

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. 195 ze dne 20. 4. 2017, usnesením č. 456 ze dne 6. 9. 2018 a usnesením č. 507 ze dne 13. 12. 2018 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, nařízením vlády č. 209/2013 Sb. ze dne 3. července 2013 a zákonem č. 128/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, byla umožněna změna vázací doby platnosti podmínek pro nakládání s byty postavenými s dotací, a to z dosavadních 20 let na 10 let.

1. VYMEZENÍ POJMŮ

„**Blok**“ = bytový dům označený písmenem dle Urbanistické studie obytné zóny Plzeň – Sylván z března 2000

„**Fond oprav Sylván**“, („**FOS**“) = fond města Plzně určený pro běžné opravy a úpravy domů a bytů v obytné zóně Sylván

„**Podlahová plocha**“ = Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru započítatelná pro výpočet nájemného, dle skutečného přeměření v m², pokud není v rámci těchto Zásad stanoveno jinak

„**Podlahová plocha Bloku**“ = úhrn Podlahových ploch bytů a nebytových prostor v Bloku započítatelných pro výpočet nájemného, dle skutečného přeměření v m²

„**Pořizovací cena Bloku**“ v Kč/m² = náklady na výstavbu Bloku ponížené o náklady na výstavbu garážových stání v Bloku přepočtené na 1m² Podlahové plochy Bloku

„**Pořizovací cena bytu**“ v Kč = součin Podlahové plochy bytu v m² a Pořizovací ceny Bloku v Kč/m²

„**Průměrná pořizovací cena v Kč/m²**“

Podkladem pro výpočet Průměrné pořizovací ceny v Kč/m² jsou Pořizovací ceny jednotlivých Bloků v Kč/m², tj. náklady na výstavbu jednotlivých Bloků ponížené o náklady na výstavbu garážových stání v jednotlivých Blocích přepočtené na 1m² Podlahové plochy jednotlivých Bloků. Průměrnou pořizovací cenou v Kč/m² je pak součet Pořizovacích cen jednotlivých Bloků v Kč/m² vydělený počtem Bloků.

„**Snížená pořizovací cena bytu**“ v Kč = součin Podlahové plochy bytu v m² a Průměrné pořizovací ceny v Kč/m²

„**Další náklady pronajímatele spojené s pořízením bytu**“ v Kč = úroky zaplacené pronajímatelem za celou dobu úvěru použitého pronajímatelem na výstavbu Bloku, a to v rozsahu připadajícím na převáděný byt dle jeho Podlahové plochy

„Dotace na výstavbu“ v Kč = násobek Podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru v m² a výše dotace poskytnuté pronajímateli na výstavbu Bloku přepočtené na 1 m² Podlahové plochy Bloku

„Sjednaná kupní cena podílu na pozemku, jehož součástí je stavba“ v Kč = 20 Kč/m² podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru dle Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (na základě usnesení ZMP č. 52 ze dne 11.5.1995) – jedná se o pozemek ve vlastnictví města Plzně, jehož součástí je stavba - bytový dům, ve kterém se nachází převáděný byt

„Bonus“ v Kč = úhrn částek uhrazeného měsíčního nájemného za užívání bytu sníženého o:

a) do měsíce (včetně), ve kterém byl podán návrh na vklad vlastnického práva k první převáděné jednotce v Bloku do katastru nemovitostí

- poplatek za správu bytu (jednotky)
- poměrné náklady na pojištění Bloku vypočtené jako násobek Podlahové plochy bytu a částky pojištění sjednané pro konkrétní Blok přepočtené na 1m² Podlahové plochy Bloku
- Příspěvek do FOS jako násobek Podlahové plochy bytu a částky 8,00 Kč (v období do 30. 6. 2013) a částky 16,00 Kč (v období od 1. 7. 2013)

b) od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl podán návrh na vklad vlastnického práva k první převáděné jednotce v Bloku do katastru nemovitostí

- poplatek za správu jednotky (jako příspěvek na vlastní správní činnost) hrazený městem příslušnému společenství vlastníků ve výši dle rozhodnutí příslušného společenství vlastníků, minimálně však ve výši 120 Kč/měsíc/byt
- příspěvek do fondu oprav domu (příspěvek na správu domu a pozemku) hrazený městem příslušnému společenství vlastníků
- případně další platby hrazené městem příslušnému společenství vlastníků (pojištění, odměny, apod.) pokud je příslušné společenství vlastníků stanoví samostatně
- částku 4 Kč/m² Podlahové plochy bytu/měsíc vyčleněnou na opravy neprodaných jednotek v lokalitě Sylván.

