

č. 724

I. B e r e n a v ě d o m í

1. Usnesení ZMP č. 131 ze dne 2. 4. 2009 ve věci neschválení prodeje bytů v budově v Plzni, Francouzská tř. 16, 18, 20, 22, dle zákona č. 72/1994 Sb., vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, do doby projednání možnosti prodeje s donátorem dotačního programu (viz příloha č. 1).
2. Skutečnost, že Bytový odbor MMP obdržel z porady TAJ + ŘVÚ dne 20. 4. 2009 úkolč. 15.1 zpracovat kalkulaci kupní ceny bytů v budově v Plzni, Francouzská tř. 16 – 22.
3. Dopis správce budovy, společnosti Obytná zóna Sylván a.s., ve věci stanovení kupní ceny za m² podlahové plochy bytové jednotky (viz příloha č. 2).
4. Stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj k prodeji bytů v budově v Plzni, Francouzská tř. 16 – 22 (viz příloha č. 5).

II. S c h v a l u j e

1. Přeažení budovy v Plzni, Francouzská tř. 16, 18, 20, 22, č. p. 1862, 1863, 1864, 1865, na pozemcích parc. č. 3978 o výměře 384 m², parc. č. 3977 o výměře 395 m², parc. č. 3976 o výměře 392 m², parc. č. 3975 o výměře 380 m², a budovy bez čp/če – objektu občanské vybavenosti na pozemku parc. č. 3974 o výměře 201 m², vše k.ú. Plzeň, na seznam č. 3 příloh Bytové politiky města Plzně.
2. Prodej bytů a nebytových prostorů v budově v Plzni, Francouzská tř. 16, 18, 20, 22, č. p. 1862, 1863, 1864, 1865, na pozemku parc. č. 3978, na pozemku parc. č. 3977, na pozemku parc. č. 3976, na pozemku parc. č. 3975, a nebytových prostorů v budově bez čp/če – objektu občanské vybavenosti na pozemku parc. č. 3974, vše k.ú. Plzeň, dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, včetně souvisejících pozemků:
parc. č. 3978 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 384 m², k.ú. Plzeň,
parc. č. 3977 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 395 m², k.ú. Plzeň,
parc. č. 3976 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 392 m², k.ú. Plzeň,
parc. č. 3975 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 380 m², k.ú. Plzeň,
parc. č. 3974 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 201 m², k.ú. Plzeň
za následujících podmínek:
 - a) cena za m² podlahové plochy bytu je stanovena ve výši Kč 4 211,35.
 - b) prodej se uskuteční za podmínky, pokud se kladně písemně vyjádří, dle § 22 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, alespoň 80 % nájemců z původních bytů, tj.

Pokračování usn. č. 724

- bez bytů v půdních vestavbách, do 6 měsíců od prokazatelného doručení závazných nabídek. Po dobu jednoho roku od uplynutí shora uvedené lhůty mají jednotliví nájemci bytů právo na jejich přednostní nabytí za podmínek stanovených v § 606 ObčZ. Zvyšování počtu nájemců po půlroční lhůtě od rozeslání závazných nabídek nemá již vliv na shora uvedený procentuální výpočet.
- c) součástí každé závazné nabídky k odkoupení bytové jednotky bude vyhrazení práva města Plzně na zrušení nabídky nájemcům v prodávané budově při zájmu dosavadních nájemců menším než 80 % (rozvazovací podmínka) do 6 měsíců od doručení závazných nabídek.
 - d) do výše uvedeného výpočtu jsou zahrnovány bytové jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na které jsou sepsány řádné nájemní smlouvy a na které není podána žaloba o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dle § 711 ObčZ, popř. u kterých není evidována výpověď z nájmu bytu.
 - e) závazné nabídky na odkoupení bytových jednotek budou zaslány i těm nájemcům, u kterých je evidován dluh na nájemném nebo úhradách za plnění spojená s užíváním bytu, nejsou-li zažalováni o přivolení k výpovědi nájmu dle § 711 ObčZ, popř. není-li evidována výpověď z nájmu bytu.
 - f) každá závazná nabídka na odkoupení bytových jednotek bude mimo jiné obsahovat následující text: Přijetím nabídky na odkoupení bytu a zasláním „Závazného písemného prohlášení k nabídce na odkoupení bytu“, které je přílohou této nabídky, zpět městu, se zavazujete uzavřít kupní smlouvu v termínu navrženém prodávajícím. Pokud neuzavřete kupní smlouvu do 3 měsíců od vyzvání k jejímu podepsání prodávajícím, bude toto jednání posuzováno jako odmítnutí nabídky, resp. odstoupení od akceptace nabídky a město Plzeň nebude nadále svojí nabídkou vázáno (minimální odchylky v textu neporušující podstatu jsou možné).
 - g) v případě, že dojde k přechodu nájmu dle ObčZ či výměně bytu ve lhůtě 6 + 12 měsíců ode dne doručení závazné nabídky nájemci předmětného bytu, obdrží nový nájemce novou závaznou nabídku bez ohledu na vyjádření původního nájemce.
 - h) podmínkou uzavření kupní smlouvy je vyrovnání všech případných závazků nájemce vůči městu Plzeň.
 - i) pokud bude při koupi bytové jednotky stávajícím nájemcem uhrazena celá kupní cena jednorázově před podpisem kupní smlouvy, bude poskytnuta kupujícímu sleva ve výši 10 % z kupní ceny bytu. Sleva se nevztahuje na ceny pozemků, které nájemci (budoucí vlastníci) kupují do spolupodílového vlastnictví.
 - j) při koupi jednotek dosavadním nájemcem je kupující za podmínky úhrady kupní ceny formou splátkového režimu povinen:
 1. Nejméně 30 % z ceny bytových a nebytových jednotek zaplatit do 60 dnů po podpisu kupní smlouvy. Před úhradou této platby nebude proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
 2. Zbývající část kupní ceny bude splácena v rovnoměrných čtvrtletních splátkách po dobu max. 5 let s 3 % úrokem p.a. Minimální výše čtvrtletních splátek činí 3 000,- Kč.

