

# Zásady II

Privatizace bytového fondu města  
Brandýs nad Labem – Stará Boleslav



## Obsah

- I. Předmět a rozsah návrhu
  - II. Vymezení pojmů
  - III. Převod vlastnictví
  - IV. Stanovení ceny
  - V. Ostatní ustanovení
- Příloha

Schválilo Zastupitelstvo Města Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi

dne 15.10.2007

## I.

### Předmět a rozsah návrhu

1. Zásady II vychází z Usnesení Zastupitelstva Města ze dne 18.6.2007 (dále Zásady I) – „Zastupitelstvo města ukládá Radě města připravit do 30.9.2007 úpravu/ variantu Zásad pro privatizaci bytového fondu města, která umožní privatizovat bytové domy také do společného vlastnictví jednotek“.
2. Zásady II jsou zpracovány v souladu se zákonem č. 72/94 Sb. v aktuálním znění.
3. Do privatizace dle těchto Zásad II jsou zařazeny bytové domy schválené Usnesením Zastupitelstva města ze dne 18.6.2007, pokud již nejsou privatizovány dle původní varianty „Zásad pro privatizaci bytového fondu“ (schválených ZM 18.6.2007 formou „družstva“).
4. Práva a povinnosti vlastníka bytových domů tj. Města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav při přípravě a převodu vlastnictví bytových a nebytových jednotek (dále též i jen „jednotek“), vycházející z těchto Zásad II, budou realizovány přes Prostředníka (z výběrového řízení).
5. Prostředník prodeje bude za svou činnost smluvně odpovědný RM. Posláním Prostředníka bude zajištění a realizace kompletního servisu pro prodávajícího a kupujícího v potřebném průběhu přípravy a realizace prodeje bytů v určených bytových objektech Města.
6. Předmětem prodeje podle těchto Zásad II je bytový či nebytový prostor - Jednotka a té odpovídající spoluvlastnický podíl na předmětném bytovém domě a pozemku.
7. Převod vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví na společných částech domu a pozemku za stanovenou prodejní cenu bude prováděn na základě smlouvy o převodu podle těchto Zásad II.
8. Zásady II s odkazem na příslušná znění zákona 72/94 Sb. upravují spoluvlastnictví budovy, kde spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň (současně) podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Dále upravují vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a upravují též práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem již uvedeného spoluvlastnictví budovy.
9. Vlastnictví Jednotky (bytový nebo nebytový prostor) a spoluvlastnictví budovy lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.

- 10.K realizaci prodeje se přistoupí po uzavření zájmu o prodej 100% bytových a nebytových jednotek v předmětném domě.

## II. Vymezení pojmů

1. **Bytový dům, Budova, Objekt** – taková stavba, která je určena výhradně k bydlení
2. **Byt (bytová jednotka)** – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.
3. **Nebytový prostor** (nebytová jednotka) – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory bytového domu.
4. **Společné části bytového domu** – části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).
5. **Pozemek zastavěný bytovým domem** – pozemek nacházející se pod stavbou.
6. **Pozemek tvořící s bytovým domem funkční celek** – pozemek přiléhající k bytovému domu (dvorky, oplocené zahrady, apod.),
7. **Podlahovou plochou bytu** - podlahová plocha všech místností bytu včetně jeho příslušenství, která podléhá úhradě nájemného.
8. **Oprávněným nájemcem** – fyzická osoba, která užívá byt v domě, nebo fyzická či právnická osoba užívající nebytový prostor, na základě platné nájemní smlouvy a která z titulu jeho užívání má vůči Městu uhrazené nebo splněné závazky a není s Městem v právním sporu. Oprávněnou osobou se dále rozumí i osoba na kterou přešlo právo nájmu k bytu nebo nebytovému prostoru na základě ustanovení § 706 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
9. **Nejbližším rodinným příslušníkem** – osoba blízká podle §116 Obč. zák. v účinném znění (příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner<sup>1a)</sup>; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní).

10. **Kupní cena** – podíl zastupitelstvem města schváleného algoritmu stanovení ceny dle Zásad I z 18.6.2007, vztažené k jednomu m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, vynásobené velikosti podlahové plochy bytu s jeho příslušenstvím bytového domu.
11. **Prohlášení vlastníka** – Vlastník budovy v písemném prohlášení určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu (viz též čl.III, bod 2).
12. **Město, Městský úřad** - pokud není konkrétně určen zástupce, odborný útvar nebo vedení, pro potřeby tohoto dokumentu se jedná pouze o stranu v jednání (viz zákon o obcích)
13. **Prostředník** – pověřená práv. nebo fyz. osoba k přípravě a realizaci potřebného „servisu“ pro kupujícího ze strany Města (zodpovídá se Radě Města, náklady navýší kupní cenu prodávaných nemovitostí).
14. **KÚ** – katastrální úřad pro Prahu – východ, Praha 8 - Kobylisy
15. **Zásady I** – zásady privatizace bytového fondu Města Brandýs nad Labem – Staré Boleslavi schválené Zastupitelstvem dne 18.6.2007
16. **Zásady II** – zásady privatizace bytového fondu Města Brandýs nad Labem – Staré Boleslavi zpracované v tomto dokumentu
17. **Další zájemce** – fyzická osoba

