

# Zásady prodeje bytového fondu z majetku Města Klášterce nad Ohří

## Článek I. Úvod

1. Zastupitelstvo města Klášterec nad Ohří svým usnesením č. 116/04/2007 ze dne 29.3.2007 schválilo v souladu s § 85 písm. a) zák. č. 128/2000 Sb. a zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění **Zásady prodeje bytového fondu z majetku Města Klášterce nad Ohří**. Usnesením č. 894/10/2007 ze dne 13.12.2007 zastupitelstvo města schválilo doplněné znění **Zásad prodeje bytového fondu z majetku Města Klášterce nad Ohří**.
2. Zásadami prodeje bytového fondu z majetku Města Klášterce nad Ohří (dále jen zásady) se stanovují pravidla prodeje bytů, garáží a pozemků fyzickým nebo právnickým osobám.
3. Zásady stanovují jednotný postup při prodejkách, určují způsob stanovení ceny a úhradu kupní ceny tak, aby byla umožněna změna vlastnictví za jasných, pro kupující srozumitelných podmínek.

## Článek II. Výběr bytových domů a bytových jednotek určených k prodeji

1. Bytové domy jsou do prodeje zařazovány po etapách. Seznam bytů v jednotlivých etapách bude schválen zastupitelstvem města, a to minimálně 30 dnů před zasláním první nabídky.
2. Záměr prodeje bytového domu, bytové jednotky nebo garáže bude zveřejněn na úřední desce dle zák. č. 128/2000 Sb. v platném znění.
3. Oprávněným nájemníkům budou zaslány prokazatelným způsobem nabídky k prodeji, kde bude navržena forma prodeje, včetně stanovení kupní ceny a veškerých podmínek souvisejících s předmětem prodeje.
4. V odůvodněných případech si Město Klášterec nad Ohří vyhrazuje právo některé bytové domy nebo bytové jednotky vyloučit z prodeje nebo pozdržet zahájení prodeje (např. domy, na kterých je zřízeno zástavní právo z důvodu úvěrové držby, nedořešené soudní spory).

## Článek III. Vymezení pojmů

1. Za bytový dům se pro účely těchto "Zásad" považuje trvalá stavba, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.
2. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zák. č. 72/1994 Sb.

Za bytovou jednotku se pro účely těchto "Zásad" považuje místnost nebo soubor místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu slouží k bydlení (zák. č. 72/1994 Sb.

v platném znění). Za nebytový prostor se pro účely těchto "Zásad" považuje místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu (zák. č. 72/1994 Sb.)

3. Za společné části domu se pro účely těchto "Zásad" považují části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu ( například drobné stavby a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).
4. Za zastavěný pozemek se považuje pozemek, který je zastavěn bytovým domem.
5. Za oprávněného nájemce se pro účely těchto "Zásad" považuje fyzická osoba, která užívá byt nebo garáž ke dni zahájení prodeje na základě platné nájemní smlouvy, čímž není dotčeno ustanovení čl. VII., odst. 1 těchto "Zásad".
6. Vlastníkem (nabyvatelem) bytového domu, bytové jednotky nebo garáže se může stát pouze osoba, která může dle platných právních předpisů nabývat do vlastnictví nemovitosti v České republice.
7. Majetkem města se pro účely těchto "Zásad" rozumí nemovitosti, jejichž vlastníkem je Město Klášterec nad Ohří.
8. V souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění, je uzavření kupní smlouvy s kupujícím podmíněno schválením znění konkrétní kupní smlouvy v zastupitelstvu města.
9. Podlahovou plochou bytu se pro účely stanovení ceny bytu rozumí plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu – započítatelná plocha (viz. Evidenční list nájemníka).
10. Pozemkem funkčně souvisejícím se rozumí pozemek, který je nezbytný k zajištění přístupu k prodávané nemovitosti nebo plnění doplňkové funkce domu, může jím být rovněž zahrada, dvůr a podobné pozemky, ke kterým je přístup pouze z prodávané budovy a podobně.

