(4)

V Y H L Á Š K A č. 3 / 1995

Města Bor, kterou se v souladu s příslušnými ustanoveními zákona číslo 367/1990 Sb. o obcích v úplném znění zákona č.410/1992 Sb. a podle zákona číslo 72/1994 Sb. upravujícího některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám, vydávají

zásady pro prodej obytných domů, bytů a nebytových prostor v obytných domech z majetku Města Bor

I.

Úvodní ustanovení

1. Tyto zásady stanoví podmínky pro prodej obytných domů, bytů a nebytových prostor v obytných domech z majetku města Bor.

2. a) obytným domem se pro účely této vyhlášky rozumí uzavřená trvalá stavba s byty a případně nebytovými prostory, u nichž alespoň jednu polovinu podlahové plochy všech místností tvoří byty.

   b) bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a slouží jako samostatné bytové jednotky.

   c) nebytovým prostorem v obytném domě se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení, při čemž se však nejedná o příslušenství bytu nebo o společné části domu.

3. a) nájemcem bytu se podle této vyhlášky rozumí fyzická osoba, která má uzavřenou nájemní smlouvu a řádně hradí nájemné a poplatky spojené s užíváním bytu.

   b) nájemcem nebytového prostoru se podle této vyhlášky rozumí fyzická nebo právnická osoba, která má uzavřenou nájemní smlouvu a řádně hradí nájemné a poplatky spojené s užíváním nebytového prostoru.

II.

Předmět prodeje

1. a) předmětem prodeje je obytný dům nebo byt a případně nebytový prostor, které představují spoluvlastnický podíl domu.

   b) předmětem prodeje je i stavební pozemek domem zastavěný, při čemž velikost spoluvlastnického podílu stavebního pozemku se řídí velikostí podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor v předmětném obytném domě.

   c) předmětem prodeje jsou i společné části domu, jež se nabývají do podílového spoluvlastnictví a velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy bytu či nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor v předmětném obytném domě.

2. Předmětem prodeje nejsou byty služební a byty v domech, o nichž Město Bor předem rozhodne, že si je ve vlastnictví ponechá pro potřebu přidělování bytů občanům.

III.

Oprávněné osoby

Nabývat do vlastnictví dům, byt či nebytové prostory v obytném domě podle této vyhlášky, může pouze fyzická nebo právnická osoba, která je oprávněna podle platných právních předpisů účinných v době uzavírání kupní smlouvy, nabývat do vlastnictví nemovitosti na území České republiky.

IV.

Výběr domu

Výběr obytného domu určeného k prodeji provede organizace pověřená Městem Bor správou bytového fondu, podle tohoto kriteria:

Organizace pověřená Městem Bor správou bytového fondu, zařadí do seznamu domů určených k prodeji obytný dům, pokud o to požádá alespoň 60 % nájemců bytů a nebytových prostor v předmětném obytném domě.

V.

Realizace prodeje

1. a) Seznam obytných domů určených k prodeji musí být před projednáním v městském zastupitelstvu po dobu nejméně 30 dnů zveřejněn předepsaným způsobem na úřední desce MěÚ v Boru a na vývěskách v obvyklých místech.

   b) usnesení městského zastupitelstva o prodeji obytných domů, bytů, případně nebytových prostor v obytných domech, musí být zveřejněno na úřední desce MěÚ v Boru a zvlášť o prodeji musí být organizací pověřenou Městem Bor správou bytového fondu, písemně informováni všichni nájemci bytů a nebytových prostor v předmětném bytovém domě.

2. organizace pověřená Městem Bor správou bytového fondu, nabídne písemně do 30 dnů po schváleném prodeji domu městským zastupitelstvem všem oprávněným osobám koupi bytu, nebo nebytového prostoru v obytném domě, při tom je seznámí s předmětem prodeje, s výší, případně způsobem určení a podmínkami zaplacení kupní ceny.