3. Pro případ prodlení splátky nebo její části bude sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05 % za každý den prodlení. Potrvá-li prodlení s úhradou jakékoli splátky kupní ceny nebo její části až do termínu splatnosti další splátky, je kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši dlužné čtvrtletní splátky.
 4. V případě prodlení s úhradou jakékoli splátky po dobu delší než 12 měsíců má prodávající právo od smlouvy odstoupit a rovněž bude sjednána smluvní pokuta ve výši 30 % z kupní ceny. Splatnost smluvní pokuty se stanoví na den následující po uplynutí dvanácti měsíců prodlení s úhradou dlužné částky. Budou-li splněny podmínky pro vznik nároku na tuto smluvní pokutu, nebude vymáhána shora uvedená smluvní pokuta ve výši 0,05 % za každý den prodlení, ani shora uvedená smluvní pokuta ve výši dlužné čtvrtletní splátky.
 5. S kupujícím bude uzavřena též smlouva o předkupním právu města. Doba trvání předkupního práva bude odpovídat době do doplacení celkové kupní ceny. Max. kupní cena v rámci předkupního práva bude činit 80 % z ujednané kupní ceny. Dále bude uzavřena smlouva o zástavním právu, ve které bude doba trvání zástavního práva sjednána na dobu do doplacení celkové kupní ceny včetně příslušenství a případných smluvních pokut.
Pokud se kupující, který zvolil splátkový režim, v průběhu splácení rozhodne doplatit zbývající část kupní ceny jednorázově, je povinen uhradit městu Plzni i původně dohodnutý 3 % úrok dle kupní smlouvy za celé období dohodnutých termínů splátek v plné výši.
- k) prodej volných bytů a nebytových jednotek se provede dle Řádu městské soutěže s vyvolávací cenou ve výši 70 % z průměru tržních cen realizovaných prodeji bytových a nebytových jednotek odpovídajících výměr podlahových ploch za období 6ti měsíců předcházejících termínu vyhlášení městské soutěže. ZMP může z důvodu zájmu města Plzně rozhodnout o prodeji volného bytu přímým prodejem za cenu, kterou určí. Minimální cena bude v tomto případě stanovena ve výši dle bodu a) tohoto usnesení navýšená o 30 %.
- l) dle rozhodnutí ZMP se může prodej nebytových jednotek realizovat i přímým prodejem za nabídkovou cenu, která bude minimálně ve výši 1,5 násobku prodejní ceny uvedené v bodě a) tohoto usnesení.
- m) realizaci městské soutěže na prodej bytů a nebytových prostor zajišťuje odbor magistrátu zodpovědný za prodej majetku města. Tento odbor zároveň odpovídá za uzavření kupních smluv po schválení výsledků městské soutěže v Radě města Plzně.
- n) k ceně za jednotku se připočte cena pozemku. Pozemek, na němž stojí dům (stavební parcela) ve vlastnictví města Plzně se prodává za cenu stanovenou usnesením ZMP č. 52 z 11. 5. 1995, tj. odvozenou z celkové podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru násobené jednotnou měrnou cenou 20,- Kč/m² podlahové plochy. Pokud zastavěný pozemek tvoří pouze část ze stavební parcely, která tvoří s domem jeden funkční celek, bude zbytek nezastavěné stavební parcely nabídnut za cenu dle předpisů o oceňování majetku. Spoluvlastnické podíly k pozemkům pod budovou budou převáděny při prodeji

Pokračování usn. č. 724

spolu s bytovou nebo nebytovou jednotkou. Velikost převáděných spoluvlastnických podílů bude určena podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu náležejících k příslušné jednotce. Tyto pozemky budou zahrnuty do prohlášení vlastníka budovy.