#### **Článek IV.**

##### **Předmět prodeje**

Předmětem prodeje jsou bytové jednotky nebo nebytové prostory (např. garáže), které jsou v majetku města. Současně s bytovým domem se prodává i zastavěná plocha domu, v odůvodněných případech i další pozemky, pokud jsou pro provoz domu nezbytné.

#### **Článek V.**

##### **Forma prodeje**

Prodej jednotlivých bytových domů bude realizován prodejem bytových jednotek dle zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění a takovým způsobem, aby byla zaručena ochrana nájemců.

1. Bytový dům, bytová jednotka nebo garáž bude nabídnuta oprávněným nájemníkům bytových jednotek a garáží dle zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění a to oprávněným nájemníkům, kteří zároveň při podání žádosti o koupi jednotky nebo garáže složí jistotu ve výši 5.000 Kč. V tomto případě bude postupováno dle bodu 2) tohoto článku. Jistota

bude započítána jako záloha na kupní cenu. V případě, že žadatel od své žádosti odstoupí nebo zaviněním nabyvatele nebude splněn 6 měsíční termín uvedený v bodě 2.3. tohoto článku, uhradí smluvní pokutu ve výši jistoty.

2. Prodej bytových jednotek a nebytových prostor (např. garáží) s příslušejícím podílem na společných částech domu a pozemku bude realizován podle zákona č. 72/1994 Sb.
  - 2.1 Tento oddíl upravuje prodej bytových jednotek, nebytových prostor (např. garáží) a jednotlivých spoluvlastnických podílů (tj. prodej bytu, nebytového prostoru, garáže, společných částí domu a pozemku) převáděné nemovitosti do osobního vlastnictví občanů, dle zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění (zákon o vlastnictví bytů).
  - 2.2 Po schválení prodeje konkrétního domu, stávajícího se z bytových jednotek, zastupitelstvem města budou učiněny nabídky všem oprávněným nájemníkům bytových jednotek.
  - 2.3 Oprávněný nájemce má právo do 6 měsíců ode dne prokazatelného doručení písemné nabídky podat žádost o koupi bytu, garáže a spoluvlastnického podílu na prodávané nemovitosti. Žádost bude podána písemně na zaslaném tiskopisu. V případě, že oprávněný nájemce nepodá do 3 měsíců od obdržení první nabídky k prodeji bytové jednotky žádost o odkoupení bytové jednotky, nebytového prostoru (např. garáže) a společného podílu na domě, bude základní cena zvýšena koeficientem 1,05.
  - 2.4 Jakmile Město Klášterec nad Ohří obdrží písemnou akceptaci nabídky na koupi bytu nebo garáže a spoluvlastnického podílu, vyzve, po schválení v zastupitelstvu města, nabyvatele k uhrazení kupní ceny a uzavření kupní smlouvy.
  - 2.5 Pokud oprávněný nájemce v termínu podle bodu 2.3. tohoto článku nepodá žádost na odkoupení bytu, nebytového prostoru (např. garáže) a spoluvlastnického podílu, může být bytová jednotka nebo garáž prodána jiné fyzické nebo právnické osobě, která má právo nabývat nemovitosti ležící na území České republiky, a to za těchto podmínek :
    - 2.5.1 V případě zájmu stávajících nájemníků, případně vlastníků bytových jednotek na stejném patře ve stejném čísle popisném se základní cena vynásobí koeficientem 1,3 a tento nájemník bude mít přednostní právo na koupi tohoto bytu. Pokud zájemce nabídne v žádosti o koupi bytové jednotky přistoupit k závazku stávajícího nájemce uhradit jednorázově dluh, který na této vázne, bude mít přednostní právo na koupi. Pokud bude více takových zájemců ze stejného patra ve stejném čísle popisném, vybere se kupující losem.
    - 2.5.2 V případě zájmu stávajících nájemníků, případně vlastníků bytových jednotek ve stejném čísle popisném se základní cena vynásobí koeficientem 1,4 a tento nájemník bude mít přednostní právo na koupi tohoto bytu, pokud nebude zájemce dle bodu 2.5.1 tohoto článku. Pokud zájemce nabídne v žádosti o koupi bytové jednotky přistoupit k závazku stávajícího nájemce uhradit jednorázově dluh, který na této vázne, bude mít přednostní právo na koupi. Pokud bude více takových zájemců ze stejného čísla popisného, vybere se kupující losem.
    - 2.5.3 Pokud nebude zájem o koupi bytu z řad nájemníků nebo vlastníků bytových jednotek ze stejného patra nebo čísla popisného dle č.2.5.1 a 2.5.2 a bude zájem z řad stávajících nájemníků v prodávaném domě, základní cena se vynásobí koeficientem 1,5. Pokud zájemce nabídne v žádosti o koupi bytové jednotky přistoupit k závazku stávajícího nájemce uhradit jednorázově dluh, který na této vázne, bude mít přednostní právo na koupi. Pokud bude více takových zájemců o koupi bytu z řad stávajících nájemníků, vybere se kupující losem.

