
	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 1 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka

OBSAH

1. ÚVOD A CÍL
2. DEFINICE POJMŮ A ZKRATKY
 - 2.1. POJMY
 - 2.2. ZKRATKY
3. OBLAST A ROZSAH POUŽITÍ
4. ODPOVĚDNOST A PRÁVOMOC
 - 4.1. MATICE DOKUMENTACE A ODPOVĚDNOSTI
 - 4.2. STANOVENÍ ODPOVĚDNOSTI A PRÁVOMOCI
5. POPIS ČINNOSTI
 - 5.1. OBECNÉ PRINCIPY PRODEJE NEMOVITOSTÍ
 - 5.2. PRODEJ DOMŮ JAKO CELKŮ A PRODEJ DOMŮ V MPZ
 - 5.3. PRODEJ CELÉHO DOMU PO JEDNOTKÁCH DLE ZÁKONA Č. 72/1994 SB., VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ (ČL. 5.1.2.)
 - 5.4. STANOVENÍ PRODEJNÍ CENY (PC)
 - 5.5. PLATEBNÍ PODMÍNKY
 - 5.6. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ V KUPNÍ SMLouvĚ
 - 5.7. DALŠÍ USTANOVENÍ
 - 5.8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
6. ZÁZNAMY
7. SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE
 - 7.1. EXTERNÍ ZÁVAZNÉ DOKUMENTY
 - 7.2. ŘÍDÍCÍ DOKUMENTY
8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
9. PŘÍLOHY

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
ZPRACOVAL	Vedoucí odboru SMM	Mgr. Miroslav Fiala	15. 8.2009	
VYDAL	Starosta	Mgr. Jaromír Sedlák	16. 9.2009	
SCHVÁLIL	Zastupitelstvo města Šternberka dne 16.9.2009 usnesením č. 757/21			
ÚČINNOST	Od 16. 9.2009			

	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 2 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

1. Úvod a cíl

Účelem tohoto dokumentu ZM je zajištění jednotného a jednoznačného systému prodeje bytového fondu ve vlastnictví Města Šternberka schváleného k prodeji Zastupitelstvem Města Šternberka.

1.1. Prodej bytového fondu Města Šternberka se řídí obecně závaznými právními normami a tímto dokumentem ZM - tj. Zásadami prodeje bytového fondu Města Šternberka (dále jen „Zásady“).

1.2. Tyto „Zásady“ **se vztahují na** Zastupitelstvem města Šternberka schválený:

- prodej bytových **domů jako celků** (včetně nebytových prostor v nich)
- prodej bytových **domů rozdělených na jednotky** jako vymezené části domu podle zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů - ve znění pozdějších předpisů
- a prodej zastavěných pozemků - tj. pozemků zastavěných bytovým domem

Společně s prodejem bytových domů a zastavěných pozemků, dle těchto „Zásad“, se umožňuje také prodej pozemků tvořících jeden funkční celek s bytovým domem.

1.3. Předmětem prodeje dle těchto „Zásad“ mohou být pouze bytové domy uvedené v Příloze č. 1, která je jejich nedílnou součástí. V případě vybrání dalších bytových domů k prodeji dle těchto „Zásad“ je nutno Přílohu č. 1 aktualizovat a nechat schválit Zastupitelstvem města Šternberka.

1.4. Město Šternberk může prodejem bytového fondu pověřit jinou fyzickou či právnickou osobu.

2. Definice pojmů a zkratky

2.1. Pojmy

Pro účely těchto „Zásad“ se rozumí:

bytovým domem - taková stavba, ve které převažuje funkce bydlení

bytem - místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení


obsazeným bytem - byt, který je užíván nájemcem na základě nájemní smlouvy

nebytovým prostorem - místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu

volným bytem a volným nebytovým prostorem - byt nebo nebytový prostor, na jejichž užívání není uzavřena nájemní smlouva

společnými částmi domu - části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, ostatní společné suterénní prostory, které nejsou sklepy tvořícími příslušenství bytu, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, dále pak výtahy, hromosvody, společné antény, za společné části domu se také považují příslušenství domu (§ 121/odst.1 obč.zákoníku) - např. drobné stavby a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny)

jednotkou - byt nebo nebytový prostor, případně rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona č. 72/1994 Sb.