### **III. Převod vlastnictví**

1. Předmětem prodeje podle Zásad II je byt jako jednotka vymezená prohlášením vlastníka dle zákona o vlastnictví bytů včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a zastavěném pozemku a včetně stejného podílu na pozemku či pozemcích funkčně souvisejících s domem. Základním požadavkem převodu vlastnictví bude vždy prodej a koupě 100% jednotek, vč. všech součástí a příslušenství konkrétního příslušného bytového domu, za podmínek stanovených v těchto Zásadách II a podle postupu, který k těmto Zásadám II tvoří Přílohu č. 1.
2. Nebytové jednotky budou prodány samostatně nájemcům nebytových jednotek včetně podílu na společných částech bytového domu a pozemcích zastavěných či tvořících s bytovým domem funkční celek. V tomto případě se prodejní cena rovná plné ceně odhadní, zjištěné nákladovým způsobem.
3. Přesnou specifikaci prodávaného objektu vyhotoví současný vlastník, tj. Město – odbor majetku ve spolupráci s Prostředníkem - v tzv. Prohlášení vlastníka podle §5 zák. 72/94Sb. V tomto písemném prohlášení budou určeny a prostorově vymezeny části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu. Prohlášení bude tvořit přílohu návrhu na vklad vlastnického

práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu bytové jednotky v předmětném domě.

4. Prohlášení podle odstavce 2 bude obsahovat
  - a) označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
  - b) popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení,
  - c) určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek,
  - d) stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy,
  - e) označení pozemků, který jsou předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv - údaje podle katastru nemovitostí,
  - f) práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,
  - g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,
  - h) pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.
5. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Velikost spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku a na pozemku funkčně souvisejícím s domem odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
6. Z prodeje jednotky jsou vyloučeny tyto osoby:
  - a) cizozemci, kteří v souladu s platnými právními předpisy nemohou nabývat nemovitosti v České republice;
  - b) nájemci, kteří mají vůči Městu jako pronajímateli dluh na platbách souvisejících s užíváním bytu nebo nebytového prostoru (zejména dluh na nájemném, poplatku z prodlení, zálohách na služby, doplatku za služby); nájemci, kteří mají dva nebo více bytů, vyjma případů, že na nich nelze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt; nájemci, kteří jinak hrubě porušují své povinnosti vyplývající z nájmu bytu (např. nepovolenými stavebními úpravami).
7. Nájemci uvedení v článku III. odst. 6 písm. b) těchto Zásad II budou zařazeni do prodeje jednotek, pokud uhradí veškeré své dluhy vůči Městu související s užíváním jednotek.
8. Pokud nebude zřejmé, kdo je oprávněným nájemcem jednotky, je Město oprávněno nezařadit předmětnou jednotku do prodeje dle těchto Zásad II. Město tuto skutečnost oznámí osobám, které se za nájemce prohlašují a vyzve je, aby skutečnost, že jsou nájemci, hodnověrným způsobem prokázali, a to např. v soudním řízení. Město zařadí jednotku do prodeje, pokud jí bude pravomocným soudním rozhodnutím nebo jiným průkazným způsobem prokázáno, kdo je oprávněným nájemcem jednotky.

9. Uvolněné bytové jednotky, tzn. bytové jednotky, k nimž v době nabídky na převod vlastnictví bytové jednotky do osobního vlastnictví neexistuje platný nájemní vztah, budou nabídnuty k převodu dalším zájemcům bezprostředně v termínu základních nabídek stávajícím nájemcům dle Přílohy č. 1.