2.5.4 V případě, že nebude naplněn bod 2.5.1, bod 2.5.2 nebo bod 2.5.3. protože stávající nájemníci nebo vlastníci bytových jednotek neprojeví o byt zájem, nabídne se byt třetí osobě, a to za základní cenu násobenou koeficientem 2,5, pokud bude mít kupující trvalý pobyt nebo sídlo firmy na území města Klášterce nad Ohří. Pokud zájemce nabídne v žádosti o koupi bytové jednotky přistoupit k závazku stávajícího nájemce uhradit jednorázově dluh, který na této vázne, bude mít přednostní právo na koupi. Pokud bude mít kupující trvalý pobyt, fyzická osoba místo podnikání a právnická osoba sídlo firmy mimo území města Klášterce nad Ohří, základní cena se vynásobí koeficientem 4.

Pokud bude více zájemců na koupi bytu, vybere se kupující obálkovou metodou, kdy kupující bude ten žadatel, který nabídne nejvyšší kupní cenu. Pokud by cena bytu klesla pod cenu stanovenou dle těchto „Zásad“, vyhrazuje si město právo tento byt neprodat.

2.6 Uplynutím lhůty uvedené v bodě 2.3. tohoto článku může oprávněný nájemce uplatnit předkupní právo a to, dle zák. č.72/1994 Sb. v platném znění, § 22, odst. 2, ale již za podmínek stanovených v § 606 obč. zák. Nabídka k převodu bytu nájemci musí být písemná a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Smlouvu o převodu bytové jednotky je nájemce za výše uvedených podmínek povinen uzavřít do tří měsíců ode dne doručení nabídky, jinak jeho právo na přednostní nabytí bytu zaniká.

Pokud uplatní oprávněný nájemce předkupní právo do tří měsíců od zahájení plynutí předkupního práva dle §22, odst.2 zák.72/1994 Sb., bude mu bytová jednotka s příslušenstvím prodána za základní cenu vynásobenou koeficientem 1,5.

2.7 Uvolněné byty v bytových domech určených k prodeji v příslušné etapě prodeje budou pronajímány dle Zásad pro pronájem bytu z majetku města Klášterce nad Ohří a následně nabídnuty oprávněným nájemcům k prodeji v souladu se Zásadami prodeje bytového fondu z majetku Města Klášterce nad Ohří( vyjma situací v bodě 2.8 tohoto článku a bodě 6.6 v článku VII ).

2.8 V případě, že bude v bytovém domě určeném k prodeji podáno více než 60% žádostí o koupi bytové jednotky oprávněnými nájemci nebudou se následně uvolněné bytové jednotky pronajímat žádnému nájemci a nabídnou se k prodeji v souladu se zák. č. 128/2000 Sb. a těmito „Zásadami“.

