

# PRAVIDLA PRO PRODEJ BYTŮ A BYTOVÝCH DOMŮ

## z bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Pardubic

schválená usnesením Zastupitelstva města Pardubic č.

-----  
Zastupitelstvo Statutárního města Pardubic na svém zasedání konaném dne 18. listopadu 2008 v souladu s § 85 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (v platném znění) vydává tato pravidla a podmínky (dále jen "pravidla") pro prodej bytů a bytových domů z bytového fondu ve vlastnictví města Pardubic, a to s účinností dnem jejich schválení. Pravidla se vztahují i na stavební parcely, na kterých se domy nacházejí.

### I.

Zastupitelstvo města Pardubic rozhodlo svým usnesením č. 492 Z/2007 kolik bytových jednotek z majetku města bude odprodáno (dále jen stanovený počet), usnesením 932Z/2008 schválilo zásady jejich prodeje a seznam domů, z nichž bude vybrán stanovený počet bytových jednotek. Mohou být prodávány jak celé domy, tak jednotlivé byty.

### II.

#### Postup prodeje

1. Na základě článku I. byl ve všech určených domech distribuován formulář „Zjištění předběžného zájmu nájemců o koupi bytu z bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Pardubic“ (dále jen „formulář“). Ve formuláři zájemci z řad nájemců, případně oprávněných uživatelů bytů uvedli své národnosti, vztah k bytu, o jakou formu prodeje (dům jako celek nebo jednotlivé byty) mají zájem a formulář předali buď zasláním poštou nebo prostřednictvím podatelny odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic v termínu do 10. října 2008.
2. Na základě odevzdaných formulářů byl odborem majetku a investic sestaven seznam, v němž jsou bytové domy seřazeny sestupně dle procentuálního zájmu o koupi bytových jednotek v domě tak, že upřednostněny byly domy s největším zájmem o koupi. V případě shodného procentuálního zájmu bylo pořadí stanoveno dle data odevzdání posledního formuláře. Bytové domy, ve kterých je zájem koupit dům jako celek (buď právnickou osobou, nebo do podílového spoluvlastnictví), jsou považovány za domy, kde je 100% zájem o koupi. Z takto sestaveného seznamu byly vybrány domy tak, aby počet bytových jednotek, o jejichž koupi projeví nájemci, případně oprávnění uživatelé bytů předběžně zájem naplnil stanovený počet, určený k odprodeji usnesením zastupitelstva č. 492Z/2007. Prodej bytových jednotek v takto určených domech byl předložen ke schválení zastupitelstvu města s uvedením formy prodeje (po bytových jednotkách nebo prodej domu jako celku) **včetně ceny za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy** v příloze č. 1 těchto pravidel.
3. Všichni nájemci a oprávnění uživatelé bytů v takto vybraných bytových domech budou vyrozuměni o možnosti koupit byty, případně bytové domy, jimi zvolenou formou. **Současně s vyrozuměním budou vyzváni k závaznému potvrzení svého zájmu o koupi bytu na odpovědním formuláři který ve lhůtě 60 dnů od doručení předají odboru majetku a investic magistrátu** (nejedná se o formulář ke zjištění předběžného zájmu, který zájemci již odevzdali, ale o další dokument, kterým zájemce projeví svou **závaznou vůli** využít nabídky koupit byt, podle těchto pravidel).

V případě, že odevzdáním odpovědního formuláře potvrdí svůj zájem o koupi bytu nájemci, případně oprávnění uživatelé méně než 50 % bytů v domě, bude tento dům vyřazen ze seznamu domů, určených k odprodeji a zastupitelstvu města bude k zařazení navržen další dům v pořadí dle zjištěného zájmu o koupi.

Za nájemce je považována fyzická osoba, která užívá byt na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy (rozhodnutí o přidělení bytu a následné dohody o užívání dle předchozí právní úpravy) či užívací právo na ni ze zákona přešlo, o existenci či přechodu práva nájmu nejsou pochybnosti, byt skutečně k bydlení užívá a není dlužníkem města Pardubic ani jiných právnických osob s účastí města.