#### **IV. Stanovení ceny**

1. Kupní cena domu bude vycházet z přijaté nákladové oceňovací metody Zásad I privatizace bytového fondu Zastupitelstvem Města dne 18.6.2007 upravené o skutečnost přímého osobního vlastnictví Jednotky a spoluvlastnictví bytového domu.
2. Celková kupní cena bytového domu se dále upraví o náklady vzniklé s prodejem (znalecké posudky, geometrický plán, vytyčovací protokol, náklady Prostředníka, režijní náklady a pod.). Kopie listin skutečností, jejichž náklady se promítnou do prodejní ceny, budou součástí protokolu o předání jednotky kupujícímu.
3. Upravená kupní cena bytového domu se na jednotlivé byty rozpočítá podle poměru podlahové plochy bytu včetně jeho příslušenství, podléhající úhradě nájemného, k podlahové ploše všech bytů a jejich příslušenství v daném domě.
4. Pozemek pod bytovým domem ve vlastnictví Města se prodává společně s bytovým domem za cenu stanovenou znaleckým posudkem, přičemž velikost podílu pro konkrétního kupujícího na pozemku je rovna velikosti podílu toho samého kupujícího na domě.
5. Prodejní cena pozemku pod bytovým domem se na jednotlivé kupující rozpočítá shodným způsobem jako prodejní cena bytového domu.
6. Společně s bytovým domem a pozemkem pod bytovým domem může být předmětem prodeje také pozemek (-y), který (-é) s tímto domem tvoří jeden funkční celek. Výjimkou může být veřejný zájem (deklarovaný Zastupitelstvem na návrh RM) nebo jiná dohoda prodávajícího s kupujícími. Velikost podílu na pozemku je rovna velikosti podílu na domě, pokud se kupující nedohodnou jinak. Prodejní cena těchto pozemků se rozpočítá na jednotlivé kupující shodným způsobem jako prodejní cena bytového domu (viz bod 3).
7. Celková prodejní cena bytu vč. Podílů na domě a pozemku dle Zásad II, je současně cenou minimální pro realizaci prodeje bytu v ev. dalším kole prodeje.
8. Kupující (stávající nájemce, ev. náhradník) jednotky, je povinen uhradit kupní cenu nejpozději do 14 dnů po podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.

9. Kupující, kteří jsou nájemci jednotek a byli vedeni jako dlužníci městem, (nebo správcem bytového fondu) jsou povinni nejpozději při podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (kupní smlouvy) uhradit celou prodejní cenu, vč. pohledávek k bytu evidovaných a jejich příslušenství.
10. V případě, že bude kupující platit kupní cenu formou hypotečního úvěru, umožní Město zřízení zástavního práva ve prospěch příslušného finančního ústavu.
11. Náklady na pořízení znaleckého posudku ve fázi odvodů daně z převodu nemovitostí podle platných právních předpisů o oceňování majetku nese prodávající. Zaplacení daně z převodu nemovitostí podle zákona č. 357/1992 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků je rovněž povinností prodávajícího, jakož i ev. náklady na zřízení zástavního a předkupního práva při vkladu do katastru nemovitostí. Náklady vkladu (ověřování listin apod.) a správní poplatek spojený se zápisem vlastnického práva nese kupující.
12. Při podání závazné přihlášky je na účet prodávajícího splatná jistina ve výši 10 000.- Kč, která nebude úročena a která se započítá do prodejní ceny, pokud se prodej uskuteční. V případě, že město již vynaložilo finanční prostředky nutné k realizaci prodeje (geometrický plán, znalecký posudek apod.) a zájemce požádá o zrušení žádosti o prodej nebo odstoupí od smlouvy před jejím podáním na katastr nemovitostí, nebo nemovitost nebude KU zapsána z viny kupujícího, tato uhrazená jistina propadá ve prospěch Města.

## **V.**

### **Ostatní ustanovení**

1. Pokud v této variantě Zásad II. Privatizace bytového fondu není určeno jinak, platí ustanovení Zásad schválených ZM 18.6.2007.
2. Po schválení zveřejnění záměru prodeje bytového domu zastupitelstvem města nebudou Městem v předmětných domech povolovány výměny bytů. Toto omezení se vztahuje i na žádosti o výměny bytů podané před schválením záměru prodeje domu v zastupitelstvu města, které do té doby nebyly projednány.
3. Po schválení záměru prodeje bytového domu zastupitelstvem města nebudou v předmětném domě povolovány stavební úpravy, při kterých by docházelo k úpravě plochy bytu nebo ke změně užívání stavby.
4. Podmínkou pro vložení kupní smlouvy do katastru nemovitostí, bude úhrada kupní ceny bytové jednotky kupujícím a všech dalších kupních cen za prodáváný (é) podíl(y) ke konkrétní bytové jednotce předmětného bytového domu.
5. Na kupujícího přecházejí veškeré závazky ze všech smluv týkajících se předmětného objektu. Kupující bytové jednotky a podílu na bytovém

domě je povinen převzít všechna věcná břemena a závazky na převáděných nemovitostech váznoucích.

6. RM do jednoho měsíce po schválení těchto zásad Zastupitelstvem Města vyhlásí výběrové řízení a následně uzavře smlouvu s Prostředníkem prodeje.
7. Nabyvatelé jednotek a spoluvlastnického podílu na bytovém domě zodpovídají za řádnou údržbu a správu domu. Za tím účelem musí ve smyslu zákona 72/94 Sb. v aktuálním znění vydat stanovy resp. zásady, kterými budou správu a údržbu řídit.

