Zásady pro privatizaci bytového fondu
města Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi

ČLÁNEK I
Obecná ustanovení

1. Rada města na návrh pracovní skupiny pro privatizaci bytového fondu provede rozdělení domů na ty, které budou určeny k prodeji a na ty, které zůstanou v majetku města, a to na základě hledisek technických, ekonomických, demografických a sociálních.

2. Zastupitelstvo města schválí seznam bytových domů v majetku města určených k privatizaci.

3. Na základě souhlasného rozhodnutí zastupitelstva města bude zveřejněn úmysl města na odprodej konkrétních bytových domů, včetně stanovené ceny.

4. Bytové domy, budou prodávány jako jeden celek včetně pozemku. Pro účely privatizace se podle těchto zásad bytovým domem rozumí objekt, který má společné technické zázemí a je takto zkolaudován.

5. Kupujícím bytového domu včetně pozemku může být pouze družstvo založené za účelem koupě bytového domu, jehož členy bude nejméně 51% nájemců bytů v domě, kteří mají uzavřenu platnou nájemní smlouvu k bytu na dobu neurčitou a nejsou dlužníkem města , nebo v případě privatizace dle čl.III, bod 2. těchto zásad pouze řádný nájemce či nájemci bytů v domě.

ČLÁNEK II
Vymezení pojmů

Pro účely těchto „zásad" se rozumí:

1. řádným nájemcem – nájemce, který má uzavřenu platnou nájemní smlouvu k bytu na dobu neurčitou a není dlužníkem města.
2. Objektem dva či více domů s vlastním číslem popisným, které tvoří jeden stavebně technický celek.

ČLÁNEK III
Pravidla prodeje

Bytové domy (objekty 01-08) včetně pozemků budou prodávány jako celek včetně všech pohledávek z nájemního vztahu všech nájemců domu vůči městu, a to v pořadí:

1. Právnické osobě – družstvu, jehož členy bude nejméně 51 % všech řádných nájemců bytů v domě (tedy nikoliv nájemců pouze nebytových prostor). Družstvo předloží ověřená písemná prohlášení všech nájemců bytů, kteří nejsou členy družstva a dle Zásad se jimi mohou stát, že o členství v družstvu vzniklého za účelem úplatného převodu nemovitostí v rámci privatizace bytového fondu nemají zájem. V případě, že družstvo nemůže toto prohlášení od nájemců bytů získat, předloží družstvo čestné prohlášení o těchto skutečnostech.

2. V případě, že se v bytovém domě nachází max. 5 bytů a nejméně 51 % všech nájemců bytů v domě, kteří mají uzavřenu platnou nájemní smlouvu k bytu na dobu neurčitou a nejsou dlužníkem města neprojeví zájem o koupi bytového domu dle čl.III, bod 1. těchto zásad, lze bytový dům prodat do podílového spoluvlastnictví řádných nájemců v rozsahu spoluvlastnických podílů odpovídajícím rozsahu výměry jimi užívané podlahové plochy bytů k rozsahu výměry podlahové plochy bytů ostatních nájemců v domě, kteří písemně požádají o odprodej bytového domu. To však za podmínky, že nájemce či nájemci spolu se žádostí o odprodej bytového domu do vlastnictví předloží čestná prohlášení s ověřeným podpisem všech ostatních nájemců bytů v domě, že s tímto způsobem souhlasí.

3. Pokud se v bytovém domě určeném k prodeji vyskytne uživatel bytu, který nesplňuje podmínky řádného nájemce bytu, bude kupní smlouva uzavřena až po vyřešení tohoto stavu, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak.

4. Úmysl prodeje konkrétního bytového domu včetně celkové kupní ceny bude na základě rozhodnutí zastupitelstva města zveřejněn na úřední desce a prostřednictvím správní firmy vyvěšen v bytovém domě, jehož se zveřejněný úmysl týká, po dobu 30 dnů. Současně s ním se na týchž místech zveřejní platné zastupitelstvem města schválené obecné podmínky pro prodej domů tj. Zásady pro privatizaci bytového fondu.

5. Zároveň s vyvěšením úmyslu prodeje dle čl.III, bod 4. těchto zásad budou vyzváni oprávnění nájemci bytů v bytovém domě určeného k prodeji doporučeným dopisem s doručenkou do vlastních rukou, aby se ve lhůtě 90-ti dnů od data odeslání dopisu vyjádřili, zda budou mít o koupi bytového domu za nabízenou celkovou kupní cenu zájem.

