

Pravidla postupu při prodeji bytových jednotek ve vlastnictví Města Český Brod a Bytového družstva Mozartova Pravidla privatizace č.5

Základní pojmy

Pro účely těchto Pravidel postupu při prodeji bytových jednotek ve vlastnictví Města Český Brod a Bytového družstva Mozartova (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 51% podílu a Bytové družstvo Mozartova 49% podílu (dále jen "Vlastník"),

i) **dnem doručení** se rozumí den, ve kterém si adresát zásilku převezme, nejpozději však den, ve kterém se Městu Český Brod a Bytovému družstvu Mozartova 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 6.6.2018, usnesení č. 39/2018, je oprávněnému nájemci jemu pronajaté bytové jednotky v domě, který je ve vlastnictví Město Český Brod a Bytové družstvo Mozartova, 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 nájemce, jemuž vzniklo a po celou dobu prodeje trvá nájemní právo k bytu dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, 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 kupujícímu bude uzavřena teprve poté, co budou beze zbytku uhrazeny veškeré platby spojené s nájmem bytové jednotky a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

1. 4. Realizací prodeje bytových jednotek může Vlastník pověřit třetí subjekt, konkrétně např. realitní nebo advokátní kancelář (dále jen „pověřený zástupce“).

1. 5. Nájemci nevzniká právo na koupi bytové jednotky do té doby, než bude platně dokončen celý kontraktační proces dle části A., čl. III. odst. 1) a řádně uzavřena převodní smlouva.

článek II. **Předmět prodeje**

2. 1. Předmětem prodeje budou bytové jednotky užívané osobami oprávněnými žádat o odkup v domech ve vlastnictví Města Český Brod a Bytového družstva Mozartova, určených zastupitelstvem Městem Český Brod k prodeji, včetně jejich příslušenství a odpovídajícího podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku p. č. st. 2089 o výměře 456 m² v k.ú a obci Český Brod a to bytové jednotky Mozartova č. 1394/1, 1394/2, 1394/3, 1394/4, 1394/5, 1394/6, 1394/7, 1394/8, 1394/9, 1394/10, 1394/11, 1394/12

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 Vlastníkem na základě znaleckého ocenění bytové jednotky na cenu v místě a čase obvyklou dle příslušných právních předpisů, vypracovaného za účelem prodeje bytové jednotky oprávněnému (stávajícímu) nájemci, a to s případnou úpravou rozhodnutím Vlastníka pouze na základě důvodů zvláštního zřetele hodných.

3. 2. Vlastník poskytne k žádosti oprávněného nájemce, jemuž podá nabídku na odkup jednotky, a který se rozhodne odkup realizovat (dále rovněž „kupující“), slevu ve výši 90 % z celkové kupní ceny, která bude odečtena od ceny stanovené dle článku III., odst. 3.1. těchto Pravidel (dále jen „Sleva“).

3.3. Celková cena ve výši 10% z kupní ceny, která bude uhrazena nájemníkem bude na základě tohoto ujednání mezi Městem Český Brod a Bytovým družstvem Mozartova příjmem Města Český Brod .

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 a Bytového družstva Mozartova 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 převodní 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 v určených domech, 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 a se stanovením termínu pro písemnou akceptaci nabídky, přičemž tato písemná nabídka bude oprávněnému nájemci zaslána na adresu převáděného bytu. V případě zájmu kupujícího o Slevu dle těchto Pravidel je termínem pro písemnou akceptaci 60 dnů ode dne doručení nabídky, přičemž 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, 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 a Bytového družstva Mozartova. Pokud oprávněný nájemce poté, co nevyužil ve stanovené lhůtě nabídku na převod bytové jednotky, projeví zájem, Město Český Brod a Bytové družstvo Mozartova je oprávněna mu tuto nemovitost prodat za podmínek těchto Pravidel, avšak bez nároku na Slevu dle těchto Pravidel.

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 převodní smlouvu podepsat ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení výzvy k podpisu. Převodní smlouva nabude platnosti a účinnosti zveřejněním převodní smlouvy podepsané starostou Města Český Brod nebo pověřeným zástupcem, kteří převodní smlouvu podepisují vždy jako poslední v registru smluv. Zájemce bere na vědomí, že dokud převodní smlouva nenabude platnosti a účinnosti, Město Český Brod a Bytové družstvo Mozartova je oprávněna od převodu ustoupit a zájemce nemá právo po Městě Český Brod a Bytovém družstvu Mozartova 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 a předseda představenstva a místopředseda představenstva Bytového družstva Mozartova nebo jiná pověřená osoba. Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky společně s potřebnými doklady předloží Vlastník či jím pověřený subjekt katastrálnímu 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.

4. 6. Kupní cenu bytové jednotky je kupující povinen uhradit před podpisem kupní smlouvy bezhotovostně na účet Města Český Brod. Podepsané kupní smlouvy budou předloženy katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad vlastnického práva.

článek V. Závěrečné ustanovení

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

V Českém Brodě dne 11.9.2018

.....
Město Český Brod, zast.
Bc. Jakubem Nekolným,
starostou města



.....
Bytové družstvo Mozartova, zast.
Kristýnou Makovcovou, předsedou
představenstva a Jakubem Rychterou
místopředsedou představenstva