

Z á s a d y

prodeje jednotek v lokalitě Sylván z majetku města Plzně

Zastupitelstvo města Plzně (dále jen ZMP) vydává svým usnesením č. ... ze dne podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, tyto „Zásady prodeje bytových a nebytových jednotek v lokalitě Sylván z majetku města Plzně“ (dále jen zásady). Dle těchto zásad budou prodávány pouze bytové jednotky, které byly vystavěny s využitím dotací z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Státního fondu rozvoje bydlení, a nebytové jednotky. Rozhodnutím ministra pro místní rozvoj č. 141 a č. 142 ze dne 31. 10. 2013 a nařízením vlády č. 209/2013 Sb. ze dne 3. července 2013 byla umožněna změna vázací doby platnosti podmínek pro nakládání s byty postavenými s dotací, a to z dosavadních 20 let na 10 let.

1. Prodej bytových jednotek včetně bytových jednotek zvláštního určení (vyjma bytů nacházejících se v domě na adrese Plzeň, Vrbovecká č.or. 2, 4) v lokalitě Sylván se uskuteční za prodejní cenu, která je sjednána v nájemní smlouvě: náklady pronajímatele účelně vynaložené na výstavbu bytu (pořizovací cena bytu) + finanční náklady pronajímatele spojené s pořízením bytu (zejména úroky zaplacené pronajímatelem za celou dobu úvěru použitého pronajímatelem na výstavbu bytu, a to v rozsahu připadajícím na tento byt) mínus státem pronajímateli poskytnutá dotace na výstavbu bytu.

Dále bude odečtena finanční jistota složená nájemcem před uzavřením nájemní smlouvy a bonus. Bonusem (slevou) se rozumí částka z nájemného použita pronajímatelem na splácení ceny bytu, která je závislá zejména na době trvání nájmu kupujícího, to znamená, že bude vycházeno z celkem zaplaceného nájemného za předmětný byt za dobu trvání nájmu.

(vzorec výpočtu kupní ceny bytu = pořizovací cena bytu + úrok z úvěru – dotace – jistota – bonus)

K ceně jednotky (bytové) se cena garážového stání (pokud k ní přináleží) nepřipočítává, pokud bylo nájemcem bytu při uzavření nájemní smlouvy uhrazeno předplacené nájemné v plné výši. V tomto případě se nájemci bytu (kupujícímu) nevrací poměrná část předplaceného nájemného nespotřebovaná kratší dobou trvání nájmu než je 20 let.

K ceně jednotky (bytové) se dále připočte cena druhého garážového stání (pokud k ní přináleží). V případě, že nájemce (kupující) bytové jednotky neprojeví o toto druhé garážové stání zájem, bude nabídnuto k užívání jinému zájemci v souladu s usnesením RMP č. 1399 ze dne 18. 11. 2004. V případě, že se nenajde zájemce o garážové stání z jiných jednotek, musí být odkoupeno s bytovou jednotkou, ke které bylo určeno projektem.

V případě garážových stání, která přináleží k jednotce a při uzavření nájemní smlouvy nebylo uhrazeno předplacené nájemné v plné výši (nájemné je hrazeno průběžně měsíčně), bude od ceny garážového stání odečtena úhrada ve formě nájemného za dobu užívání nájemcem (kupující). Zbýlá část ceny garážového stání bude připočítána k ceně jednotky (bytové). (V převážné míře se jedná o garážová stání přináležející k bytům zvláštního určení – bezbariérovým.)

2. Základním kritériem pro zahájení prodeje bytových jednotek je zájem nájemců s řádnou nájemní smlouvou dosud užívaného bytu o jeho koupi, kteří budou osloveni městem Plzeň, když lhůta pro odpověď (zájem o koupi bytové jednotky) bude stanovena na 60 dnů od prokazatelného převzetí nabídky města Plzně, která není nabídkou ve smyslu § 1187 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník. K prodeji

bytových jednotek bude přistoupeno v případě doručení alespoň 60 % kladných vyjádření nájemců dosud užívaných bytů. Při dosažení zájmu menším než 60 % k prodeji jednotek nedojde a bude dále postupováno podle smluvního vztahu. V případě, že dojde následně k převýšení potřebného zájmu 60 %, může být přistoupeno k prodeji.

3. Do výše uvedeného výpočtu jsou zahrnovány byty, na které jsou uzavřeny nájemní smlouvy a u kterých není podána výpověď nájmu bytu.
4. 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, není-li podána výpověď nájmu bytu.
5. V případě, že dojde k přechodu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na osoby splňující podmínky přechodu nájmu.
6. Podmínkou uzavření kupní smlouvy je vyrovnání všech případných závazků nájemce vůči městu Plzni před uzavřením smlouvy.
7. Prodej volných bytových jednotek bude realizován za cenu stanovenou minimálně ve výši kalkulace ceny výstavby bytu. K ceně jednotky bude připočtena cena za podíl na s domem souvisejících pozemcích. Dále se k ceně bytu připočte cena garážového stání (pokud k bytu náleží), a to ve výši kalkulované ceny v době výstavby (150 000,- Kč nebo 200 000,- Kč).