Oprávněným uživatelem bytu (tzn. nikoli nájemcem), je fyzická osoba, která byt užívá ke dni zaslání nabídky ke koupi, ale nebyla s ní v minulosti uzavřena nájemní smlouva, ani jí nebyl byt přidělen jiným způsobem. Jedná se hlavně o uživatele bytů, které měly dříve charakter bytů služebních, zejména tedy v domech, které město Pardubice převzalo od ministerstva obrany. **U TĚCHTO BYTŮ TOTIŽ NEDOCHÁZÍ K PŘECHODU NÁJMU** dle občanského zákoníku. Tyto případy budou posouzeny individuálně odborem majetku a investic magistrátu města, v případě oprávněnosti užívání bytu bude Radě města Pardubic navrženo uzavřít s takovým uživatelem nájemní smlouvu k bytu.

### III.

#### Prodej bytových jednotek

V případě, že nájemci a oprávnění uživatelé bytů potvrdili odevzdáním **odpovědních** formulářů (jedná se o formulář ke zjištění **závazné vůle** využít nabídky koupit byt dle bodu II.3) **svůj závazný** zájem koupit bytové jednotky do osobního vlastnictví, a prodej domu byl schválen zastupitelstvem města na základě zařazení do seznamu domů, určených k prodeji, bude prodej probíhat následovně:

1. Odbor majetku a investic zajistí zpracování prohlášení vlastníka v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
2. V případě, že o prodej bytu žádá oprávněný uživatel bytu, posoudí odbor majetku a investic oprávněnost užívání bytu a v případě, že neshledá žádné nejasnosti, předloží Radě města Pardubic návrh na uzavření nájemní smlouvy k bytu s oprávněným uživatelem.
3. Neprodleně po zpracování prohlášení vlastníka zašle odbor majetku a investic nájemcům bytů dopis s nabídkou k převodu bytu. V případě, že žadatelem o koupi bytu je jeho oprávněný uživatel, bude tomuto nabídka k převodu bytu zaslána poté, co s ním bude uzavřena nájemní smlouva.  
Nabídka je závazná pouze v případě, že stávající nájemce, nebo jeho předchůdce, z něhož právo nájmu podle obecně platných předpisů na nájemce přešlo, nemají ke dni podpisu kupní smlouvy závazky vůči městu a právnickým osobám s účastí města, a dále za předpokladu, že nabídku k převodu bytu přijmou nájemci bytů, v nichž součet podlahové plochy jejich bytů přesáhne 50% celkové podlahové plochy všech bytů v domě. V opačném případě je nabídka neplatná a kupní smlouva na předmět nabídky nebude uzavřena.