3. a) po marném uplynutí lhůty k akceptaci nabídnuté koupě domu, bytu či nebytového prostoru, t.j. nejdříve po šesti měsících, může být dům, byty či nebytový prostor v obytných domech schválených k prodeji, o jejichž koupi nebyl se strany oprávněných osob zájem, nabídnuty a prodány jiné osobě.

   b) nabídky koupě bytů či nebytových prostor jiné osobě, budou zveřejněny na úřední desce MěÚ v Boru a v předmětném obytném domě s výzvou, že na tyto byty a nebytové prostory mohou podávat žádosti o koupi jiné fyzické a právnické osoby. Při větším počtu žádostí než jedna, rozhoduje o koupi nabídka vyšší ceny.

4. a) převod obytného domu, bytu či nebytového prostoru v obytném domě bude proveden formou kupní smlouvy, která podléhá vkladu do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Tachově. Právní a formální náležitosti převodu bude zajišťovat k tomu oprávněná právní kancelář zmocněná usnesením městského zastupitelstva v Boru při schválení prodeje v předmětném domě.

b) kupní smlouvu nelze uzavřít s nájemcem bytu či nebytového prostoru, vůči kterému má pronajímatel pohledávky za nezaplacené nájemné a za služby spojené s užíváním bytu či nebytového prostoru.

c) kupní smlouvu nelze uzavřít s nájemcem bytu či nebytového prostoru, který byt nebo nebytový prostor, který bez vážného důvodu neužívá a proto mu byla již dříve dána výpověď z nájmu bytu či nebytového prostoru.

d) součástí ujednání v kupní smlouvě bude i smluvně sjednané zástavní právo Města Bor k prodávané nemovitosti ve smyslu ustanovení § 151a a násl. obč. zák.

VI.

Způsob stanovení a úhrada kupní ceny

1. a) Podkladem pro stanovení kupní ceny obytného domu včetně jeho částí a stavebního pozemku je hodnota nemovitostí stanovená soudním znalcem podle předpisů platných v době převodu.

b) cena spoluvlastnického podílu se stanoví jako poměrná část zjištěné hodnoty nemovitosti soudním znalcem, vypočtená poměrem kupované podlahové plochy bytu či nebytového prostoru k součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor v předmětném obytném domě.

c) kupní cena bytu při jeho prodeji nájemci, který přijme podle zákona o vlastnictví bytů nabídku ve stanovené lhůtě se stanovuje ve výši 12 % u II. kategorie a 15 % u I.kategorie bytů z hodnoty bytu zjištěné podle znaleckého posudku.

d) kupní cena bytu s nájemcem při prodeji bytu třetí osobě se stanovuje ve výši nejméně 80 % z ceny bytu zjištěné znaleckým posudkem.

e) kupní cena bytu bez nájemce se při prodeji stanoví podle nejvyšší nabídky formou obálkové metody, při čemž cena takto určená nesmí být nižší je 80 % hodnoty bytu podle znaleckého posudku.

2. a) pokud se kupující zaváže při podpisu kupní smlouvy, že kupní cenu bytu uhradí v plné výši najednou, sníží se kupní cena o 10 %.

b) o 10 % se sníží kupní cena za byty v případě, že dojde současně k prodeji všech bytů v domě.

3. a) vypočtená kupní cena bytu bude uhrazena tak, že minimálně 30 % nebo 50 % uhradí kupující při uzavření kupní smlouvy a zůstatek kupní ceny zaplatí v pravidelných měsíčních splátkách v takové výši, aby byla kupní cena uhrazena nejpozději do tří let od uzavření kupní smlouvy.

b) součástí ujednání ohledně splatnosti kupní ceny za byty v kupní smlouvě bude i smluvní úrok ve výši:
- při splacení zůstatku kupní ceny do 1 roku.....0% nebo
- při splacení zůstatku kupní ceny do 2 let:
  ze zbývající částky v prvním roce 0 % a
  ze zbývající částky z konce prvního roku 6 % nebo
- při splacení zůstatku kupní ceny do 3 let:
  ze zbývající částky v prvním roce 0 % a
  ze zbývající částky z konce prvního roku 6 % a
  ze zbývající částky z konce druhého roku 12 %

c) v případě předčasného splacení u kupních smluv uzavřených se splacením kupní ceny na dva nebo tři roky bude při zaplacení celé výše kupní ceny uplatňován úrok odpovídající termínu splacení dle bodu b)

4. a) pro případ, že bude kupující bytu v prodlení se splacením splátek za úhradu kupní ceny bytu, bude stanovena smluvní sankce ve výši 1 promile denně z dlužné částky při pozdní úhradě každé splátky, maximálně 12 % z dlužné částky.

