

Pravidla postupu při prodeji bytových jednotek ve vlastnictví Města Český Brod

Pravidla privatizace č.8 – Bytový dům náměstí Arnošta z Pardubic 1384

Základní pojmy

Pro účely těchto Pravidel postupu při prodeji bytových jednotek ve vlastnictví Města Český Brod (dále jen „Pravidla“) a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) se rozumí:

a) **budovou** nadzemní trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi,

b) **bytem** místnost nebo soubor místností, které jsou oddělenou částí domu, tvoří obytný prostor, a které jsou určeny k trvalému bydlení,

c) **domem s byty ve vlastnictví** taková budova, která je ve vlastnictví dle těchto Pravidel (dále jen „dům“),

d) **společnými částmi** alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně; vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu; společné části domu vymezuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění,

e) **jednotkou** byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné; jednotka je věc nemovitá,

f) **podlahovou plochou bytu** půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce; půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav,

g) **stavebním pozemkem** pozemek, který byl vyčleněn pro účely výstavby a na kterém je budova postavena; **pozemkem funkčně souvisejícím** pozemek, který je nezbytný k zajištění přístupu k prodávané nemovitosti nebo plnění doplňkové funkce domu, může jím být rovněž zahrada, dvůr a podobné kultury, ke kterým je přístup pouze z prodávané budovy apod.,

h) **vlastníkem bytové jednotky s příslušenstvím** – Město Český Brod (dále jen "Vlastník"),

i) **dnem doručení** se rozumí den, ve kterém si adresát zásilku převezme, nejpozději však den, ve kterém se Městu Český Brod zásilka vrátí jakožto nedoručená,

článek I. **Všeobecná část**

1. 1. V souladu s těmito Pravidly, které byly deklarovány na zasedání Zastupitelstva města Český Brod konaném dne, usnesení č., je oprávněnému nájemci jemu pronajaté bytové jednotky v domě, který je ve vlastnictví Město Český Brod v rámci privatizace umožněna přímá koupě této bytové jednotky, a to spolu s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na pozemku/cích, vše v souladu s občanským zákoníkem, a to ve stavu, ve kterém se nachází v době převodu (dále také jen „kupující“).

1. 2. Oprávněným nájemcem bytové jednotky pro účely těchto Pravidel je budoucí kupující - nájemce, jemuž vzniklo a po celou dobu prodeje trvá nájemní právo k bytu dle příslušných ustanovení občanského zákoníku a se kterým byla podepsána budoucí kupní smlouva, který nemá dluh na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a který není účastníkem žádného soudního sporu souvisejícího s užíváním předmětného bytu.

1. 3. V souvislosti s prodejem bytové jednotky bude kupujícímu předložena Smlouva o převodu vlastnictví jednotky. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky s oprávněným nájemcem bytové jednotky jako kupujícími bude uzavřena teprve poté, co budou beze zbytku uhrazeny veškeré platby spojené s nájmem bytové jednotky a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

článek II. **Předmět prodeje**

2. 1. Předmětem prodeje budou bytové jednotky užívané osobami oprávněnými žádat o odkup v domech ve vlastnictví Města Český Brod, určených zastupitelstvem Městem Český Brod k prodeji, včetně jejich příslušenství a odpovídajícího podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku p. č. st. 1888 o výměře 204 m².

článek III. **Kupní cena a platební podmínky**

3. 1. Kupní cena bytové jednotky s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na převáděných pozemcích je stanovena takto:

- kupní cena za byt bez pozemku, byla stanovena na základě budoucích kupních smluv uzavřených mezi Vlastníkem a kupujícími, jak je uvedeno níže
- kupní cena za pozemek byla stanovena Vlastníkem na základě znaleckého ocenění na cenu v místě a čase obvyklou dle příslušných právních předpisů, vypracovaného za účelem prodeje bytové jednotky oprávněnému (stávajícímu) nájemci, přičemž bylo provedeno i ocenění jednotky, jakou cenu má v místě a čase, přičemž Vlastník je zavázán dle budoucích kupních smluv k ceně za jednotku v těchto budoucích kupních smlouvách sjednanou, proto uvedené jednotky budou privatizovány následovně:

3. 2. Jednotka č. **1384/1** vymezená v pozemku parc. č. st. 1888 s podílem ve výši 7741/39980. Dle znaleckého posudku č. 4496-36/2023 je cena bytové jednotky číslo **1384/1** ve výši 3.910.000,- Kč z toho cena za podíl 7741/39980 na pozemku parc. č. st. 1888 je 315.991,- Kč. Dle smlouvy budoucí kupní ze dne 2. 6. 2003 byla sjednána kupní cena jednotky ve výši **840.637,- Kč** a budoucím kupujícími byla uhrazena dne 19. 5. 2003.