3. Žadatel o koupi bytové jednotky je povinen oznámit nejpozději do 8 dnů změny v osobních údajích rozhodných pro znění kupní smlouvy.

## **Článek VI. Stanovení kupní ceny**

Následující ustanovení popisují princip stanovení kupní ceny.

1. Stanovení ceny za bytovou jednotku:  
cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy **1.500,- Kč** se vynásobí podlahovou plochou bytu – započitatelná plocha. Tato cena se upraví koeficienty:

### **Koeficient stáří domu – KS**

Stáří domu	0 - 40 let	41 - 50 let	51 a více let
Ks	1,0	0,9	0,8

**Koeficient typu výstavby - KT**

Typ domu	Panelový	Ostatní
KT	0,9	1,0

**Koeficient zhodnocení domu v posledních 5 letech v částce vyšší jak 200.000,- Kč KZ**

Zhodnocení	Oprava střechy, výtahu	Oprava balkonů
	1,05 – KZ1	1,1 - KZ2

**Koeficient zhodnocení domu zateplením a montáží termoventilů**

Zhodnocení	Zateplení štítů, čelních stěn	Zateplení celého obvod. pláště	Montáž termoventilů	Nebyla provedena žádná uvedená akce
	1,15-KZ3	1,25-KZ4	1,15-KZ5	1,0

**Koeficient lokality - KL**

Lokalita	ul.V. Řezáče	Mírová 480, 481	Družstevní, Okružní, Žitná, Olšová	Pražská, Zahradní	Ostatní
KL	0,8	0,6	1,2	1,3	1,0

**Vc (výsledná cena bytu) = ..... Kč/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> x Ks x Kt x Kz x Kl**

- Opravy a modernizace zařízení bytu provedené v posledních pěti letech před prodejem budou do ceny promítnuty ve výši 60% pořizovací ceny opravy nebo modernizace zařízení. Konkrétně se jedná o WC, vanu s umyvadlem, kuchyňskou linku, vestavěnou skříň a plynový sporák. Nevztahuje se na opravy a modernizace, které byly předmětem finanční spoluúčasti nájemce u bytu v rámci pronájmu bytů na tzv. svépomoc.
- U plastových oken budou do ceny promítnuty náklady ve výši 100% pořizovací ceny. Nevztahuje se na plastová okna, která byla předmětem finanční spoluúčasti nájemce u bytu v rámci pronájmu bytů na tzv. svépomoc (viz. Zásady pro pronájem bytu v majetku města Klášterce nad Ohří).
- Pozemek zastavěný domem bude prodán za cenu 20 Kč/m<sup>2</sup>, třetím osobám pak za cenu 150 Kč/ m<sup>2</sup>.
- Cena za prodej garáže se stanovuje na 5.000,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Tato cena se vynásobí podlahovou plochou garáže a již se neupravuje koeficienty dle bodu 1 článku VI.
- V případě, že oprávněný nájemník nepodá do 3 měsíců od obdržení první nabídky k prodeji dle článku V. bodu 2.3 žádost o odprodej bytu, garáže a společného podílu na domě, bude základní cena zvýšena koeficientem 1,05.
- Při prodeji nemovitosti třetím osobám, které mají trvalý pobyt, fyzické osoby místo podnikání nebo právnické osoby sídlo firmy na území města Klášterce nad Ohří nebo oprávněným nájemníkům, kteří ve lhůtě 3 měsíců od zahájení plynutí předkupního práva dle §22, odst.2 zák.72/1994 Sb., nepodali žádost o odprodej bytu, garáže a společného podílu na domě, se výchozí cena násobí koeficientem 2,5 nebo bude stanovena dražbou. Osobám, které nemají trvalý pobyt nebo sídlo firmy na území

města Klášterce nad Ohří, se výchozí cena vynásobí koeficientem 4. Výsledná kupní cena nemovitosti se rovná ceně schválené zastupitelstvem.