„Nabídka“ = nabídka města Plzně na odkoupení bytové jednotky adresovaná nájemci bytové jednotky

2. PRODEJ BYTOVÝCH JEDNOTEK – vymezení finančních podmínek

Prodej bytových jednotek včetně bytových jednotek zvláštního určení (vyjma bytů nacházejících se v domě na adrese Plzeň, Vrbovecká č. or. 2, 4 a bytů zvláštního určení, určených pro ubytování osob se zdravotním postižením, ve smyslu § 2300 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, občanský zákoník, které byly uvolněny nájemcem po termínu schválení Zásad, tj. po 20. 4. 2017) v lokalitě Sylván se uskuteční za těchto podmínek:

2.1 Sjednaná kupní cena bytové jednotky

Sjednaná kupní cena bytové jednotky bude vypočtena jako **součet** částek a) až c) :

- a) **Pořizovací cena bytu nebo Snížená pořizovací cena bytu plus Další náklady pronajímatele spojené s pořízením bytu minus Dotace na výstavbu bytu**

Při výpočtu sjednané kupní ceny bytové jednotky se bude vycházet ze Snížené pořizovací ceny bytu v případě, že Pořizovací cena Bloku (ve kterém se převáděný byt nachází) v Kč/m² je vyšší než Průměrná pořizovací cena v Kč/m² a (současně) kupní smlouva bude uzavřena ve lhůtě 7 měsíců ode dne doručení první Nabídky dle bodu 3.1 těchto Zásad. V případě, že kupní smlouva v těchto případech nebude uzavřena ve lhůtě 7 měsíců ode dne doručení první Nabídky dle bodu 3.1 těchto Zásad, bude se při výpočtu sjednané kupní ceny bytové jednotky vycházet z Pořizovací ceny bytu.

- b) **Sjednaná kupní cena podílu na pozemku, jehož součástí je stavba**

Případné další pozemky určené k prodeji budou řešeny individuálně s možným vlivem na konečnou výši sjednané kupní ceny.

- c) **náklady na výstavbu garážového stání, resp. garážových stání**

Pokud bude kupujícímu, jakožto vlastníku převáděné bytové jednotky dle Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „Prohlášení“) a kupní smlouvy náležet výlučné užívací právo ke garážovému stání, bude připočtena také částka představující náklady na výstavbu garážového stání.

Pokud bude kupujícímu, jakožto vlastníku převáděné bytové jednotky dle Prohlášení a kupní smlouvy náležet výlučné užívací právo k dalšímu garážovému stání, bude připočtena také další částka představující náklady na výstavbu garážového stání.

Dále budou **odečteny slevy** d) a e):

- d) **Bonus** maximálně do výše částky dle bodu 2.1 písm. a), tj. Pořizovací cena bytu nebo Snížená pořizovací cena bytu plus Další náklady pronajímatele spojené s pořízením bytu minus Dotace na výstavbu bytu

Ve sjednané kupní ceně bytové jednotky bude zohledněn bonus, který bude uhrazen do konce kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, ve kterém bude vyčíslena výše sjednané kupní ceny bytové jednotky pro předložení ke schválení v ZMP.

- e) **spotřebované nebo uhrazené nájemné za užívání garážového stání**, ke kterému kupující získá na základě kupní smlouvy výlučné užívací právo, maximálně však do výše nákladů na výstavbu garážového stání, ke kterému kupující získá výlučné užívací právo na základě kupní smlouvy

Ve sjednané kupní ceně bytové jednotky bude zohledněna sleva ve výši spotřebovaného nebo uhrazeného nájemného za užívání garážového stání, ke kterému kupující získá na základě kupní smlouvy výlučné užívací právo, za období končící posledním dnem kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, ve kterém bude vyčíslena výše sjednané kupní ceny bytové jednotky pro předložení ke schválení v ZMP.

2.2 Zápočet na sjednanou kupní cenu bytové jednotky

V případě uzavření kupní smlouvy budou na sjednanou kupní cenu bytové jednotky započteny tyto částky:

- a) **finanční jistota** složená nájemcem včetně zhodnocení, tj. připsaných úroků vyčíslených k poslednímu dni roku předcházejícího roku schválení prodeje bytů v daném Bloku v ZMP
- b) **rozdíl mezi předplaceným a spotřebovaným nájemným za užívání garážového stání**, ke kterému kupující získá na základě kupní smlouvy výlučné užívací právo

Za spotřebované nájemné se považuje nájemné za užívání garážového stání, ke kterému kupující získá na základě kupní smlouvy výlučné užívací právo, za období končící posledním dnem kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, ve kterém bude vyčíslena výše sjednané kupní ceny bytové jednotky pro předložení ke schválení v ZMP.