	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 3 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

podlahovou plochou bytu - podlahová plocha všech místností, včetně příslušenství bytu

podlahovou plochou nebytového prostoru - podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru

zastavěným pozemkem - pozemek zastavěný obytným domem, včetně případného nádvoří - pokud spolu tvoří celek označený jedním parcelním číslem

ostatním pozemkem - pozemek, který tvoří jeden funkční celek s bytovým domem a přiléhá k zastavěnému pozemku

oprávněným nájemcem - fyzická nebo právnická osoba, která užívá byt nebo nebytový prostor v bytovém domě na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy, nemá z titulu jejich užívání vůči Městu Šternberk žádné dluhy a nebyla jí dána výpověď z nájmu

nejbližší rodinný příslušník - rodiče, děti, vnuci

prodejní cenou - cena zjištěná na základě pravidel tvorby cen dle těchto „Zásad“.

2.2. Zkratky

ZM	Zastupitelstvo města Šternberka	VO	Vedoucí odboru
RM	Rada města Šternberka	SMM	Správa majetku města
S	Starosta	SBNP	Správa bytů a nebytových prostor
MS	Místostarosta	MPZ	Městská památková zóna

3. Oblast a rozsah použití

Směrnice je určena pro vnitřní potřebu Městského úřadu Šternberk. Je závazná pro uvolněné členy Zastupitelstva města Šternberka a všechny zaměstnance Města Šternberka zařazené do Městského úřadu Šternberk, kteří pracují s dokumenty a údaji o bytovém fondu. Směrnice slouží k zajištění jednotného postupu přípravy a prodeje bytového fondu ve vlastnictví Města Šternberka schváleného Zastupitelstvem města Šternberka v době platnosti této směrnice.

4. Odpovědnost a pravomoc

4.1. Matice dokumentace a odpovědnosti

dokument, činnost	ZM	SMM	SBNP	VO
prodej nemovitostí	P	O	I	S

Legenda: P pravomoc, O odpovědnost, S spolupráce, I informace

	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 4 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

4.2. Stanovení odpovědnosti a pravomoci

Podrobné stanovení pravomocí a odpovědností za přípravu a realizaci prodeje je uvedeno v textu kapitoly č. 5 této směrnice.

5. Popis činnosti

5.1. Obecné principy prodeje nemovitostí

Město Šternberk (dále jen Město), vedeno zájmem odprodat celé domy a zároveň upřednostnit zájemce z řad nájemců bytů a nebytových prostor nabízených domů majících s Městem uzavřenu platnou nájemní smlouvu ke dni zveřejnění nabídky prodeje domu na úřední desce Městského úřadu ve Šternberku (dále jen MěÚ), bude prodávat domy určené k prodeji ve dvou etapách:

5.1.1. První etapa

5.1.1.1. Domy jako celky, včetně zastavěného pozemku a pozemků tvořících jeden funkční celek s bytovým domem právnické osobě vzniklé z řad oprávněných nájemců, případně jejich nejbližších rodinných příslušníků (rodičů, dětí, vnuků) nebo jednomu z oprávněných nájemců, případně jednomu z jeho nejbližších rodinných příslušníků, kteří projeví zájem o koupi ve formě písemné žádosti.

Nabídka se nedoručuje nájemci NP-garáž, který současně není oprávněným nájemcem bytu v daném domě.

Pokud Město obdrží více žádostí, rozhodne o kupujícím orgán Města, přičemž bude upřednostněna právnická osoba, v níž bude zastoupeno nejvíce oprávněných nájemců, případně jejich nejbližších rodinných příslušníků.


5.1.1.2. Prodej domů v Městské památkové zóně (dále jen MPZ) **jako celku jednomu z oprávněných nájemců**, případně jednomu z jeho nejbližších rodinných příslušníků, kteří projeví zájem o koupi ve formě písemné žádosti.

5.1.2. Druhá etapa

5.1.2.1. Domy, které nebudou prodány v I. etapě dle 5.1.1.1. jako celek, bude Město odprodávat po jednotkách v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů - ve znění pozdějších předpisů.

5.1.2.2. Nájemci, kteří jsou s úhradou nájemného, jakož i dalších úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu či nebytového prostoru v prodlení a osoby mající jakýkoliv dluh vůči Městu se mohou stát účastníky prodeje podle těchto „Zásad“ pouze po úplném splnění takovýchto povinností.

5.1.2.3. Způsob prodeje volných bytů, případně volných nebytových prostor je řešen v 5.2.11. a v čl 5.3.8. těchto „Zásad“.