VII.

Nebytové prostory

1.a) Nebytové prostory včetně garáží v obytných domech nabídne organizace pověřená Městem Bor správou bytového fondu ke koupi u domů schválených k prodeji podle stejných zásad fyzickým osobám, které mají v době prodeje uzavřenou nájemní smlouvu a řádně hradí nájemné a poplatky spojené s užíváním nebytových prostor.
Kupní cena bude v tomto případě stanovena ve výši 50 % hodnoty zjištěné soudním znalcem.

b) v případě,že stávající nájemce nepřijme nabídku ke koupi nebytového prostoru v obytném domě, bude tento nebytový prostor přednostně nabídnut za 50 % hodnoty zjištěné soudním znalcem nájemníkům předmětného domu a třetím osobám bude nabídnut za 100 % hodnoty zjištěné soudním znalcem pouze v případě,neprojeví-li žádný z nájemníků o jeho koupi zájem.

c) nabídku ke koupi nebytových prostor právnickým osobám, které mají v době prodeje uzavřenou nájemní smlouvu a řádně platí nájemné a poplatky spojené s užíváním nebytových prostor, provede organizace pověřená Městem Bor správou bytového fondu obdobně se stanovením ceny ve výši 100 % hodnoty zjištěné soudním znalcem.

2. pro nebytové prostory včetně garáží v prodaných obytných domech, u kterých nebyly do rozhodnutí městského zastupitelstva o prodeji uzavřené nájemní smlouvy, učí se cena výběrovým řízením ve stanoveném termínu, když nejnižší nabídka musí být ve výši hodnoty nebytového prostoru zjištěné soudním znalcem.

3. kupní cena nebytového prostoru musí být splacena při podpisu kupní smlouvy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. a) smlouva o převodu (kupní smlouva) domu, bytu včetně společných prostor a nebytových prostor v obytném domě, bude kromě obvyklých smluvních údajů obsahovat katastrální území, parcelní číslo pozemku, popisné číslo domu, číslo bytu nebo nebytového prostoru, případně jejich umístění v domě, pokud nejsou číslovány, určení společných částí domu a procentuální podíl k celku, jehož podílovým spoluvlastníkem se kupující stane.

   b) kupní smlouva o prodeji obytného domu, bytu či nebytového prostoru podléhá schválení městským zastupitelstvem v nejbližším termínu a s kupujícím ji za Město Bor uzavírá starosta města.

2. po uzavření kupní smlouvy sepíší spoluvlastníci smlouvu o sdružení, v níž budou dohodnuty způsoby provádění a financování údržby a oprav společných prostor a pravidla pro rozhodování o jejich využití.

3.a) Za vlastníka obytných domů, kterým je Město Bor, je oprávněn v jednotlivých věcech týkajících se převodu obytných domů, bytů a nebytových prostor v obytných domech na fyzické a právnické osoby jednat vedoucí organizace, která je pověřena městem Bor správou bytového fondu.

b) odlišný postup při prodeji bytů a nebytových prostor v obytných domech od některých ustanovení této vyhlášky lze realizovat v ojedinělých případech po schválení městským zastupitelstvem před uzavřením kupní smlouvy.

4. vztahy ve vyhlášce výslovně neřešené se řídí platnými ustanoveními zákona č. 72/1994 Sb. a občanského, případně obchodního zákoníku.

Tato vyhláška byla schválena městským zastupitelstvem v Boru dne 3.7.1995 a nabývá účinnosti dnem 24.7.1995.

Josef Soustružník
zástupce starosty

MĚSTO BOR

JUDr.František Podlipský
starosta města