Jelikož je Vlastník vázán cenou jednotky dle budoucí kupní smlouvy ze dne 2. 6. 2003, je povinen za tuto cenu uvedenou jednotku prodat s tím, že předmětem ujednání budoucí kupní smlouvy nebyla kupní cena pozemku, tj. částka 315.991,-Kč, která není doposud uhrazena. Doplatek kupní ceny je tedy ve výši hodnoty podílu pozemku určené znaleckým posudkem ve výši **315.991,-Kč**, který bude uhrazen kupujícím-nájemníkem před podpisem kupní smlouvy.

3.3. Jednotka č. **1384/2** vymezená v pozemku parc. č. st. 1888 s podílem ve výši 6344/39980. Dle znaleckého posudku č. 4497-40/2023 je cena bytové jednotky číslo **1384/2** ve výši 3.210.000,-Kč z toho cena za podíl 6344/39980 na pozemku parc. č. st. 1888 je 258.965,-Kč. Dle smlouvy budoucí ze dne 23. 8. 2002 byla sjednána kupní cena jednotky ve výši **689.670 Kč** a budoucím kupujícím uhrazena dne 26. 7. 2002. Jelikož je Vlastník vázán cenou jednotky dle budoucí kupní smlouvy ze dne 23. 8. 2002, je povinen za tuto cenu uvedenou jednotku prodat s tím, že předmětem ujednání budoucí kupní smlouvy nebyla kupní cena pozemku, tj. částka 258.965,-Kč, která není doposud uhrazena. Doplatek kupní ceny je ve výši hodnoty podílu pozemku určené znaleckým posudkem ve výši **258.965,-Kč**, který bude uhrazen kupujícím-nájemníkem před podpisem kupní smlouvy.

3.4. Jednotka č. **1384/3** vymezená v pozemku parc. č. st. 1888 s podílem ve výši 7741/39980. Dle znaleckého posudku č. 4497-40/2023 je cena bytové jednotky číslo **1384/3** ve výši 3. 910.000,-Kč z toho cena za podíl 7741/39980 na pozemku parc. č. st. 1888 je 315.991,-Kč. Dle smlouvy budoucí ze dne 24. 6. 2002 byla sjednána kupní cena jednotky ve výši **840.637,- Kč** a budoucím kupujícím uhrazena dne 31. 12. 2022. Jelikož je Vlastník vázán cenou jednotky dle budoucí kupní smlouvy ze dne 4. 6. 2002, je povinen za tuto cenu uvedenou jednotku prodat s tím, že předmětem ujednání budoucí kupní smlouvy nebyla kupní cena pozemku, tj. částka 315.991,-Kč, která není doposud uhrazena. Doplatek kupní ceny je ve výši hodnoty podílu pozemku určené znaleckým posudkem ve výši **315.991,-Kč**, který bude uhrazen kupujícím-nájemníkem před podpisem kupní smlouvy.

3.5. Jednotka č. **1384/4** vymezená v pozemku parc. č. st. 1888 s podílem ve výši 6344/39980. Dle znaleckého posudku č. 4497-40/2023 je cena bytové jednotky číslo **1384/4** ve výši 3.060.000,-Kč z toho cena za podíl 6344/39980 na pozemku parc. č. st. 1888 je 258.965,-Kč. Dle smlouvy budoucí ze dne 23. 8. 2002 byla sjednána kupní cena jednotky ve výši **689.670,- Kč** a budoucím kupujícím uhrazena dne 31. 7. 2002. Jelikož je Vlastník vázán cenou jednotky dle budoucí kupní smlouvy ze dne 23. 8. 2002, je povinen za tuto cenu uvedenou jednotku prodat s tím, že předmětem ujednání budoucí kupní smlouvy nebyla kupní cena pozemku, tj. částka 258.965,-Kč, která není doposud uhrazena. Doplatek kupní ceny je ve výši hodnoty podílu pozemku určené znaleckým posudkem ve výši **258.965,-Kč**, který bude uhrazen kupujícím-nájemníkem před podpisem kupní smlouvy.

3.6. Jednotka č. **1384/5** vymezená v pozemku parc. č. st. 1888 s podílem ve výši 7804/39980. Dle znaleckého posudku č. 4497-40/2023 je cena bytové jednotky číslo **1384/5** ve výši 3.940.000,-Kč z toho cena za podíl 7804/39980 na pozemku parc. č. st. 1888 je 318.562,-Kč. Dle smlouvy budoucí ze dne 10. 6. 2002 byla sjednána kupní cena jednotky ve výši **840.637,-Kč** a budoucím kupujícím uhrazena dne 31. 8. 2002. Jelikož je Vlastník vázán cenou jednotky dle budoucí kupní smlouvy ze dne 10. 6. 2002, je povinen za tuto cenu uvedenou jednotku prodat s tím, že předmětem ujednání budoucí kupní smlouvy nebyla kupní cena pozemku, tj. částka 318.562,-Kč, která není doposud uhrazena. Doplatek kupní ceny je ve výši hodnoty podílu pozemku určené znaleckým posudkem ve výši **318.562,-Kč**, který bude uhrazen kupujícím-nájemníkem před podpisem kupní smlouvy.