2.3 Vratky

V případě uzavření kupní smlouvy budou kupujícímu bytové jednotky vráceny tyto částky:

- a) **Bonus** uhrazený v období počínaje měsícem, ve kterém bude vyčíslena výše sjednané kupní ceny bytové jednotky pro předložení ke schválení v ZMP, maximálně však do výše rozdílu mezi částkou dle bodu 2.1 písm. a), (tj. Pořizovací cena bytu nebo Snížená pořizovací cena bytu plus Další náklady pronajímatele spojené s pořízením bytu minus Dotace na výstavbu bytu) a Bonusem zohledněným ve sjednané kupní ceně bytové jednotky
- b) **nájemné za užívání garážového stání**, ke kterému kupující získá na základě kupní smlouvy výlučné užívací právo, uhrazené v období počínaje měsícem, ve kterém bude vyčíslena výše sjednané kupní ceny bytové jednotky pro předložení ke schválení v ZMP, maximálně však do výše rozdílu mezi náklady na výstavbu garážového stání, ke kterému kupující získá výlučné užívací právo na základě kupní smlouvy, a částky slevy dle bodu 2.1 písm. e), tj. uhrazené nájemné za užívání garážového stání zohledněné ve sjednané kupní ceně

Lhůta pro vrácení uvedených částek činí tři měsíce ode dne doručení Vyrozumění katastrálního úřadu o provedeném vkladu vlastnického práva kupujícího k převáděné bytové jednotce městu Plzeň.

3. PRODEJ BYTOVÝCH JEDNOTEK – obecné zásady

3.1 **Základním kritériem pro zahájení prodeje** bytových jednotek je zájem nájemců s účinnou nájemní smlouvou dosud užívaného bytu o jeho koupi, kteří budou osloveni městem Plzeň formou **Nabídky**. Lhůta pro odpověď (zájem o koupi bytové jednotky) bude stanovena na **60 dnů** od doručení Nabídky města Plzně, která není nabídkou ve smyslu § 1187 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník. K prodeji bytových jednotek nacházejících se v jednom Bloku bude přistoupeno, pokud budou v uvedené lhůtě městu Plzeň doručena **kladná vyjádření nájemců nejméně 60% bytů** v rámci tohoto Bloku.

Do výše uvedeného výpočtu jsou zahrnovány byty, na které jsou uzavřeny účinné nájemní smlouvy. Pokud bude přistoupeno k prodeji bytových jednotek v Bloku, bude těm, kteří projeví zájem o koupi bytové jednotky, zaslána výzva k úhradě kupní ceny a uzavření kupní smlouvy.

V případě, že bude po splnění výše uvedených podmínek přistoupeno k prodeji bytových jednotek v Bloku, mohou nájemci bytů v tomto Bloku, kteří ve výše uvedené lhůtě neprojeví zájem o koupi bytové jednotky, tento zájem po uplynutí výše uvedené lhůty **dodatečně písemně projevít**. Těmto nájemcům bude po dodatečném projevení zájmu o koupi zaslána výzva k úhradě kupní ceny a uzavření kupní smlouvy.