4. Nepřijme - li nájemce nabídku k převodu bytu do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, a to i přes to, že projevil zájem o jeho odkoupení odevzdáním odpovědního formuláře (tj. formuláře, kterým projevil **závazný** zájem koupit bytovou jednotku do osobního vlastnictví), zůstává byt i nadále v majetku města a může být nabídnut k prodeji ve veřejné dražbě po projednání a schválení Zastupitelstvem města Pardubic.  
V případě, že nabídku k převodu bytu přijmou nájemci bytů, a součet podlahové plochy jejich bytů nepřesáhne 50% celkové podlahové plochy všech bytů v domě, bude tento dům vyřazen ze seznamu domů, určených k odprodeji a zastupitelstvu města bude k zařazení navržen další dům v pořadí dle zjištěného zájmu o koupi.
5. Nájemce, který neprojevili zájem o koupi bytu, může uskutečnit výměnu bytu s nájemcem bytu v jiném domě ve vlastnictví města Pardubic, který projeví zájem o koupi bytu. Pokud tento zájemce po uskutečnění výměny bytů požádá ve lhůtě do **31. října 2010** o převedení bytu, bude mu byt prodán za stejných podmínek jako původnímu nájemci. Pokud nájemce neprojevili zájem o výměnu bytu, zůstává nadále v nájemním vztahu s městem.
6. Přijme-li nájemce nabídku k převodu bytu, je povinen oznámit to neprodleně odboru majetku a investic magistrátu. Na základě této skutečnosti vyhotoví odbor majetku a investic kupní smlouvu tak, aby k jejímu podpisu kupujícím došlo nejpozději do 6 měsíců od převzetí nabídky nájemcem.
7. Ve lhůtě 30 dnů od podpisu kupní smlouvy je nájemce – kupující povinen uhradit kupní cenu bytu na účet města. Poté odbor majetku a investic zajistí vložení kupní smlouvy do katastru nemovitostí bez zbytečného odkladu. Kupní cena bytu, případně její část může být uhrazena v pololetních splátkách nejvýše do tří let od podpisu kupní smlouvy, úroková sazba činí 7% p.a. z dlužné částky. V takovém případě bude s nájemcem uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, po splacení kupní ceny bytu včetně úroků pak smlouva kupní. Do splacení celé kupní ceny bytu včetně úroků zůstává nájemce – budoucí kupující v nájemním vztahu s prodávajícím – pronajímatelem, tj. městem Pardubice. V případě nesplacení kupní ceny bytu a úroků v termínu, sjednaném smlouvou o smlouvě budoucí kupní tato smlouva zaniká.
8. Neobsazené byty v domě budou prodány formou veřejné dražby po vzniku společenství vlastníků jednotek v domě. Nebytové prostory v domech určených k prodeji budou posuzovány individuálně. Zda a jakou formou budou jednotlivé nebytové prostory prodány rozhodne zastupitelstvo města Pardubic.

#### IV.

#### Prodej bytových domů

V případě, že nájemci a oprávnění uživatelé bytů projeví odevzdáním formulářů zájem koupit bytový dům jako celek, a prodej domu byl schválen zastupitelstvem města na základě zařazení do seznamu domů, určených k prodeji, bude prodej probíhat následovně:

1. **Kupujícím bytového domu jako celku** může být:
  - a) **právnícká osoba**, jejímiž členy jsou nájemci, případně oprávnění uživatelé **nejméně 50 % bytů v domě**, kteří se na této formě prodeje domu chtějí a mohou podílet (je nepřipustná diskriminace kteréhokoli nájemníka) a současně součet podlahové plochy jejich bytů přesáhne 50 % celkové podlahové plochy všech bytů v domě.

b) **fyzické osoby** – nájemci, případně oprávnění uživatelé **nejméně 50 % bytů v domě** prostor v domě, které koupí dům do podílového spoluvlastnictví a současně součet podlahové plochy jejich bytů přesáhne 50 % celkové podlahové plochy všech bytů v domě.

2. Ve lhůtě 30 dnů od schválení seznamu domů, určených k prodeji vyrozumí odbor majetku a investic nájemce a oprávněné uživatele bytů v domě o této skutečnosti.

3. Ve lhůtě 3 měsíců od obdržení vyrozumění nájemci a oprávněnými uživateli prokáže prodávajícímu **kupující právnická osoba**, že je zapsána do obchodního rejstříku nebo registrována a že jejími členy jsou všichni nájemci a oprávnění uživatelé bytů v domě, kteří se na koupi domu mohou a chtějí podílet (v předmětu činnosti kupujícího - právnické osoby musí být uveden jako předmět činnosti pronájem bytů a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb s tím spojených). Pokud ve stanovené lhůtě kupující prodávajícímu tyto skutečnosti nedoloží, bude dům vyřazen ze seznamu domů, určených k prodeji. Odbor majetku a investic na základě této skutečnosti zpracuje kupní smlouvu a následně ji předloží k podpisu kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu ve lhůtě 2 měsíců, přičemž lhůta začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení vyhotovení kupní smlouvy kupujícímu. Pokud kupující tuto lhůtu nedodrží, bude dům vyřazen ze seznamu domů, určených k prodeji.