	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 5 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

5.1.2.4. Prodej nemovitostí formou neveřejné nebo veřejné nabídky se řídí Dokumentem ZM o prodeji nemovitostí z vlastnictví Města Šternberka nejvyšší nabídkce.

5.2. Prodej domů jako celků a prodej domů v MPZ

5.2.1. Město rozešle **nabídku prodeje domu jako celku** všem nájemcům v nabízených domech, a to doporučeným dopisem. Nabídka prodeje bude obsahovat:

- nabídku ke koupi domu a příslušných pozemků,
- zásady prodeje bytového fondu,
- popis prodáváného domu včetně definování zastavěného pozemku a případných pozemků tvořících jeden funkční celek s prodáváním domem,
- cenu domu, včetně ceny zastavěného pozemku a případných pozemků tvořících jeden funkční celek s prodáváním domem a způsob jejího výpočtu,
- variabilní symbol a bankovní spojení pro uhrazení jistiny.
- nabídka nebude učiněna nájemci NP-garáž, který současně není oprávněným nájemcem bytu v daném domě

5.2.2. Město zároveň zveřejní nabídku prodeje na úřední desce MěÚ.

5.2.3. Na vyžádání bude zájemcům o koupi domu na jejich náklady MěÚ předložen seznam nájemců bytů a nebytových prostor v něm.


5.2.4. V případě, že místo oprávněného nájemce hodlá do procesu prodeje domu jako celku vstoupit jeden z jeho nejbližších rodinných příslušníků, musí se prokázat písemným souhlasem oprávněného nájemce s jeho úředně ověřeným podpisem.

5.2.5. Zájemci o koupi domu (domů) budou moci podávat své písemné žádosti MěÚ, u něhož budou tyto evidovány. Přílohou žádosti o koupi domu je doklad o úhradě **jistiny ve výši 10% z kupní ceny** předmětné nemovitosti, včetně zastavěného pozemku a pozemků tvořících jeden funkční celek s prodáváním domem. Při zmaření prodeje ze strany kupujícího se jistina započítá jako sankce ve prospěch Města. Při prodeji bude započtena jako součást úhrady kupní ceny.

5.2.6. **V případě, že žadatelem bude právnická osoba, musí být součástí žádosti i výpis z obchodního rejstříku, ne však starší 3 měsíců.**

5.2.7. Uzávěrka přijímání žádostí bude po uplynutí **120 kalendářních dnů** ode dne zveřejnění nabídky ke koupi domu jako celku na úřední desce MěÚ. Žádosti doručené po tomto termínu budou ve zdůvodněných případech Zastupitelstvem města Šternberka zváženy individuálně. Podá-li žádost právnická osoba - družstvo, ve kterém bude zastoupeno více jak 50% současných nájemců bytů a nebytových prostor v nabízeném bytovém domě, bude nabídkové řízení ukončeno dnem podání takové žádosti.

5.2.8. Nabídkové řízení může být ukončeno i dnem, kdy všichni oprávnění nájemci nepřijmou nabídku ke koupi domu jako celku a podají městu žádost o odprodej domu po jednotkách dle zák. 72/1994 Sb. (dle odst. 5.3).

	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 6 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

5.2.9. Nabídka prodeje domů v MPZ se řídí ustanoveními odst. 5.2.1. až 5.2.6. tohoto článku, dále pak:

- a) uzávěrka přijímání žádostí bude po uplynutí 60 kalendářních dnů ode dne zveřejnění nabídky ke koupi domu jako celku na úřední desce MěÚ.

V případě, že v této výše uvedené lhůtě nebude podána žádná žádost (včetně složení jistiny dle článku 5.2.5, může Zastupitelstvo města Šternberka, žádosti doručené po tomto termínu ve zdůvodněných případech zvážit individuálně - jedná se pouze o žádosti včetně zaplacených jistin doručených Městu Šternberk nejpozději v den předcházející dnu projednávání dalšího postupu prodeje příslušného domu v Zastupitelstvu města Šternberka.

