

Pravidla postupu při prodeji bytových domů ve vlastnictví obce Doupovské Hradiště

**ve znění schváleném na 6. zasedání Zastupitelstva obce Doupovské Hradiště
konaném dne 17. srpna 2016 usnesením číslo: 56/6/2016**

Úvod

Pravidla postupu při prodeji bytových domů ve vlastnictví obce Doupovské Hradiště (dále jen „obec“) jsou zpracována za účelem zahájení prodeje obecního majetku, který obec nezbytně a nevyhnutně nepotřebuje k zajištění specifických potřeb obce zejména v oblasti sociálního bydlení. Tento majetek bude nabídnut k odkoupení osobám oprávněným žádat o odkup, přičemž východiskem pro stanovení kupní ceny bude cena v místě a čase obvyklá, stanovená na základě znaleckého posudku.

Nedílnou součástí záměru prodeje obecního majetku je revitalizace a zvelebení obce. Z tohoto důvodu může být zastupitelstvem obce oprávněným osobám za podmínek stanovených v těchto pravidlech poskytnuta sleva ze sjednané kupní ceny prodávaného obecního majetku, pokud oprávněná osoba provede na vlastní náklady revitalizaci, sanaci či obnovu zakoupeného obecního majetku.

Osobou oprávněnou žádat o odkup je:

- a) fyzická osoba, které vznikl a trvá nájem bytu, podle příslušných ustanovení občanského zákoníku, či nájemní vztah z jiného právního titulu, která nemá dluh na nájmemném a plnění spojených s užíváním bytu (službách), má v předmětném domě trvalé bydliště (dle údajů v občanském průkazu nebo je doloží jiným prokazatelným způsobem), nebo
- b) osobou oprávněnou žádat o odkup je při splnění podmínek prodeje dle těchto pravidel rovněž fyzická osoba, jakožto uživatel bytu z titulu věcného břemene.
- c) osobou oprávněnou žádat o odkup osoba blízká osobě oprávněné uvedené shora pod písm. a) nebo písm. b) v případě, že tato oprávněná osoba plní podmínky prodeje dle těchto pravidel.

Osobou oprávněnou žádat o odkup není osoba, které svědčí právo společného nájmu bytu s osobami uvedenými shora pod písm. a) až c) a dále pak osoba právnická.

Postup při prodeji bytových domů

Článek 1

Předmět převodu

1. Předmětem převodu jsou domy ve vlastnictví obce určené Zastupitelstvem obce, včetně pozemků zastavěných těmito domy, spolu s pozemky potřebnými k zajištění přístupu k prodávanému domu nebo plnicí doplňkové funkce domu jako např. zahrada, dvůr aj., ke kterým je přístup pouze z prodávaného domu, tj. s pozemky funkčně souvisejícími (dále jen „nemovitě věci“).

2. Nemovitě věci budou prodávány pouze osobám, které jsou oprávněné žádat o odkup.
3. Nebudou-li o odkup žádat všichni nájemci v nabídnuté nemovitě věci, bude nemovitá věc prodána takovému nájemci, který doloží písemný souhlas všech ostatních nájemců, s výjimkou těch nájemců, kteří mají dluh vyplývající z nájemního vztahu k předmětnému bytu s tím, aby byla nemovitá věc takovému nájemci prodána.
4. Nedojde-li k odprodeji nemovitě věci, zůstává tato v majetku obce. Nabídka k prodeji a prodej nemovitě věci jiným než oprávněným osobám je vyloučena.

Článek 2

Pravidla převodu

1. Po vyhodnocení zjišťovací fáze bude osobám oprávněným žádat o odkup nemovitě věci obce zaslána oficiální nabídka formou doporučeného dopisu (do vlastních rukou). Tato obsahuje základní specifikaci nabízené nemovitě věci, základní podmínky prodeje, a kupní cenu v souladu s článkem 4.
2. Takto obeslaní nájemci jsou povinni reagovat nejpozději do 60 dnů ode dne doručení sdělení.