- 3.2 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**.
- 3.3 V kupní smlouvě bude uvedeno, že kupujícímu bude jakožto vlastníku převáděné bytové jednotky náležet **výlučné užívací právo ke garážovému stání** dle Prohlášení (pokud je dle Prohlášení s převáděnou bytovou jednotkou takové právo spojeno).
- 3.4 Pokud dle Katalogu bytových jednotek (dále jen „Katalog“) náleží k bytu **garážové stání resp. druhé garážové stání** a stávající nájemce tohoto bytu není současně nájemcem tohoto garážového stání, bude toto garážové stání nabídnuto nejprve nájemci bytu, ke kterému toto garážové stání náleží dle Katalogu. Pokud tento nájemce bytu o toto garážové stání neprojeví zájem, bude toto garážové stání nabídnuto ostatním nájemcům bytů v Bloku, ve kterém se předmětné garážové stání nachází. S nájemcem bytu, který dle uvedeného postupu o toto garážové stání projeví zájem, bude uzavřena nájemní smlouva o přenechání garážového stání do užívání s povinností předchozí úhrady nájemného ve výši 150 tis. Kč (pro Bloky F, E, H) nebo 200 tis. Kč (pro Bloky I, J, G, C, D).
Pokud o toto garážové stání neprojeví zájem ani žádný z ostatních nájemců bytů v Bloku, ve kterém se předmětné garážové stání nachází, bude toto garážové stání v Prohlášení přiřčeno k bytu, ke kterému náleží dle Katalogu, a nájemci tohoto bytu bude byt nabídnut ke koupi s tím, že k bytu náleží výlučné užívací právo k předmětnému garážovému stání, a v rámci výpočtu kupní ceny bytové jednotky bude kalkulováno také s částkou představující náklady na výstavbu tohoto garážového stání.
- 3.5 V rámci převodu bytové jednotky dojde současně k převodu příslušných **podílů na společných částech nemovité věci** dle Prohlášení.
- 3.6 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).
- 3.7 **Podmínkou uzavření kupní smlouvy je vyrovnání všech závazků** nájemce vůči městu Plzni před uzavřením kupní smlouvy.
- 3.8 **Úhrada sjednané kupní ceny bytové jednotky** musí být provedena **před podpisem kupní smlouvy** (za úhradu sjednané kupní ceny se považuje připsání sjednané kupní ceny na účet města Plzně).
- 3.9 **Daň z nabytí nemovitých věcí** bude hrazena dle platných právních předpisů, **správní poplatky** spojené se vkladem práv do katastru nemovitostí hradí kupující. Z pohledu daně z přidané hodnoty je sjednaná kupní cena bytové jednotky cenou konečnou.

3.10 V případě **uzavření kupních smluv** na prodej bytových jednotek v rámci Bloku v níže specifikovaném procentním rozsahu **ve lhůtě 7 měsíců** (kterážto lhůta počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém budou odeslány prvé Nabídky nájemcům bytů v daném Bloku dle bodu 3.1 těchto Zásad) bude společenství vlastníků vzniklému v rámci tohoto Bloku poskytnuta ve lhůtě 6 měsíců od uplynutí výše uvedené lhůty níže definovaná **finanční částka z Fondu oprav Sylván**.

Maximální částka k rozdělení mezi jednotlivá společenství vlastníků bude činit **50 %** zůstatku Fondu oprav Sylván k 31. 12. 2016 poníženého o městem vložené finanční prostředky. Takto vyčíslená částka bude přepočtena na 1 m² Podlahové plochy všech Bloků, kterých se Fond oprav Sylván týká. Poté dojde k vyčíslení maximální částky připadající na daný Blok, která bude základem pro výpočet výše finanční částky k poskytnutí společenství vlastníků dle tohoto postupu:

V případě uzavření kupních smluv na prodej minimálně **60% bytů** v Bloku v uvedené lhůtě bude společenství vlastníků v tomto Bloku poskytnuta částka ve výši **60% z maximální částky** připadající na daný Blok.

V případě uzavření kupních smluv na prodej minimálně **80% bytů** v Bloku v uvedené lhůtě bude společenství vlastníků v tomto Bloku poskytnuta částka ve výši **80% z maximální částky** připadající na daný Blok.

V případě uzavření kupních smluv na prodej **100% bytů** v Bloku v uvedené lhůtě bude společenství vlastníků v tomto Bloku poskytnuta částka ve výši **100% maximální částky** připadající na daný Blok.

Finanční částky k poskytnutí společenství vlastníků dle výše uvedeného postupu se nesčítají.

3.11 **Prodej volných bytových jednotek** bude realizován městskou soutěží dle Řádu městské soutěže. V případě, že se nepodaří do 6 měsíců od předání uvolněného bytu odboru pověřenému prodejem nemovitých věcí najít zájemce o jeho koupi, bude k bytu uzavřena nájemní smlouva s vybraným žadatelem o nájem bytu dle platných pravidel města Plzně.

ZMP může z důvodu zájmu města Plzně rozhodnout o prodeji volné bytové jednotky přímým prodejem.

4. PRODEJ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK

4.1 Prodej nebytových jednotek se uskuteční zcela samostatně, nejdříve po prodeji alespoň 60 % bytových jednotek v rámci jednoho Bloku.

4.2 V rámci převodu nebytové jednotky dojde současně k převodu příslušných podílů na společných částech nemovité věci dle Prohlášení.

4.3 Prodej resp. pronájem **volných nebytových jednotek** bude realizován jako prodej resp. pronájem volných bytů dle podmínek uvedených v bodě 3.11.

4.4 ZMP může z důvodu zájmu města Plzně rozhodnout o prodeji nebytové jednotky přímým prodejem za cenu, kterou určí.

Tyto zásady nabývají účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem města Plzně.