

Z Á S A D Y

prodeje obytných domů z majetku města Bohumín

I.

Úvodní ustanovení

1. Zásadami pro prodej se stanoví pravidla pro převod obytných domů a pozemků tvořící s nimi funkční celky z majetku města fyzickým či právnickým osobám.
2. Převodem majetku se rozumí úplatný převod majetku do vlastnictví jiných osob.
3. Majetkem města se pro účely těchto zásad rozumí nemovitosti, jejichž vlastníkem je město Bohumín.
4. Nemovitostí se rozumí pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

II.

Předmět prodeje

1. K převodu jsou určeny celé domy dle přílohy č. 1 a zároveň pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek.
2. K převodu nejsou určeny domy v negativní koncepci a domy se sociálními byty uvedené v příloze č. 2.
3. Další výběr nemovitostí pro prodej schvaluje městské zastupitelstvo po předložení návrhu majetkového odboru.

III.

Forma prodeje

1. Město Bohumín prodá celý obytný dům včetně pozemku právnickým osobám vzniklým dle Zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. v platném znění nebo dle Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění, z řad současných nájemců bytů v daném obytném domě za podmínek, že v této právnické osobě budou účastni nájemci užívající nadpoloviční většinu bytů, kteří mají řádně sjednanou nájemní smlouvu.
2. U domů, v nichž se nestanou členy právnické osoby nájemci všech bytů, právnická osoba jako vlastník nemovitostí vstoupí do právního postavení pronajímatele, tzn. že na ni přechází všechna práva a povinnosti vyplývající z nájemních smluv k bytům, platných v době prodeje.

IV.

Stanovení prodejní ceny

1. Základní cena obytného domu a pozemku tvořící funkční celek se stavbou (příp. pozemky související) bude stanovena pro tyto účely na základě znaleckého posudku provedeného ve smyslu platných právních předpisů.
2. Prodejní cena se stanoví jako 100% ceny dle znaleckého posudku.
3. Cena dle znaleckého posudku bude aktualizována v případě změny příslušných právních předpisů.
4. V případě, že byly v obytném domě provedeny v minulých 5 letech opravy nad rámec běžné údržby a investice a náklady na tyto opravy nad rámec běžné údržby a investice přesáhly částku stanovenou jako cenu dle znaleckého posudku, stanovuje se prodejní cena jako suma nákladů na opravy nad rámec běžné údržby a investice provedené v minulých 5 letech včetně nákladů souvisejících (projektová dokumentace, atd.).

V.

Jistina koupě

1. Před uzavřením vlastní kupní smlouvy bude oprávněným nájemcům zaslána písemná nabídka k prodeji domu. V případě, že tato nabídka bude oprávněnými nájemci v určené lhůtě prokazatelně přijata, bude uzavřena se zakladateli právnické osoby do 2 měsíců smlouva o budoucí kupní smlouvě, ve které dojde ke specifikaci podmínek prodeje nemovitostí.
2. Pokud oprávnění nájemci nabídku převodu domu přijmou a svým podpisem toto stvrdí a předají v určené lhůtě příslušnému odboru MěÚ, jsou obec i oprávnění nájemci touto nabídkou vázáni.
3. Zakladatelé právnické osoby jsou povinni oznámit městu Bohumín písemně založení právnické osoby, založené právě za účelem výkonu vlastnického práva, a to do 30 dnů od založení právnické osoby.
4. Závazky vyplývající ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě zanikají v případě, že návrh na zápis obchodní společnosti nebo družstva do obchodního rejstříku bude zamítnut nebo vzat zpět.
5. Ke dni sepsání smlouvy o budoucí kupní smlouvě musí zájemce o koupi složit jistinu koupě ve výši 10% z kupní ceny nemovitosti. Zaplacená jistina bude započtena na první splátku kupní ceny.
6. V případě, že k prodeji nedojde z důvodů na straně kupujícího, propadá jistina ve prospěch města.
7. V případě, že od prodeje odstoupí město Bohumín, vrací se jistina zájemci, úročená za dobu, kdy byla v držení města ve výši průměrné diskontní sazby stanovené ČNB platné ke dni složení jistiny.

VI.

Způsob platby

1. Kupní cena bude uhrazena ve dvou splátkách s tím, že první splátka ve výši 70% kupní ceny musí být zaplacená najednou v hotovosti či převodem na účet, do dne podpisu kupní smlouvy nebo z úvěru do 120 dnů od podpisu kupní smlouvy. V případě platby z úvěru je kupující povinen prokázat před podpisem kupní smlouvy svou připravenost k úhradě kupní ceny předložením platné úvěrové smlouvy o poskytnutí úvěru. Druhá splátka ve výši 30% kupní ceny musí být uhrazena do tří let od podpisu kupní smlouvy.
2. K zajištění pohledávek města Bohumín bude k převáděné nemovitosti smluvně zajištěno zástavní právo a dále pro případ porušení smluvní povinnosti týkající se splacení celé kupní ceny, bude od kupujícího požadován úrok z prodlení ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
3. Přesáhne-li celková doba prodlení 6 měsíců, může prodávající od smlouvy odstoupit.