Článek 3

Základní podmínky prodeje, zajišťovací nástroje

1. Obec si vyhrazuje právo zřídit k prodávaným nemovitým věcem po dobu splácení kupní ceny předkupní právo jako právo věcné.
2. Obec si vyhrazuje právo zřídit po dobu splácení kupní ceny zástavní právo k prodávaným nemovitým věcem.
3. Obec si vyhrazuje právo po dobu splácení kupní ceny omezit dispoziční právo oprávněných osob jako nových vlastníků k prodávaným nemovitým věcem. Obec může zejména požadovat, aby oprávněná osoba:
 - a) do úplného splacení kupní ceny nepřevedla vlastnictví k prodávaným nemovitým věcem,
 - b) bez souhlasu obce nezřídila věcné břemeno vztahující se k prodávaným nemovitým věcem,
 - c) nevydala prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě,
 - d) nerozdělila prodávané nemovitě věci.
4. Obec si vyhrazuje právo požadovat po oprávněné osobě, aby pojistila prodávané nemovitosti, zejména dům na celou dobu do úplného splacení kupní ceny, a to na svůj náklad a na pojistné plnění minimálně ve výši kupní ceny domu.
5. Oprávněná osoba se zavazuje prohlásit, že ke dni podpisu kupní smlouvy ve smyslu těchto pravidel je osobou oprávněnou žádat o odkup bytů v předmětném domě.
6. Obec si vyhrazuje právo v kupní smlouvě zajistit plnění závazků oprávněné osoby uvedených pod odst. 3 písm. a), b), c), d), tohoto čl. smluvní pokutou ve výši 10 % ze sjednané kupní ceny. Obec je zároveň v případě porušení těchto závazků oprávněna odstoupit od kupní smlouvy.
7. Obec si vyhrazuje právo v kupní smlouvě pro případ neuhrazení kupní ceny dle kupní smlouvy zakotvit rozvazovací podmínku a to tak, že pokud sjednaná kupní cena nebude uhrazena ve sjednané lhůtě splatnosti, pozbývá kupní smlouva uzavřená mezi obcí

a oprávněnou osobou ve věci prodeje nemovité věci z majetku obce v plném rozsahu od počátku své platnosti, a to s výjimkou ujednání o smluvní pokutě.

8. Obec si vyhrazuje právo v kupní smlouvě zakotvit výhradu vlastnického práva do úplného zaplacení kupní ceny.

Článek 4

Kupní cena a platební podmínky

1. Kupní cena staveb prodávané nemovitosti se stanoví na základ znaleckého posudku zpracovaného podle vyhlášky Ministerstva financí, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Cenu dle znaleckého posudku je obec oprávněna jednostranně zvýšit s přihlédnutím k rozsahu a komerční využitelnosti nebytových prostor a také v případě bytu pronajímaných za neregulované nájemné, jež se nacházejí v prodávané nemovitosti. Postup zvýšení ceny pro oba případy stanoví zastupitelstvo obce.
2. Z kupní ceny nemovitostí je oprávněná osoba povinna zaplatit první splátku ve výši 20 % kupní ceny, a to do deseti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy a to na bankovní účet obce vedený u Československé obchodní banky, a.s. číslo účtu 273287609/0300. Zaplacení této částky je podmínkou pro podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
3. Zbývající část ve výši 80 % kupní ceny nemovité věci je oprávněná osoba povinna zaplatit nejpozději do 5 let ode dne podpisu kupní smlouvy.
4. V případě odstoupení obce od kupní smlouvy je obec oprávněna započíst své splatné i nesplatné pohledávky za oprávněnou osobou z titulů smluvní pokuty a nákladů vynaložených v souvislosti s realizací prodeje proti oprávněné osobě z již zaplacené části kupní ceny.
5. Náklady na vypracování znaleckého posudku uhradí obec. Správní poplatek za povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí oprávněná osoba spolu s kupní cenou. Oprávněná osoba je současně povinna uhradit spolu s kupní cenou i zálohu na daň z nabytí nemovité věci ve výši 4 % z ceny uvedené ve znaleckém posudku v čl. 4 odst. 1 těchto pravidel.
6. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude obec.