6. V případě vyjádřeného zájmu podle učiněné nabídky dle čl.III, bod 5. těchto zásad musí nejméně 51 % oprávněných nájemců bytů v bytovém domě o prodej bytového domu požádat město společným doporučeným dopisem nebo podáním v podatelně Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Žádost bude adresována odboru majetku města Městský úřad Brandýs n. Labem - St. Boleslav, prostřednictvím kterého bude vyřizována. Žádost musí být podepsána všemi oprávněnými nájemci bytů (v případě manželů a registrovaných partnerů podpis obou), kteří o koupi bytového domu mají zájem a jejich podpisy musí být ověřeny. Tato žádost musí být doručena na Městský úřad Brandýs n. Labem – St. Boleslav ve lhůtě, jak je stanoveno v čl.III, bod 5. těchto zásad. Pro jednání s prodávajícím, tj. městem, musí být v žádosti uvedeni pověření zástupci domu v počtu max. 3 osob.

7. V případě zájmu podle učiněné nabídky v bytovém domě s max. 5 byty může požádat o odprodej více z oprávněných nájemců s tím, že budou dodrženy podmínky stanovené v čl.III, bod 2. těchto zásad.

8. Nedojde-li k privatizaci dle čl.III, bod 1. nebo bod 2. těchto zásad, zůstane dům v majetku města a bude nadále zařazen do seznamu domů určených k privatizaci dle těchto zásad.

ČLÁNEK IV
Stanovení celkové kupní ceny

1. Celková kupní cena předmětu privatizace bude vycházet z rozhodnutí zastupitelstva města.
2. Kupní cena nesmí být v rozporu s příslušnými ustanoveními Smlouvy a nařízeními evropského společenství o veřejné podpoře.

ČLÁNEK V
Převod vlastnických práv

Převod vlastnických práv k bytovému domu včetně pozemku bude prováděn tímto způsobem**:**

Uzavřením Smlouvy o smlouvě budoucí kupní s následným uzavřením smlouvy kupní
1. Nejpozději do 60 dnů od doručení žádosti dle čl.III, bod 6. těchto zásad bude uzavřena mezi městem jako budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím specifikovaným dle čl.III, bod 1. nebo bod 2. těchto zásad smlouva o smlouvě budoucí kupní ohledně prodeje bytového domu. Při uzavření této smlouvy o Smlouvě budoucí kupní uhradí budoucí kupující budoucímu prodávajícímu zálohu ve výši 10 % kupní ceny.

2. V případě, že nejpozději do 6 měsíců od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní nebude zaplacena celková kupní cena a nebo nebudou splněny další podmínky smlouvy, má budoucí prodávající právo od smlouvy odstoupit. Zaplacenou zálohu prodávající kupujícímu vrátí do 30ti dnů.

Řádná kupní smlouva bude uzavřena do 15 kalendářních dnů po zaplacení celkové kupní ceny a splnění dalších podmínek stanovených v této smlouvě.

3. Na kupujícího přecházejí při prodeji veškerá práva a povinnosti z dosud uzavřených nájemních smluv s nájemci bytů a nebytových prostor.

Kupující před uzavřením kupní smlouvy převezme dluhy na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu, váznoucí na bytech, a to formou uzavření Smlouvy o postoupení pohledávky.

4. Současně s uzavřením kupní smlouvy dojde k protokolárnímu předání předmětu koupě se všemi dostupnými náležitostmi jak dosavadního vlastníka – prodávajícího, tak správce bytového fondu města.

5. Prodávající je ze zákona plátcem daně z převodu nemovitostí a ostatních náležitostí s tím spojených (znalecký posudek). Náklady těchto úkonů půjdou na jeho účet. Návrh na vklad do katastru nemovitostí provede prodávající, kupující uhradí správní poplatek.

6. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva bude zamítnut, mají smluvní strany povinnost neodkladně vzájemnou dohodou odstranit závady bránící provedení vkladu, pokud k dohodě nedojde, musí smluvní strany do 30ti dnů vrátit veškerá vzájemně poskytnutá plnění.

7. Pokud oprávnění nájemci bytů nezaloží právnickou osobu dle čl.III, bod 1. těchto zásad do 60 dnů od doručení žádosti dle čl.III, bod 6. těchto zásad a tato právnická osoba nebude v této lhůtě pravomocně zapsána do příslušného obchodního rejstříku, není město povinno uzavřít s budoucím kupujícím smlouvu o smlouvě budoucí kupní nebo s kupujícím kupní smlouvu.

ČLÁNEK VI
Závěrečná ustanovení

Tyto zásady se vztahují na bytový fond města Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi.

S ohledem na zájem města může zastupitelstvo města zásady měnit a doplňovat.

Platnost zásad od 19.06.2007.

Schváleno zastupitelstvem města Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi na 8. veřejném zasedání zastupitelstva města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav dne 18.06.2007.

.....	.....
Ing.Ondřej P ř e n o s i l starosta města	Milan V á v r a místostarosta města