článek IV.

Postup při převodu pronajatých jednotek

4. 1. Při převodu bytových jednotek bude postupováno v souladu s občanským zákoníkem, přičemž v souladu s ust. § 1770 občanského zákoníku je stanoven následující kontraktační proces. Ze strany Města Český Brod dojde k zaslání nabídky, kterou oprávněný nájemce za v nabídce stanovených podmínek akceptuje. Akceptací však ještě nedochází k uzavření smlouvy, neboť kontraktační proces bude úspěšně dokončen schválením převodu zastupitelstvem města Český Brod a podpisem kupní smlouvy zájemcem a starostou města Český Brod. Až splněním všech výše uvedených kroků, a to v souladu s ustanoveními tohoto článku Pravidel, bude kontraktační proces dokončen.

4. 2. Oprávnění nájemci bytových jednotek, se kterými byla uzavřena budoucí kupní smlouva v určeném domě, kteří nemají dluhy na nájemném anebo na úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu, obdrží od Vlastníka, či příp. jím pověřeného zástupce, písemnou nabídku převodu jednotky včetně příslušného ideálního podílu na společných částech domu a pozemcích s uvedením všech podmínek převodu stanovených občanským zákoníkem, a to ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podání nabídky, a to spolu se stanovením kupní ceny dle výše uvedených principů a se stanovením termínu pro písemnou akceptaci nabídky, přičemž tato písemná nabídka bude oprávněnému nájemci zaslána na adresu převáděného bytu. Zákonné předkupní právo nájemce při prvním převodu bytové jednotky činí dle ust. § 1187 odst. 1 občanského zákoníku 6 měsíců.

Oprávnění nájemci bytových jednotek v určených domech, kteří mají jakékoliv finanční závazky k Vlastníkovi, od něj, či případně jím pověřeného zástupce, obdrží upozornění, že pokud ve lhůtě 40 dní ode dne doručení tohoto upozornění uhradí tyto finanční závazky, a zároveň Vlastníkovi či jím pověřenému zástupci doloží potvrzení od správní společnosti o této úhradě, obdrží rovněž písemnou nabídku převodu jednotky s uvedením všech podmínek převodu stanovených občanským zákoníkem, a to ve stavu, ve kterém se ke dni podání nabídky nachází, a to spolu se stanovením kupní ceny a se stanovením termínu pro písemnou akceptaci nabídky převodu, přičemž toto upozornění jakož i případně následná písemná nabídka, budou oprávněnému nájemci zaslány na adresu převáděného bytu.

4. 3. V případě nevyužití nabídky převodu bytové jednotky oprávněným nájemcem zůstává tato jednotka ve vlastnictví Města Český Brod.

4. 4. Kupní smlouva bude oprávněnému nájemci předložena k podpisu pouze za podmínky, že dojde ke schválení převodu předmětné jednotky zastupitelstvem Města Český Brod, přičemž pouze tento orgán je ze zákona oprávněn schválit její převod. Oprávněný nájemce je povinen kupní smlouvu podepsat ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení výzvy k podpisu. Kupní smlouva nabude platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění platné smlouvy v registru smluv, dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb. Zájemce bere na vědomí, že dokud kupní smlouva nenabude platnosti a účinnosti, Město Český Brod je oprávněno od převodu ustoupit a zájemce nemá právo po Městu Český Brod požadovat jakékoliv vynaložené náklady na jednání o smlouvě či jinou náhradu újmy.

4. 5. Současně s podpisem smlouvy o převodu vlastnictví jednotky vstoupí kupující do práv a závazků vyplývajících ze stávající smlouvy o správě domu. Smlouvu o prodeji jednotky za Vlastníka podepisuje starosta Města Český Brod.

4. 6. Kupní cenu bytové jednotky je kupující povinen uhradit před podpisem kupní smlouvy bezhotovostně na účet Města Český Brod. Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky společně s potřebnými doklady předloží Vlastník či jím pověřený subjekt místně příslušnému pracovišti katastrálního úřadu k provedení vkladu do katastru nemovitostí a to po úplné úhradě kupní ceny,

vystavení schvalovací doložky a úhradě správního poplatku kupujícím. Správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je povinen zaplatit kupující.

článek V.

Závěrečné ustanovení

5. 1. Tato Pravidla nabývají platnosti a účinnosti okamžikem jejich přijetí zastupitelstvem města Český Brod.

V Českém Brodě dne

.....
Město Český Brod, zast.
Mgr. Tomášem Klineckým,
starostou města