V případě, že se nepodaří do 6 měsíců od předání uvolněného bytu odboru pověřenému prodejem nemovitostí najít zájemce o jeho prodej, bude k bytu uzavřena nájemní smlouva s vybraným žadatelem o nájem bytu.

ZMP může z důvodu zájmu města Plzně rozhodnout o prodeji volné bytové jednotky přímým prodejem za cenu, kterou určí. Minimální cena bude v tomto případě stanovena ve výši kalkulace ceny výstavby bytu.

8. K ceně za jednotku se připočte cena pozemku. Pozemek, na němž stojí budova (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 ostatním pozemkům s příslušenstvím, s budovou souvisejícím, např. pozemky vedené jako ostatní plocha – jiná plocha, budou prodávány za cenu 500,- Kč/m².

Spoluvlastnické podíly k pozemkům pod budovou a k dalším pozemkům schváleným ZMP k prodeji společně s příslušnou budovou budou převáděny při prodeji 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 o rozdělení práva k domu a pozemku.

Právo výlučného užívání k pozemkům, které slouží jako předzahrádky a jsou užívány nájemci bytů, kteří mají na tyto pozemky (předzahrádky) přímý přístup z bytu, bude těmto nájemcům nabídnuto za cenu 500,- Kč/m².

9. Daň z převodu nemovité věci bude hrazena dle zákona, správní poplatky spojené se vkladem práv do katastru nemovitostí hradí kupující.
10. Náklady spojené s realizací prodeje nese prodávající.
11. Každá kupní smlouva na prodej bytových jednotek 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 bytové jednotce do katastru nemovitostí, přestává kupující hradit nájemné a stejným dnem vzniká kupujícímu povinnost přispívat na správu domu a pozemku na základě příkazní smlouvy o správě domu (minimální odchylky neporušující podstatu jsou možné).

12. Prodávající před uzavřením kupních smluv uzavře příkazní smlouvu o obstarání správy domu se správcem Obytná zóna Sylván, a. s. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přejdou na nového nabyvatele, což bude součástí textu kupní smlouvy.
13. Byty, u kterých byl ukončen nájem bytu výpovědí a uživatel(é) neuhradí veškeré dluhy vůči městu Plzeň tak, aby s nim(i) mohla být uzavřena nová nájemní smlouva, budou vyklizeny a po jejich vyklizení budou nabídnuty k prodeji dle podmínek uvedených v bodě 7.
14. Úhrada kupní ceny bude sjednána jednorázově a musí být provedena před podpisem kupní smlouvy (za úhradu kupní ceny se považuje připsání kupní ceny na účet města Plzně). Kupní smlouva musí být uzavřena do 30 dnů od doručení výzvy k jejímu podpisu. Odklad úhrady kupní ceny a tím i uzavření smlouvy nejvýše o 90 dnů bude udělen kupujícímu v případě, že prokáže, že je peněžním ústavem vyřizována jeho žádost o poskytnutí půjčky nebo úvěru na úhradu kupní ceny. Pro případ, že by nedošlo k uzavření kupní smlouvy (i přesto, že byla projevena vůle k odkoupení bytové jednotky a uzavření kupní smlouvy), uhradí kupující městu Plzeň smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč jednorázově splatnou na účet prodávajícího. Smluvní pokuta představuje částku za účelně vynaložené náklady spojené s prodejem a uzavřením kupní smlouvy.
15. V kupní smlouvě bude zakotveno i právo vlastníka pro svoji potřebu výlučně užívat garážové stání.
16. Prodej nebytových jednotek se uskuteční zcela samostatně, nejdříve po prodeji alespoň 60 % bytových jednotek.
17. Prodej volných nebytových jednotek bude realizován jako prodej volných bytů dle podmínek uvedených v bodě 7 (vyjma připočtení ceny za garážové stání).
18. ZMP může z důvodu zájmu města Plzně rozhodnout o prodeji nebytové jednotky přímým prodejem za cenu, kterou určí. Minimální cena bude v tomto případě stanovena ve výši kalkulace ceny výstavby nebytového prostoru.
19. Nájemce, který neodkoupil bytovou jednotku ve zkrácené vázací době, bude po uplynutí 20 let nájmu osloven s tím, zda má či nemá zájem bytovou jednotku odkoupit (nájemci bude zaslána zaktualizovaná nabídka). V případě, že neprojeví zájem o koupi bytové jednotky, zůstane i nadále nájemcem.

Tyto zásady nabývají účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem města Plzně.