4. Ve lhůtě 3 měsíců od obdržení vyrozumění jsou kupující – **fyzické osoby** povinni předložit prodávajícímu svoji písemnou dohodu s úředně ověřenými podpisy všech kupujících, v níž bude stanovena budoucí velikost spoluvlastnického podílu každého z kupujících na předmětné nemovitosti. Pokud ve stanovené lhůtě kupující prodávajícímu tyto skutečnosti nedoloží, bude dům vyřazen ze seznamu domů, určených k prodeji.

K úhradě celé kupní ceny se kupující – fyzické osoby zavazují společně a nerozdílně.

Odbor majetku a investic na základě této skutečnosti zpracuje kupní smlouvu a následně ji předloží k podpisu kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu ve lhůtě 2 měsíců, přičemž lhůta začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení vyhotovení kupní smlouvy kupujícímu. Pokud kupující tuto lhůtu nedodrží, bude dům vyřazen ze seznamu domů, určených k prodeji.

5. Ve lhůtě 30 dnů od data podpisu kupní smlouvy je kupující povinen uhradit kupní cenu bytu na účet města. Poté odbor majetku a investic zajistí vložení kupní smlouvy do katastru nemovitostí bez zbytečného odkladu.

6. Kupující musí doložit, že všichni nájemci bytů v domě měli možnost stát se členy právnické osoby nebo jedněmi z budoucích podílových spoluvlastníků.

V případech hodných zvláštního zřetele se členem právnické osoby, kupující bytový dům, nebo skupiny fyzických osob – nájemců bytů může stát i oprávněný uživatel bytu, který byt užívá ke dni zaslání nabídky ke koupi a není dlužníkem města Pardubic. O oprávněnosti užívání bytu rozhoduje Rada města Pardubic.

Zjistí-li prodávající, že některý z nájemníků či uživatelů bytů byl ostatními diskriminován tím, že mu nebylo umožněno podílet se na koupi domu, nebo je mezi kupujícími, případně členem kupujícího dlužníkem města, kupní smlouvu s kupujícím neuzavře

## V.

### Stanovení ceny

1. Cenu za jeden m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro účely prodeje stanovuje prodávající usnesením zastupitelstva města a je uvedena v příloze č. 1. Cena bytu pak bude stanovena tak, že podlahová plocha bytu se vynásobí cenou za jeden m<sup>2</sup> podlahové plochy.
2. Podlahovou plochou bytu se v případě prodeje domu jako celku rozumí podlahová plocha bytu, stanovená dle § 4, odst. 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb.
3. Bude-li dům prodán jako celek, bude cena domu stanovena jako součet cen jednotlivých bytů dle odst. V.1. a nebytových prostor s tím, že do prodejní ceny budou volné byty započteny ve výši dvojnásobku ceny stanovené prodávajícím, nebytové prostory pak v ceně v čase a místě obvyklé, stanovené znaleckým posudkem.

## VI.

### Obecná ujednání

V případě, že rozdíl mezi cenou domu v čase a místě obvyklou a cenou prodejní bude vyšší než částka 200 000 € přepočtená na české koruny kurzem platným ke dni podpisu kupní smlouvy bude právnická osoba založena jen jako zprostředkovatel prodeje a bude jednoznačně stanoveno, že je založena pouze za účelem nákupu domu a byty budou neprodleně, nejpozději však do 6 měsíců od převodu vlastnictví nemovitosti převedeny do osobního vlastnictví jednotlivých členů právnické osoby, která poté zanikne.