- b) prodej domu jako celku bude uskutečněn pouze jednomu ze stávajících nájemců,
- c) v případě, že o koupi celého domu bude mít zájem více stávajících nájemců, proběhne mezi nimi prodej dle Dokumentu ZM č. 756 - 09 „Prodej nemovitostí z vlastnictví Města Šternberka nejvyšší nabídce“ - neveřejná nejvyšší nabídka,
- d) pokud nebude mít o koupi celého domu zájem žádný ze stávajících nájemců, bude dům nabídnut k prodeji dle Dokumentu ZM č. 756 - 09 „Prodej nemovitostí z vlastnictví Města Šternberka nejvyšší nabídce“ - veřejná nejvyšší nabídka, jinému zájemci


5.2.10. Pokud o to za účelem zajištění finančních prostředků z úvěru na koupi vybraný zájemce požádá, bude s ním neprodleně uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě s termínem pro uzavření řádné kupní smlouvy nejpozději do 1 roku ode dne uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

5.2.11. Pokud se v domě ve vlastnictví Města určeném k prodeji jako celek nachází volný byt popř. volný nebytový prostor, bude obsazení a úhrada spojená s tímto prostorem v kompetenci kupujícího.

5.3. Prodej celého domu po jednotkách dle zákona č. 72/1994 Sb. - ve znění pozdějších předpisů (čl. 5.1.2.)

5.3.1. V případě, že právnické osoby založené z řad oprávněných nájemců, případně jejich nejbližších příslušníků nebo oprávnění nájemci, případně jejich nejbližší rodinní příslušníci **neprojeví zájem o koupi domu jako celku**, nabídne Město převod jednotlivých bytů a nebytových prostor (**tj. jednotek**) jejich nájemcům, a to písemnou formou. Nabídka musí obsahovat:

- a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahovou plochu a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru,

	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 7 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

- c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- d) označení pozemků, které jsou předmětem převodu vlastnictví, údaji podle katastru nemovitostí,
- e) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu a zastavěném pozemku, včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky,
- g) zásady prodeje bytového fondu,
- h) cenu jednotky, včetně ceny podílu na zastavěném pozemku a pozemků tvořících jeden funkční celek s prodáváním domem a způsob jejího výpočtu,
- i) variabilní symbol a bankovní spojení pro uhrazení jistiny.


5.3.2. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, zveřejní poté Město nabídku ke koupi jednotlivých bytů a nebytových prostor na úřední desce MěÚ. Po dobu jednoho roku od uplynutí lhůty pro přijetí nabídky má nájemce bytu či nebytového prostoru při převodu tohoto bytu či nebytového prostoru právo na jeho přednostní nabytí za podmínky, že zaplatí cenu nabídnutou jinou osobou a za dalších podmínek stanovených v § 606 občanského zákoníku, přičemž toto právo mu zaniká, pokud smlouvu o převodu bytu neuzavře do tří měsíců ode dne doručení nabídky.

5.3.3. Nájemci mající zájem o koupi bytu či nebytového prostoru provedou akceptaci nabídky, a to písemně, a současně s tímto složí **jistinu** na určený bankovní účet **v následující výši:**

pro bytovou jednotku 1+0	3.000,- Kč
pro bytovou jednotku 1+1	5.000,- Kč
pro bytovou jednotku 2+1	7.000,- Kč
pro bytovou jednotku 3+1	9.000,- Kč
pro bytovou jednotku 4+1	11.000,- Kč
pro nebytovou jednotku	10% z prodejní ceny.

V případě nezaplacení kupní ceny ve stanoveném termínu jistina propadne ve prospěch Města. Při prodeji bude započtena jako součást úhrady kupní ceny.

V případě, že kupující použije na zaplacení kupní ceny jednotky úvěr u stavební spořitelny nebo jiného finančního ústavu, je možné po předložení úvěrové smlouvy zaslat jeden výtisk kupní smlouvy na adresu ústavu, který tento účelově vázaný úvěr poskytuje. V případě, že úvěr nebude dosahovat kupní ceny, je nutné, aby rozdíl mezi kupní cenou a výší úvěru byl před zasláním kupní smlouvy zaplacen.