Článek 5

Sleva z kupní ceny

1. V případě, že oprávněná osoba na svůj náklad ve lhůtě pěti (5) let ode dne podpisu kupní smlouvy provede zhodnocení zakoupené nemovité věci a to způsobem spočívajícím v opravě, sanaci či rekonstrukci nemovité věci opravou obvodového pláště, základů, střechy či jiné nutné opravy (dále jen „investiční záměr“), může být oprávněné osobě na základě předchozí žádosti poskytnuta Zastupitelstvem obce sleva z kupní ceny a to až do výše 80 % z ceny uvedené ve znaleckém posudku v čl. 4 odst. 1 těchto pravidel.
2. Oprávněná osoba je pro případ dle čl. 5 odst. 1 povinna předem předložit Zastupitelstvu obce investiční záměr předem ke schválení. V žádosti o schválení investičního záměru oprávněná osoba předloží informace o investičním záměru, které budou obsahovat nejméně informace o tom, co je předmětem investičního záměru, předběžné informace o

rozpočtu investičního záměru a pravděpodobném termínu zahájení a skončení investičních prací. V případě opravy či rekonstrukce obálky budovy předloží oprávněná osoba současně s investičním záměrem i navrhovanou barvu pláště budovy a dále pak druh a barvu střešní krytiny, typ a barvu oken, a typ a způsob oplocení pozemku.

3. Zastupitelstvo obce si vyhrazuje možnost investiční záměr neschválit.
4. Pro poskytnutí slevy dle čl. 5 odst. 1 musí oprávněná osoba nejpozději do pěti (5) ode dne podpisu kupní smlouvy zastupitelstvu obce předložit spolu se žádostí o slevu z kupní ceny:
 - a. daňové doklady nebo smlouvy osvědčující provedený investiční záměr,
 - b. doklady o úhradě investičního záměru,
 - c. potvrzení zhotovitelů předložených daňových dokladů a předložených smluv na realizaci investičního záměru, že oprávněná osoba uhradila veškeré závazky vůči těmto dodavatelům a zhotovitelům investičního záměru,
 - d. fotodokumentaci investičního záměru.
 - e. případný kolaudační souhlas, pokud investiční záměr podléhal řízení dle stavebního řádu.
5. O žádosti oprávněné osoby na poskytnutí slevy rozhodne Zastupitelstvo obce do dvou měsíců ode dne jejího přijetí. Při rozhodování o poskytnutí slevy se Zastupitelstvo bude řídit posouzením realizovaného investičního záměru, jeho souladem s předloženým záměrem dle čl. V. odst. 2 a dále pak hodnotou proinvestovaného záměru, dále pak vlivem investičního záměru na předmětnou nemovitou věc a její okolí. Zastupitelstvo obce si vyhrazuje právo slevu dle čl. 5 odst. 1 neposkytnout. V případě, že Zastupitelstvo obce poskytnutí slevy schválí, nepřevyší případně poskytnutá sleva celkovou výši doložených úhrad investičního záměru, přičemž maximální výše slevy z kupní ceny, kterou je Zastupitelstvo obce oprávněno poskytnout činí 80 % ceny uvedené ve znaleckém posudku v čl. 4 odst. 1 těchto pravidel.
6. V případě poskytnutí slevy z kupní ceny dle čl. 5 odst. 5 bude mezi obcí a oprávněnou osobou uzavřen dodatek kupní smlouvy, ve kterém bude tato skutečnost specifikována.

Článek 6

Postoupení pohledávek

1. Společně s kupní smlouvou bude případně podepsána zvláštní smlouva, kterou budou na oprávněné osoby úplatně postoupeny všechny splatné pohledávky z titulu dlužného nájemného za byty a nebytové prostory a plateb za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor, případně bezdůvodného obohacení, a to včetně příslušenství a nákladů soudních řízení vzniklých v souvislosti s vymáháním těchto pohledávek – vše k datu podpisu této smlouvy o postoupení pohledávek.
2. Uzavření této smlouvy je podmínkou pro uzavření smlouvy kupní ve věci prodeje obecního majetku.

Článek 7

Realizace předkupního práva

1. V případech realizace kupní smlouvou vyhrazeného předkupního práva obce se cena nemovité věci přednostně nabízené obci stanoví jako kupní cena, za kterou byla

nemovitá věc prodána, která byla zvýšena o zhodnocení provedené na náklad nového majitele, snižena o opotřebení domu i o jeho případné znehodnocení.

Článek 8

Závěr

1. Při samotném jednání o uzavření všech smluv, které souvisejí s prodejem nemovitých věcí, je obec oprávněna jednat pouze s oprávněnou osobou, či s osobami oprávněnými takovou osobu zastupovat.
2. Bližší vymezení jednotlivých podmínek prodeje bude obsahovat kupní smlouva.