



Pravidla postupu při prodeji jednotek ve vlastnictví Města Český Brod a Bytového družstva Kounická

Pravidla privatizace č.7

Základní pojmy

Pro účely těchto Pravidel postupu při prodeji jednotek ve vlastnictví Města Český Brod a Bytového družstva Kounická (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 nebo nebytový prostor 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 jednotky s příslušenstvím** – Město Český Brod 51% podílu a Bytové družstvo Kounická 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 Kounická 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 23.1.2019, usnesení č. 15/2019 je oprávněnému nájemci jemu pronajaté jednotky v domě, který je ve spoluvlastnictví Město Český Brod a Bytové družstvo Kounická, v

rámci privatizace umožněna přímá koupě této 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 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 jednotky bude kupujícímu předložena Smlouva o převodu vlastnictví jednotky. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky s oprávněným nájemcem jednotky jako kupujícím bude uzavřena teprve poté, co budou beze zbytku uhrazeny veškeré platby spojené s nájmem jednotky a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru.

1. 4. Realizací prodeje jednotek může Vlastník pověřit třetí subjekt, konkrétně např. realitní nebo advokátní kancelář (dále jen „pověřený zástupce“). Náklady na činnost pověřeného zástupce nese v plné výši ten spoluvlastník, který si pověřeného zástupce zvolil, ledaže se spoluvlastníci dohodou písemně jinak.

1. 5. Nájemci nevzniká právo na koupi jednotky do té doby, než bude řádně uzavřena převodní smlouva.

článek II.

Předmět prodeje

2. 1. Předmětem prodeje budou jednotky užívané osobami oprávněnými žádat o odkup v domech ve vlastnictví Města Český Brod a Bytového družstva Kounická, určených zastupitelstvem Městem Český Brod k prodeji, včetně jejich příslušenství a odpovídajícího podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku:

- p. č. st. 2087 o výměře 452 m² v k.ú a obci Český Brod a to bytové jednotky Kounická č. 1392/1, 1392/2, 1392/3, 1392/4, 1392/5, 1392/6, 1392/7, 1392/8, 1392/9, 1392/10, 1392/11, 1392/12 a nebytové jednotky č. 1392/13, 1392/14, 1392/15, 1392/16

- p. č. st. 2088 o výměře 454 m² v k.ú a obci Český Brod a to bytové jednotky Kounická č. 1393/13, 1393/14, 1393/15, 1393/16/, 1393/17, 1393/18, 1393/19, 1393/20, 1393/21, 1393/22, 1393/23, 1393/24 a nebytové jednotky č. 1393/25, 1393/26, 1393/27, 1393/28

článek III.

Kupní cena a platební podmínky

3. 1. Kupní cena jednotky s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na převáděných pozemcích je stanovena a) v případě podílu Města Český Brod na jednotce na základě znaleckého ocenění jednotky na cenu podílu v místě a čase obvyklou dle příslušných právních předpisů, vypracovaného za účelem prodeje jednotky oprávněnému (stávajícímu) nájemci, a to s případnou úpravou rozhodnutím Města Český Brod pouze na základě důvodů zvláštního zřetele hodných a/nebo podle odst. 3.2., písm. a); tato část kupní ceny je příjmem Města Český Brod;

b) v případě podílu Bytového družstva Kounická na jednotce bude cena podílu Bytového družstva Kounická na příslušné jednotce v každém jednotlivém případě určena ve výši dalšího členského vkladu oprávněného (stávajícího) nájemce této jednotky v Bytovém družstvu Kounická a bude vypořádána započtením takto stanovené kupní ceny a nároku na vrácení dalšího členského vkladu oprávněného (stávajícího) nájemce této jednotky.

3. 2. Vlastník poskytne k žádosti oprávněného nájemce, jemuž podá nabídku na odkup jednotky, a který se rozhodne odkup realizovat (dále rovněž „kupující“), slevu, a to:

- a) v případě podílu Města Český Brod na jednotce ve výši 90 % z celkové kupní ceny podílu Města Český Brod na jednotce, která bude odečtena od ceny stanovené dle článku III., odst. 3.1. písm. a) těchto Pravidel (dále jen „Sleva“);
- b) v případě podílu Bytového družstva Kounická na jednotce nebude z kupní ceny podílu žádná sleva poskytována.

článek IV.