## **Článek VII. Společná ustanovení**

1. Pokud některý ze zájemců o koupi je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za poskytované služby spojené s užíváním bytu nebo má finanční závazky vůči městu a neuhradí svůj dluh vč. poplatků z prodlení, nemůže podat žádost o koupi předmětné bytové jednotky nebo garáže. Pokud bude zájemce o koupi bytové jednotky nebo garáže do okamžiku podpisu kupní smlouvy veden jako dlužník u správce bytu či u Města Klášterce nad Ohří v přenesené či samostatné působnosti, nemůže předmětnou bytovou jednotku zakoupit. Tato bytová jednotka se nabídne k prodeji třetí osobě, a to podle čl. V bodu 2.5.1, případně dle čl. V bodu 2.5.2, 2.5.3 nebo 2.5.4.

V souvislosti s koupí bytové jednotky nebo garáže a spoluvlastnického podílu na prodávané nemovitosti zproští žadatel o koupi správce daně ( Městský úřad Klášterec nad Ohří, ekonomický odbor) povinnosti mlčenlivosti ve věci sdělování nedoplateků vůči městu Klášterec nad Ohří v přenesené či samostatné působnosti. U společného nájmu se vyžaduje udělení zproštění u všech oprávněných nájemců.

2. Po schválení prodeje bytové jednotky žadateli zastupitelstvem města, budou nabyvatelé vyzváni k uhrazení nákladů spojených s prodejem, kupní ceny a uzavření kupní smlouvy. Ode dne doručení výzvy je budoucí nabyvatel povinen nejpozději do 60 dnů uhradit náklady spojené s převodem nemovitosti, případně doplatek kupní ceny a uzavřít s prodávajícím kupní smlouvu na převod bytové jednotky. Od podpisu kupní smlouvy je kupující povinen doplatit kupní cenu za převod bytové jednotky nejpozději do 30 dnů. Nebude-li zaviněním nabyvatele uzavřena kupní smlouva do 60 dnů ode dne doručení výzvy, popřípadě nabyvatel neuhradí kupní cenu nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy kupní smlouvu podepíše, může zastupitelstvo města revokovat usnesení o prodeji a od smlouvy odstoupit. Nemovitost může být nabídnuta k prodeji třetí osobě.
3. Žadatel o koupi bytové jednotky nebo garáže složí na účet města, při podání žádosti o koupi, jistotu ve výši 5.000 Kč. Tato jistota bude započítána jako záloha na kupní cenu. V případě, že žadatel od své žádosti odstoupí nebo zaviněním nabyvatele nebudou splněny stanovené termíny v bodě 2. tohoto článku, uhradí smluvní pokutu ve výši jistoty.
4. Nabyvatel bere na vědomí, že návrh na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitosti bude podán až po úplném zaplacení kupní ceny a nákladů spojených s prodejem a sepisem kupní smlouvy, případně po doložení smlouvy o úvěru.
5. Nabyvatel je povinen: uhradit náklady spojené s převodem nemovitosti (tj. sepis kupní smlouvy a vklad do katastru nemovitostí, správní poplatky, zpracování prohlášení vlastníka apod.)
6. V případě, že oprávněný nájemce bytové jednotky dosáhl věku potřebného pro vznik nároku na starobní důchod nebo se stal plně nebo částečně invalidním, může zastupitelstvo města na žádost takového oprávněného nájemce prohlásit bytovou jednotku za sociální a vyjmout ji po dobu užívání tímto oprávněným nájemcem z prodeje.

6.1. V případě, že bytová jednotka je ve společném nájmu více osob včetně společného nájmu manželů, může zastupitelstvo města prohlásit takovou bytovou jednotku za sociální i v případě, že pouze jeden ze společných nájemců dosáhl důchodového věku nebo se stal plně nebo částečně invalidním.