Platnost Zásad II. od 16.10.2007.

Schváleno zastupitelstvem města Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi na 10. veřejném zasedání zastupitelstva města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav dne 15.10.2007.

Ing.Ondřej Přenosil  
starosta města

Milan Vávra  
místostarosta města



## **Příloha č. 1**

### **Zásad II privatizace bytového fondu Města Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi.**

#### **Postup při přípravě převodu vlastnictví Jednotky**

1. Po podepsání smlouvy s vybraným Prostředníkem prodeje předá Městský úřad - Odbor majetku Města seznam dosud volných bytových domů určených k prodeji podle schváleného seznamu Usnesením ZM z 18.6.2007 Prostředníkovi prodeje.
2. Prostředník zpracuje informační materiál, vč. harmonogramu prodeje, financování apod., který Rada Města schválí.
3. Za účelem zjištění zájmu o převod vlastnictví jednotky zajistí Město a Prostředník doručení informačního materiálu jednotlivým nájemcům ze schváleného seznamu domů (viz bod 1) a projedná náležitosti systému privatizace dle Zásad I nebo Zásad II a způsob převodu vlastnictví jednotky s nájemci např. formou besedy v jednotlivých domech.
4. Nájemci jednotek v domech určených k privatizaci formou převodu vlastnictví jednotky podle zákona č. 72/94 Sb. v platném znění se na základě doručení informačního materiálu a projednání důvodů a způsobu převodu vlastnictví jednotky, předběžně vyjádří na určených tiskopisech (zajistí Prostředník) závazný zájem o převod vlastnictví jednotky.
5. Prostředník ve spolupráci s odborem majetku MÚ vyhotoví k předmětnému domu příslušné podklady ve formě Prohlášení vlastníka.
6. Doba k vyjádření předběžného zájmu o převod vlastnictví jednotky bude 90 dnů od doručení informačního materiálu převodu vlastnictví jednotky.
7. Stejným postupem a stejným systémem osloví prokazatelně Prostředník i současné nájemce příslušných nebytových prostor v určených domech k prodeji.
8. Nepřijme-li nájemce bytové jednotky nabídku na převod jednotky do osobního vlastnictví do jednoho měsíce ode dne, kdy mu byla doručena, nebo nebude-li možno nabídku na převod realizovat z důvodu nesplacení dlužné částky nájemcem vůči Městu či vůči organizacím Městem zřízených, bude Prostředníkem Jednotka a tomu odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku nabídnuta dalšímu zájemci formou obáلكové metody, se stejným časovým limitem.
9. Domy, kde ve stanovené lhůtě projeví předběžný zájem o převod vlastnictví více jak 70% přímých zájemců – nájemců Jednotek, budou zařazeny do realizace prodeje podle Zásad II. Prostředník v náhradním

termínu bez zbytečného prodlení provede návrh doplnění zbývajících 30%  
- viz bod 8.

10. Jakmile ve stanovených lhůtách bude naplněn zájem o převod vlastnictví konkrétního bytového domu 100% současných nájemců, ev. dalších zájemců a nájemců nebytových prostor a budou složeny jistiny 10.000,- Kč na Jednotku na účtu Města, bude tento konkrétní bytový dům definitivně zařazen do realizace prodeje a Prostředníkem budou připravovány konkrétní kupní smlouvy.
11. Pokud zájemci (kupující) budou koupí financovat formou úvěru, bude Prostředník koordinovat průběh realizace prodeje a koupí o fázi vložení zástavního práva na kupovanou nemovitost ve prospěch financujícího ústavu, se kterým současný vlastník podpisem vyjádří souhlas.
12. Po uhrazení celé kupní ceny dle smlouvy kupujícím na účet Města v daném termínu, zajistí Prostředník za současného vlastníka vklad kupované jednotky se všemi náležitostmi dle příslušných zákonů do katastru nemovitostí.
13. V případě, kdy nebude kupní cena ve stanoveném termínu kupujícím uhrazena, bude Jednotka s relevantními podíly bytového domu nabídnuta dalšímu zájemci. Jistina 10.000,- Kč propadá ve prospěch prodávajícího.
14. Pokud by KÚ v řízení o povolení vkladu práva rozhodl o přerušení řízení, prodávající (v zastoupení Prostředník) i kupující společně a neodkladně odstraní veškeré vytýkané vady. V případě zamítnutí návrhu z viny kupujícího se kupní smlouva ruší, prodávající vrátí do 15 dnů kupní cenu kupujícímu (mimo jistiny 10.000,- Kč) a s prodejem předmětné jednotky bude postupováno dle této Přílohy č. 1 Zásad II. - nabídka pro dalšího zájemce.