- o) daň z převodu nemovitosti hradí dle předpisu prodávající, správní poplatky spojené s vkladem práv do katastru nemovitostí hradí kupující,
- p) náklady spojené s realizací prodeje nese prodávající,
- q) před vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí bude zřízeno bezúplatné věcné břemeno práva průchodu budovou č. p. 1862, č. p. 1863, č. p. 1864 a č. p. 1865 v Plzni, Francouzská tř. č. or. 16, 18, 20, 22 a budovou bez čp/če (objekt občanské vybavenosti) postavenou na pozemku parc. č. 3974, k. ú. Plzeň (povinným vlastníkem těchto nemovitostí), do budovy bez čp/če (objekt občanské vybavenosti) postavené na pozemku parc. č. 3980, k.ú. Plzeň (oprávněným vlastníkem této budovy bez čp/če). Kupující budou v kupních smlouvách seznámeni s přechodem práv a povinností vyplývajících z uzavřené smlouvy o zřízení věcného břemene.
- r) v kupních smlouvách na prodej bytových jednotek bude smluvně zakotvena povinnost nabyvatele (a to i pro další nástupce) zachovat funkci bytu po dobu 10 let od nabytí vlastnictví a právo odstoupení od smlouvy v případě porušení tohoto závazku se smluvní pokutou ve výši 50 % kupní ceny,
- s) každá kupní smlouva na prodej bytů a nebytových prostor stávajícím nájemcům bude mimo jiné obsahovat následující text: Od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byl podán návrh na vklad vlastnického práva k bytu (nebytovému prostoru) do katastru nemovitostí, přestává kupující hradit nájemné a stejným dnem vzniká kupujícímu povinnost přispívat do „fonde oprav“ na údržbu a opravy společných částí budovy na základě smlouvy o správě domu.
- t) podmínkou pro uzavření kupních smluv bude uzavření dohod o správě budovy se správcem určeným prodávající stranou.
- u) v případě prokazatelného nezájmu o koupi bytu dosavadním nájemcem ve lhůtě 6 + 12 měsíců dle bodu b) tohoto usnesení bude umožněn odprodej těchto bytů „třetím osobám“ dle Řádu městské soutěže obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců s minimální nabídkovou cenou ve výši dvojnásobku ceny uvedené v bodě a) tohoto usnesení. K této ceně bude následně připočtena cena za spoluvlastnický podíl na pozemcích.
- v) bytové jednotky, které užívají občané bez právního důvodu (nikoli však protiprávně), kterým soud přivolil k výpovědi nájmu či jim byla dána výpověď z nájmu bytu (nájemní vztah byl ukončen – již nejsou nájemci, ale pouze uživatelé bytu) za podmínky zajištění náhrady formou přístřeší či náhradního ubytování, budou nabídnuty k prodeji formou městské soutěže pro neurčitý okruh zájemců z řad fyzických osob s vyvolávací cenou uvedenou v bodě a) navýšenou o 25 % + cena za pozemky.

Prodej nebytových prostor se uskuteční zcela samostatně, nejdříve po prodeji alespoň 80 % původních bytových jednotek, tj. bez bytů v půdních vestavbách.

Číslo ZMP: 033

Datum konání ZMP: 12. 11. 2009

Označení návrhu usnesení: BYT + PROM/1

Pokračování usn. č. 724

Prodej bytů se netýká bytů vybudovaných v půdních vestavbách za pomoci státní dotace v budově č. p. 1862, č. p. 1863, č. p. 1864 a č. p. 1865 v Plzni, Francouzská tř. 16, 18, 20, 22.

Prodej jednotek v předmětné budově se uskuteční za podmínky výmazu zástavního práva u „nedotovaných jednotek“ v katastru nemovitostí.

III. U k l á d á

Radě města Plzně

1. Přeřadit budovu Francouzská tř. 16, 18, 20, 22, na seznam č. 3 příloh Bytové politiky města Plzně v souladu s bodem II.1 tohoto usnesení.
Termín: 31. 12. 2009
2. Zajistit prodej budovy Francouzská tř. 16, 18, 20, 22, po jednotkách v souladu s bodem II.2 tohoto usnesení.
Termín: 31. 12. 2013

Zodpovídá: H. Matoušová
Ing. Tichý
Ing. Švarc
JUDr. Petříková, LL.M