	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 8 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

- 5.3.4.** Zájemci o koupi jednotlivých bytů či nebytových prostor budou moci podávat své písemné žádosti MěÚ, u něhož budou tyto evidovány.
- 5.3.5.** V případě, že žadatelem bude právnická osoba, musí být součástí žádosti i výpis z obchodního rejstříku, ne však starší 3 měsíců.
- 5.3.6.** Uzávěrka žádostí zájemců bude po uplynutí 90 kalendářních dnů ode dne zveřejnění nabídky učiněné dle odst. 2. tohoto článku na úřední desce MěÚ. Žádosti doručené po tomto termínu budou ve zdůvodněných případech Zastupitelstvem města Šternberka zváženy individuálně. Podané žádosti budou hodnoceny a výběr z nich proveden orgány Města v pořadí:
1. nejbližší rodinný příslušník, který se prokáže písemným souhlasem oprávněného nájemce s jeho úředně ověřeným podpisem,
 2. oprávnění nájemci z daného bytového domu, kde se jednotka nachází. V případě jejich většího počtu bude mezi nimi provedeno neveřejné nabídkové řízení,
 3. ostatní zájemci. V případě jejich většího počtu bude provedeno veřejné nabídkové řízení.
- 5.3.7.** Pro zájemce dle odstavce 5.3.4. tohoto článku platí 5.3.3. tohoto článku obdobně.
- 5.3.8.** Volné byty popř. volné nebytové prostory v domech ve vlastnictví Města, které budou prodávány po jednotkách, budou Městem nabídnuty ve veřejné nabídce ostatním zájemcům (fyzickým a právnickým osobám).
- 5.3.9.** Město Šternberk umožní prodej po bytových jednotkách dle zák. č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů i v případě, že o koupi bytových jednotek požádá více než 80% nájemců z daného domu.

Zbývající bytové jednotky - do 20% (tj. vždy celé bytové jednotky zaokrouhleny směrem dolů) může Město Šternberk odprodat jinému zájemci za cenu stanovenou dle těchto zásad. V případě více zájemců o nabízený byt proběhne mezi nimi prodej dle Dokumentu ZM č. 756-09 „Prodej nemovitostí z vlastnictví Města Šternberka nejvyšší nabídce“.

5.4. Stanovení prodejní ceny (PC)

- 5.4.1.** Základem pro stanovení výše prodejní ceny bytových domů nebo jednotek, včetně zastavěných pozemků prodávaných dle těchto „Zásad“ je jejich cena jako celků stanovená znaleckým posudkem soudního znalce dle vyhlášky platné v době schválení záměru prodeje konkrétních domů Zastupitelstvem města Šternberka, tj. vyhl. č. 540/2002 Sb. a jejich následných novelizací, nákladovou metodou, zaokrouhlená na celé stokoruny směrem nahoru.
- 5.4.2.** Způsob výpočtu prodejní ceny bytového **domu jako celku** a zastavěného pozemku **osobám dle článku 5.1.1.** těchto „Zásad“:
- a) celková cena bytového domu a zastavěného pozemku stanovená znaleckým posudkem soudního znalce se **sníží**:
 - u cihlových domů **o 40%** (tj. její vynásobení koeficientem 0,6)
 - u panelových domů **o 55%** (tj. její vynásobení koeficientem 0,45)

	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 9 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

- b) takto vypočtená cena se rozpočte na jednotlivé byty a nebytové prostory podle poměru podlahové plochy příslušného prostoru k podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v daném domě a poté se **sníží** u jednotlivých bytů podle kategorie bytů v daném domě (uvedené na evidenčních listech), a to :
 - u bytů II. kategorie....o 10%
 - u bytů III.kategorie....o 20%
 - u bytů IV. kategorie...o 30%
 (když u bytů I. kategorie se žádné snížení neuplatní)
- c) poté se jednotlivé ceny bytů a nebytových prostor poměrově zvýší o náklady na zpracování znaleckého posudku
- d) prodejní cena celého bytového domu a zastavěného pozemku je tvořena součtem jednotlivých cen bytů a nebytových prostor po uplatnění snížení a zvýšení ceny za jednotlivé byty a nebytové prostory.

5.4.3. Způsob výpočtu prodejní ceny jednotek včetně podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku oprávněným nájemcům nebo jejich nejbližším rodinným příslušníkům dle článku 5.1.1. a článku 5.1.2. těchto „Zásad“:

- a) celková cena bytového domu a zastavěného pozemku stanovená znaleckým posudkem soudního znalce se **sníží**:
 - u cihlových domů **o 40%** (tj. její vynásobení koeficientem 0,6)
 - u panelových domů **o 55%** (tj. její vynásobení koeficientem 0,45)
- b) z takto snížené ceny nemovitostí se vypočte příslušná cena jednotky, a to podle poměru podlahové plochy příslušné jednotky k podlahové ploše všech jednotek v daném domě
- c) takto vypočtená cena jednotky se **sníží** podle kategorie bytů (uvedené na evidenčním listě), a to:
 - u bytů II. kategorie....o 10%
 - u bytů III.kategorie....o 20%
 - u bytů IV. kategorie...o 30%
 (když u bytů I. kategorie se žádné snížení neuplatní)
- d) poté se provede zvýšení této ceny jednotky o poměrné náklady na zpracování znaleckého posudku a náklady spojené s vypracováním prohlášení vlastníka včetně jeho zavkládování, a to podle poměru podlahové plochy příslušné jednotky k podlahové ploše všech jednotek v daném domě.

