum zájmu z řad stávajících nájemníků o koupi bytového domu z majetku města
Valtice

JMÉNO:

PŘÍJMENÍ:

Č. BYTOVÉ JEDNOTKY:

NEHODÍCI SE ŠKRTNĚTE:

O privatizaci bytového fondu zájem: M Á M / N E M Á M

Datum: Ve Valticích dne

Podpis:

příloha k Zásadám č. 2

Čestné prohlášení pro potřeby prodeje formou nabídky celých bytových domů právnické osobě dle bodu 1.1. Zásad postupu pro prodej bytových domů

MY, NÍŽE PODEPSANÍ PROHLAŠUJEME, ŽE V TERMÍNU STANOVENÉM V ODS. 3.2.4. ZÁSAD PRO PRODEJ BYTOVÝCH DOMŮ ZALOŽÍME PRÁVNICKOU OSOBU A PŘEDLOŽÍME MĚSTU VALTICE NÁVRH NA ZÁPIS DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU POTVRZENÝ PŘÍSLUŠNÝM MĚSTSKÝM SOUDEM A K DALŠÍMU JEDNÁNÍ POVĚŘUJEME NÁJEMNÍKY UVEDENÉ NA PRVNÍCH TŘECH MÍSTECH NÁSLEDUJÍCÍHO SEZNAMU:

	JMÉNO	DATUM NAROZENÍ	PODPIS
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
...			
...			