VII.

Investice a opravy domu

1. V případě, že kupující provede ve lhůtě tří let od podpisu kupní smlouvy investice nebo opravy domu, bude mu celková finanční částka vložená do investic nebo oprav domu ve smyslu přílohy č.3 prominuta do výše druhé splátky kupní ceny.
2. V případě, že finanční částka vložená kupujícím do investic nebo opravy domu dle přílohy č. 3 dle předložených účetních dokladů bude nižší než výše druhé splátky, je kupující povinen druhou splátku kupní ceny po prominutí finanční částky vložené do investic nebo oprav domu, zbývající část uhradit prodávajícímu.
3. Kupující je povinen prodávajícímu předložit účetní doklady o provedených investicích nebo opravách, a to neprodleně ve lhůtě do 2 měsíců od vystavení účetního dokladu, nejpozději však do tří let od podpisu kupní smlouvy.

- Po uplynutí lhůty uvedené v odst. 1 bude do dvou měsíců provedeno vyúčtování provedených oprav nebo investic, které bude písemně zasláno kupujícímu s výzvou k zaplacení zůstatku kupní ceny. Kupující je povinen uhradit zůstatek kupní ceny prodávajícímu do dvou měsíců ode dne obdržení výzvy k úhradě.

VIII.

Náklady spojené s prodejem

- Prodávající má povinnost zajistit sepsání smlouvy o budoucí kupní smlouvě a kupní smlouvu.
- Ostatní náklady, které byly účelně nebo nutně vynaloženy v souvislosti s přípravou prodeje (např. daň z převodu nemovitostí, náklady na geometrické zaměření, náklady na vypracování znaleckého posudku apod.) budou hradit město Bohumín i zájemci o koupi, každý ve výši 50% z celkových nákladů nutně vynaložených na přípravu a realizaci prodeje.

IX.

Zvláštní ustanovení

- Oprávněným nájemcem pro účely prodeje je ten, se kterým byla uzavřena dosud platná nájemní smlouva na byt či nebytový prostor.
- Vlastnická práva ke společným technickým zařízením pro více obytných domů (např. výměňková stanice, kotelna, kryt civilní ochrany atd.) budou ošetřena formou věcného břemene.
- Město Bohumín si vždy sjednává předkupní právo k převáděným nemovitostem, a to po dobu 5 let od podpisu kupní smlouvy.
- V případě, že k prodeji z důvodu na straně kupujícího v průběhu jednoho roku od uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě nedojde (např. nečinnost kupujícího, zamítnutí návrhu na zápis právnické osoby do obchodního rejstříku atd.), má prodávající nárok na úhradu nákladů nutně nebo účelně vynaložených v souvislosti s přípravou prodeje, a to v termínu do 30-ti dnů ode dne doručení vyúčtování těchto nákladů kupujícímu.
- V případě, že k prodeji z důvodu na straně prodávajícího v průběhu jednoho roku od uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě nedojde (např. nečinnosti prodávajícího, odstoupení od záměru prodeje, atd.), má kupující nárok na úhradu nákladů nutně nebo účelně vynaložených v souvislosti s přípravou prodeje a to v termínu do 30-ti dnů ode dne doručení vyúčtování těchto nákladů prodávajícímu.
- Prodej kupujícím bude podmíněn zaplacením veškerých splatných pohledávek vůči městu.

X.

Použití příjmů z prodeje

- Příjmy z prodeje domů jsou ve smyslu těchto zásad příjmem města Bohumín a budou použity pouze na úhradu nákladů spojených s prodejem ve smyslu těchto zásad, pro opravy, modernizaci a rekonstrukci obytných domů v majetku města nebo výstavbu nových bytů na území města Bohumín.
- Z těchto příjmů bude 50% převedeno do Fondu rozvoje bydlení vytvořeného podle Programu poskytování státních půjček na opravy a modernizaci bytového fondu, a to každý rok po dobu platnosti Programu.

XI.

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Tyto zásady byly schváleny na zasedání MZ dne 24.3.2004 usn. č. 158/13 a nabývají účinnosti dne 24.3.2004. Zároveň se ruší zásady schválené MZ dne 12.9.1996 usn. č. 197/15 ve znění pozdějších úprav.
2. Realizací těchto zásad je pověřen majetkový odbor MěÚ v Bohumíně, který zajistí zároveň poradenskou a informační činnost pro zájemce o koupi nemovitostí.
3. U třech bytových jednotek domu čp. 312, ul. Na Loukách v Bohumíně - Pudlově, kde je prodej rozjednáán dle Zásad pro prodej domů a bytů z majetku města Bohumín“ schv. dne 12.9.1996 usn. č. 197/15, ve znění pozdějších úprav, běží dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, § 22 odst. 2, roční lhůta pro přednostní nabytí bytu. Po marném uplynutí této lhůty bude postupováno dle nových zásad.