5.4.4. Způsob výpočtu prodejní ceny obsazených jednotek včetně podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku ostatním zájemcům - formou veřejné nabídky:

- a) celková cena bytového domu a zastavěného pozemku stanovená znaleckým posudkem soudního znalce se **sníží**:
 - u cihlových domů **o 40%** (tj. její vynásobení koeficientem 0,6)
 - u panelových domů **o 55%** (tj. její vynásobení koeficientem 0,45)
- b) z takto snížené ceny nemovitostí se vypočte příslušná cena jednotky, a to podle poměru podlahové plochy příslušné jednotky k podlahové ploše všech jednotek v daném domě
- c) poté se provede zvýšení této ceny jednotky o poměrné náklady na zpracování znaleckého posudku a náklady spojené s vypracováním prohlášení vlastníka včetně jeho zavkládování, a to podle poměru podlahové plochy příslušné jednotky k podlahové ploše všech jednotek v daném domě.

	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 10 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

5.4.5. Způsob výpočtu prodejní ceny volných jednotek včetně podílu společných částech domu a zastavěném pozemku ostatním zájemcům - formou veřejné nabídky:

- a) celková cena bytového domu a zastavěného pozemku stanovená znaleckým posudkem soudního znalce se **sníží**:
 - u cihlových domů **o 40%** (tj. její vynásobení koeficientem 0,6)
 - u panelových domů **o 55%** (tj. její vynásobení koeficientem 0,45)
- b) z takto snížené ceny nemovitostí se vypočte příslušná cena jednotky, a to podle poměru podlahové plochy příslušné jednotky k podlahové ploše všech jednotek v daném domě
- c) dále se provede zvýšení této ceny jednotky o poměrné náklady na zpracování znaleckého posudku a náklady spojené s vypracováním prohlášení vlastníka včetně jeho zakládání, a to podle poměru podlahové plochy příslušné jednotky k podlahové ploše všech jednotek v daném domě
- d) poté se vypočtená cena jednotky dle shora uvedeného postupu **zvýší o 50%**.

5.4.6. Způsob výpočtu prodejní ceny bytového domu v MPZ jako celku dle článku 5.1.1. těchto „Zásad“.

- a) z celkové ceny domu a zastavěného pozemku stanovené znaleckým posudkem soudního znalce se stanoví ceny podílů obytné části domu a nebytových prostor (prodejna sklad, ordinace, kanceláře apod.), a to dle poměru podlahových ploch v daném domě (uvedených v evidenčních listech)
- b) cena obytné části domu se sníží - u cihlových domů **o 40%** (tj. její vynásobení koeficientem 0,6), cena nebytových prostor zůstane v plné hodnotě znaleckého posudku
- c) v případě volného bytu nebo nebytového prostoru v prodávaném domě se cena domu navýší o 50% ceny připadající na volný byt nebo nebytový prostor
- d) prodejní cena celého domu a zastavěného pozemku je tvořena součtem cen obytné části domu a nebytových prostor, zvýšená o náklady na zpracování znaleckého posudku

5.4.7. Prodejní cena pozemků tvořících jeden funkční celek s bytovým domem:

- a) pokud už součástí písemné závazné nabídky Města Šternberka k odkoupení nemovitostí dle těchto „Zásad“ bude i nabídka k odkoupení pozemku tvořícího jeden funkční celek s nabízenými nemovitostmi, činí cena takového pozemku **55,- Kč/m²**,
- b) v případě, že o převod takového pozemku požádá kupující až poté, co mu byly nemovitosti na základě nabídky již prodány, může mu být předmětný pozemek prodán po schválení Zastupitelstvem města Šternberka za cenu platnou (tj. schválenou Zastupitelstvem města Šternberka) v době podání jeho žádosti o prodej.

5.4.8. Výsledná prodejní cena, tj. cena za bytový dům nebo jednotku, včetně zastavěného pozemku a pozemků tvořících jeden funkční celek s bytovým domem, se zaokrouhlí na celé stokoruny směrem nahoru.