Postup při převodu pronajatých jednotek

4. 1. Při převodu 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 Kounická 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, schválením převodní smlouvy členskou schůzí Bytového družstva Kounická a podpisem převodní smlouvy zájemcem, statutárním orgánem Bytového družstva Kounická 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 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 jednotky činí dle ust. § 1187 odst. 1 občanského zákoníku 6 měsíců. Oprávnění nájemci 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 jednotky oprávněným nájemcem zůstává tato jednotka ve vlastnictví Města Český Brod a Bytového družstva Kounická. Pokud oprávněný nájemce poté, co nevyužil ve stanovené lhůtě nabídku na převod jednotky, projeví zájem, Město Český Brod a Bytové družstvo Kounická 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

a) dojde ke schválení převodu předmětné jednotky zastupitelstvem Města Český Brod, přičemž pouze tento orgán je ze zákona oprávněn schválit její převod, a

b) dojde ke schválení převodní smlouvy členskou schůzí Bytového družstva Kounická,

Oprávněný nájemce je povinen převodní smlouvu podepsat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení výzvy k podpisu, která bude učiněna po schválení převodu předmětné jednotky podle písm. a) a po schválení převodní smlouvy podle písm. b). 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 Kounická je oprávněna od převodu ustoupit a zájemce nemá právo po Městě Český Brod a

Bytovém družstvu Kounická 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 statutární orgán Bytového družstva Kounická 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 jednotky je kupující povinen uhradit před podpisem kupní smlouvy, v případě části kupní ceny náležející Městu Český Brod 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 22. 2. 2019

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



.....
Bytové družstvo Kounická, zast.
Petr Müllerem předsedou představenstva

.....
Radkem Nýrem, místopředsedou
představenstva

.....
Ing. Monikou Lacinovou členem
představenstva

Doložka: DM 15/2019
potvrzuje se, že podmínky podmiňující
platnost tohoto správního úkonu obce
podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb.
jsou splněny.

Datum: 1. 2. 2019 Podpis VO: [Signature]

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověř. knihy pošty: Český Brod

Poř.č.: 28201-0026-0447

Uznan podpis na listině za vlastní: Radek Nyr

Datum a místo narození: 17.09.1974, Praha 2, CZ

Adresa pobytu: Český Brod
Kounická 1393, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 201654724

Občanský průkaz
Český Brod dne 14.02.2019
Šornová Lenka

.....
Podpis



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Český Brod

Poř.č.: 28201-0026-0471

Vlastnoručně podepsal: Monika Lacinová
Datum a místo narození: 29.11.1980, Český Brod, CZ

Adresa pobytu: Český Brod okr. Kolín
Kounická 1393, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 202332563
Občanský průkaz

Český Brod dne 16.02.2019
Morávková Jana

.....
Podpis úředního razítka



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu v Českém Brodě

poř. č. legalizace 236/2019

vlastnoručně podepsal(-a)

Petr Müller, 20.01.1977 Praha 8

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Český Brod, Kounická 1393

adresa místa trvalého pobytu

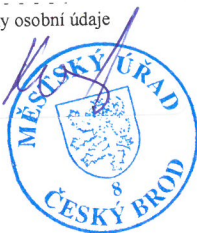
OP č. 203877021

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje

V Českém Brodě dne 20.02.2019

Ivana Křížková

Jméno, příjmení a podpis ověřující osoby:





Dodatek č. 1

Město Český Brod, IČ 00235334, se sídlem v Českém Brodě, náměstí Husovo 70, zastoupené starostou Bc. Jakubem Nekolným

a

Bytové družstvo Kounická, IČ:26772329 se sídlem náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod, zastoupené předsedou představenstva Petr Müllerem a místopředsedou představenstva Radkem Nýrem a členem představenstva Ing. Monikou Lacinovou

uzavírají dodatek č.1 k pravidlům postupu při prodeji bytových jednotek ve vlastnictví Města Český Brod a Bytového družstva Kounická Pravidla privatizace č.7 ze dne 22.2.2019.

Tímto dodatkem se mění v článku III. odst. 3.2. výše slevy z 90% na 80% z celkové kupní ceny podílu Města Český Brod.

Ostatní ujednání zůstávají beze změny.

V Českém Brodě dne 4.10.2019

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



.....
Bytové družstvo Kounická, zast.
Petr Müllerem předsedou představenstva

.....
Radkem Nýrem, místopředsedou
představenstva

.....
Ing. Monikou Lacinovou členem
představenstva

Doložka:

2495/2019
potvrzuje se, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního úkonu obce podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. jsou splněny.

Datum: 4. 10. 2019 Podpis VO: [Signature]

Bytové družstvo Kounická
Husovo náměstí čp. 70
282 04 ČESKÝ BROD
IČO: 26 77 23 29