- 6.2. Zastupitelstvo města si vyhrazuje právo prohlásit bytovou jednotku za sociální a vyloučit tuto z prodeje na žádost oprávněného nájemce i v jiných odůvodněných případech.
  - 6.3. Zastupitelstvo města nevyhoví návrhu oprávněného nájemce na prohlášení bytové jednotky za sociální v případech, kdy oprávněný nájemce má vůči městu dluh na nájemném nebo na úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nemá vypořádané závazky vůči městu Klášterec nad Ohří .
  - 6.4. V případě, kdy oprávněný nájemce nebude nadále považován za částečně či plně invalidního, bude bytová jednotka prodána v souladu s těmito Zásadami, tj. do 3 měsíců od změny stavu za základní nabídkovou cenu a dále dle bodu 2.3, popř. 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4.
  - 6.5. V případě úmrtí oprávněného nájemce sociálního bytu a přechodu nájmu na osoby žijící ve společné domácnosti bude bytová jednotka nabídnuta novému oprávněnému nájemci za cenu v místě a čase obvyklou / dle znaleckého posudku/.
  - 6.6. V případě navrácení bytu, který byl prohlášen za sociální, pronajímateli nebo v případě úmrtí nájemce takového bytu, kdy nedochází k přechodu nájmu, bude bytová jednotka nabídnuta veřejně obálkovou metodou, kdy kupující bude ten žadatel, který nabídne nejvyšší kupní cenu, přičemž nabídková cena bude stanovena dle ceny v místě a čase obvyklé / dle znaleckého posudku/-
  - 6.7. V případě, že žádost nájemce nebyla schválena a byt nebyl zastupitelstvem prohlášen za sociální a nebyl vyjmut z prodeje, bude základní cena zvýšena koeficientem 1.05. V případě, že ani do 6 měsíců od prokazatelného doručení nabídky k prodeji nájemce neprojeví zájem, může být byt nabídnut třetí osobě dle bodu 2.5.1 až 2.5.4.
  - 6.8. Oprávněný nájemce bytové jednotky prohlášené zastupitelstvem města za sociální je povinen nejpozději do 8 dnů oznámit změny rozhodné pro ustanovení bodu 6.4., čl. VII těchto zásad.
  - 6.9. V případě, že nájemce bytu prohlášeného zastupitelstvem města za sociální bude v prodlení s úhradou nájemného, nebo služeb spojených s nájmem bytu a tento dluh bude odpovídat trojnásobku měsíčního nájemného, bude zastupitelstvu města podán návrh na zrušení usnesení o prohlášení bytu za sociální a návrh na schválení prodeje bytové jednotky za podmínek stanovených v článku VII., odst.6, bod 6.6.
7. Město Klášterec nad Ohří si vyhrazuje do kupní smlouvy k prodeji bytu zapracovat následující úpravy závazků kupujícího :
- 7..1 závazek kupujícího zachovat stávající formu smlouvy o správě domu alespoň po dobu, kdy společenství vlastníků nerozhodne jinak a to v zájmu zabezpečení plynulého přechodu správy domu.
  - 7..2 závazek kupujícího v případě, že bude kupovat byt s existujícím nájemním vztahem, neporušovat nájemní práva nájemníka či nájemníků bytu nebo cenové předpisy nájemného.

7.3 závazek kupujícího zachovat stávající rozvody inženýrských sítí procházejících bytem a společnými prostory, a to především rozvody tepla, teplé užitkové vody, elektřiny, pitné vody a plynu, internetu a kabelové televize.

8. U bytových jednotek, určených zastupitelstvem města k prodeji v 2. až 4. etapě se od 1.1. daného roku příslušné etapy zastavuje výměna konstrukčních prvků-zařizovacích předmětů, vyjma havarijních stavů.
9. Město Klášterec nad Ohří si vyhrazuje právo provést změny Zásad prodeje bytového fondu z majetku Města Klášterec nad Ohří.

Doplněné znění nabývá účinnosti dne 01.01.2008 a vztahuje se na žádosti podané po uvedeném datu.

V Klášterci nad Ohří dne

Jan Houška  
starosta města