5.4.9. Ostatní náklady spojené s prodejem bytového domu, bytu či nebytového prostoru hradí prodávající, s výjimkou poplatků za ověřování podpisů na straně kupujícího, které hradí kupující.

	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 11 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

5.4.10. V případě prodeje domu jako celku jednomu dle odst. 5.1.1. těchto zásad, přechází na kupujícího všechny závazky, vyplývající z uzavřených smluv. Tyto závazky budou součástí nabídky prodeje domu dle odst. 5.1.1.

5.4.11. V případě prodeje bytových jednotek dle odst. 5.1.2. oprávněným nájemcům a podpisem Smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky budou zrušeny všechny závazky vztahující se k bytové jednotce. Tyto závazky budou součástí nabídky prodeje bytových jednotek dle odst. 5.1.2.

5.4.12. V případě prodeje bytových jednotek dle odst. 5.1.2. dalším osobám dle odst. 5.3.6. přechází na kupujícího všechny závazky, vyplývající z uzavřených smluv. Tyto závazky budou součástí nabídky prodeje bytových jednotek dle odst. 5.1.2.

5.5. Platební podmínky

5.5.1. Kupní smlouva bude sepsána a podepsána do 60 kalendářních dnů od schválení konkrétního nabyvatele Zastupitelstvem města Šternberka.

5.5.2. Kupní cena v případě prodeje **domu jako celku** a zastavěného pozemku **je splatná** dvěma způsoby, a to takto:

a) celá kupní cena (po odpočtu již zaplacené jistiny) při podpisu kupní smlouvy, maximálně však do 60 kalendářních dnů od podpisu kupní smlouvy

b) minimálně 50% z kupní ceny (po odpočtu již zaplacené jistiny) při podpisu kupní smlouvy, maximálně však do 60 kalendářních dnů od podpisu kupní smlouvy

Případný doplatek kupní ceny, tj. rozdíl mezi celkovou cenou a částkou již zaplacenou je možné uhradit formou měsíčních splátek ve výši minimálně 4.000,- Kč do maximálně 12 kalendářních měsíců od podpisu kupní smlouvy s úročením 4% p.a.

Návrh na vklad práva z kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude podán příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 15 dnů od zaplacení minimálně 50% z kupní ceny. Na nezaplacenou část kupní ceny bude zřízeno zástavní právo k prodávané nemovitosti ve prospěch prodávajícího.

5.5.3. Kupní cena **v případě prodeje podle zákona 72/1994 Sb.** - ve znění pozdějších předpisů, **je splatná** dvěma způsoby, a to takto:

a) celá kupní cena (po odpočtu již zaplacené jistiny) při podpisu kupní smlouvy, maximálně však do 60 kalendářních dnů od podpisu kupní smlouvy

b) 1) minimálně 50% z kupní ceny (po odpočtu již zaplacené jistiny) do 60 kalendářních dnů od podpisu kupní smlouvy
2) případný doplatek kupní ceny, tj. rozdíl mezi celkovou cenou a částkou již zaplacenou je možné uhradit formou měsíčních splátek ve výši minimálně 1.000,- Kč do maximálně 12 kalendářních měsíců od podpisu kupní smlouvy s úročením 4% p.a.

	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 12 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

Návrh na vklad práva z kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude podán příslušnému katastrálnímu úřadu až po zaplacení kupní ceny od všech jednotek v domě (popř. až po zaplacení kupní ceny více než 80% jednotek v domě, odst. 5.3.9, a to nejpozději do 15 dnů od zaplacení poslední kupní ceny.

- 5.5.4.** Ostatním žadatelům bude do 14 pracovních dnů vrácena jistina v hotovosti nebo odeslána bankovním příkazem.
- 5.5.5.** V případě nedodržení termínu pro zaplacení kupní ceny nebo sjednaných splátek bude kupujícímu účtován úrok z prodlení obvyklý v době, kdy k tomuto prodlení došlo, a při prodlení delším jak 3 měsíce navíc také smluvní pokuta ve výši 1% z kupní ceny nemovitostí.
- 5.5.6.** V případě zaplacení celé kupní ceny podle odstavců 2. a) nebo 3. a) tohoto článku bude kupujícímu poskytnuta sleva ze zaplacené kupní ceny ve výši 3 %. Za jednorázové zaplacení se považuje i úhrada kupní ceny od finančního ústavu. Tato sleva bude kupujícímu poukázána do 15 dnů od zaplacení celé kupní ceny.

Sleva se nevztahuje na ceny nemovitostí při prodeji formou veřejné nabídky.

5.6. Ostatní ujednání v kupní smlouvě

- 5.6.1.** Budoucí nabyvatel domu nebo jednotek bude povinen převzít všechna věcná břemena s nimi související.
- 5.6.2.** Budoucí nabyvatel domu nebo jednotek bude dále povinen převzít také všechna práva a povinnosti vyplývající z uzavřených nájemních smluv.
- 5.6.3.** Ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky (kupní smlouvě) s oprávněným nájemcem bytu se uvede následující text:
Podpisem této smlouvy o převodu jednotky (kupní smlouvy) kupující prohlašuje, že závazky z níže uvedených smluv vztahující se k prodávané jednotce zanikly a nebude vůči Městu Šternberk uplatňovat finanční či jiná plnění z těchto smluv. (Jednotlivé smlouvy budou uvedeny.)

5.7. Další ustanovení

- 5.7.1.** Zveřejněním nabídky prodeje domů na úřední desce MěÚ dle 5.2.2. těchto „Zásad“, ani v mezidobí nabídky prodeje domů jako celků dle 5.2. těchto „Zásad“ a následně po dobu nabídky prodeje celého domu po jednotkách dle 5.3. těchto „Zásad“ se zastavuje projednávání a uzavírání nových nájemních smluv na užívání volných nebo vrácených bytových, nebytových a ostatních prostor v daném domě, mimo radou města schválené směny bytů na žádost nájemců nebo rozšíření jména nájemce (rozšířením jména nájemce se rozumí - rozšíření jména nájemce bytu o nájemce z řad rodičů, dětí a vnuků žijících s oprávněným nájemcem ve společné domácnosti).

	Město Šternberk	Jediný výtisk	List číslo: - 13 - / 13
	Druh dokumentu: Dokument ZM		
	Identifikační označení: 757-09 Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka		

- 5.7.2.** Po uzavěrce přijímání žádostí, popř. akceptace žádostí není možné v dotčených domech provádět směny bytových jednotek.
- 5.7.3.** Při všech formách prodeje budou řešeny samostatnou kupní smlouvou zařizovací předměty, jejichž prodejní cena se bude rovnat ceně zůstatkové, která bude vyčíslena k poslednímu dni kalendářního měsíce předcházejícího projednání prodeje v orgánech Města.
- 5.7.4.** V průběhu prodeje bytového fondu nebudou povolovány stavební úpravy, při kterých by docházelo ke zvětšení bytů nebo ke změně užívání stavby.
- 5.7.5.** Po dobu prodeje bytového fondu, tj. od doručení písemné nabídky k prodeji domu nebo jednotky do dne podání kupní smlouvy na vklad práva do katastru nemovitostí, budou v jednotlivých domech či bytech prováděny pouze nezbytné udržovací práce.
- 5.7.6.** Fyzické předání nemovitosti, včetně dokladové části zajistí správce bytového fondu. Veškerou dokumentaci vztahující se k prodávaným nemovitostem je správce bytového fondu, popř. jím určená osoba, povinen předat novému majiteli nejpozději do 10 pracovních dnů od podání návrhu na změnu vlastnických práv do katastru nemovitostí.
- 5.7.7.** Výjimky z ustanovení těchto zásad schvaluje Zastupitelstvo města Šternberka.

6. Záznamy

Z tohoto dokumentu nevyplývají žádné záznamy.

7. Související dokumentace

- zákon 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
- zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
- Mapa procesu M 10 – 03 Nejvyšší nabídka

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1.** Vydáním tohoto Dokumentu ZM „Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka“ ze dne 16.9.2009 se ruší směrnice 1/04/smě. ze dne 30.3.2005
- 8.2.** Již rozpracované případy prodeje bytového fondu Města Šternberka zahájené za účinnosti směrnice č. 1/04/smě., včetně jejich novelizací, budou dokončeny podle směrnice č. 1/04/smě.
- 8.3.** Účinnost Dokumentu ZM „Zásady prodeje bytového fondu města Šternberka“ počíná dnem jeho schválení Zastupitelstvem města Šternberka, tj. dnem 16.9.2009.

9. Přílohy

Bez příloh