Společně s prodejem bytových domů, případně jednotlivých bytů v domě, dává zastupitelstvo souhlas i k prodeji pozemků stavebních parcel, na nichž jsou domy postaveny. Pokud s domy funkčně souvisí další pozemkové parcely, u kterých by po prodeji domu bylo dosavadnímu vlastníku – statutárnímu městu Pardubice znemožněno užívání, protože se staly nepřístupnými, je prodej domu, případně jednotlivých bytů podmíněn tím, že kupující odkoupí i tyto pozemkové parcely. Takovéto pozemkové parcely budou prodány spolu s domy či byty za cenu 500 Kč/m<sup>2</sup>.

Byty, které byly jejich nájemcům přiděleny na dobu výkonu práce pro zaměstnavatele – organizační složky Magistrátu města Pardubic, právnické osoby, v nichž má město Pardubice majetkovou účast, a byty přidělené jiným právnickým osobám, **nejsou předmětem prodeje.**

**S fyzickou osobou, která získala byt z vlastnictví Statutárního města Pardubice dle těchto pravidel do osobního vlastnictví nebo podílového spoluvlastnictví, nebo jako člen právnické osoby, případně takovýto byt před jeho prodejem užívala z titulu nájemního nebo jiného vztahu, neuzavře město Pardubice v budoucnu nájemní smlouvu k bytu ve vlastnictví města nebo ve vlastnictví právnické osoby, v níž má město majetkovou účast, a to ani v případě, že fyzická osoba byt převedla na jinou osobu. Toto ustanovení se nevztahuje na nájemní vztahy, vzešlé z výběrových řízení na nájem volných bytů.**

## VII.

V domech již zprivatizovaných dle pravidel schválených usnesením ZmP 563Z ze dne 25.6.2002 , čís.: 24Z ze dne 28.1.2003, čís. 33Z ze dne 11.3.2003, čís. 47Z ze dne 29.4.2003, 72Z ze dne 24.6.2003, 280Z ze dne 9.11.2004, kde se některé byty nepodařilo prodat, odsouhlasilo ZmP usnesením č. 352Z ze dne 26.6.2007 doprodat tyto byty dle těchto původních pravidel.

Pravidla schválená usnesením ZmP 563Z ze dne 25.6.2002, čís.: 24Z ze dne 28.1.2003, čís. 33Z ze dne 11.3.2003, čís. 47Z ze dne 29.4.2003, 72Z ze dne 24.6.2003, 280Z ze dne 9.11.2004 byla vyjma výše uvedeného přechodného ustanovení s platností k 1.7.2007 zrušena usnesením ZmP č. 353 Z ze dne 26.6.2007.

Řešení sporných otázek a výklad "Pravidel pro prodej bytových domů a bytů z bytového fondu ve vlastnictví statutárního města Pardubic" je svěřen do pravomoci Rady města Pardubic.

---

### Seznam domů určených k prodeji

Poř.č.	Název ulice + čp.	Počet bytů	% zájmu	Cena za 1 m <sup>2</sup> podl. plochy bytu
1.	Bělehradská čp. 391 - 398	160	100 (CD)	10.500,- Kč
2.	K Blahobytu čp. 1788	6	100	12.000,- Kč
3.	Na Drážce čp. 1564	60	100	9.750,- Kč
4.	Havlíčkova čp. 1115	10	100	11.000,- Kč
5.	Sluneční čp. 302-303	48	100	12.000,- Kč
6.	Nábř. Závodu Míru čp. 1886	75	98,88	9.500,- Kč
7.	Na Drážce čp. 418	60	96,66	9.500,- Kč
8.	Jana Zajíce čp. 865	75	94,66	9.500,- Kč
9.	Na Drážce čp. 1568	60	91,66	9.500,- Kč
10.	Rokycanova čp. 2581-3	55	90,90	9.500,- Kč
11.	Kpt. Bartoše čp. 330-332	147	90,47	10.000,- Kč
12.	Lidmily Malé čp. 821	48	89,58	11.500,- Kč
13.	Nová čp. 203 - 208	57	89,47	11.500,- Kč
14.	Družstevní čp. 118-123	48	87,50	12.500,- Kč
15.	Devotyho čp. 2449-2452	36	86,11	12.000,- Kč
16.	Erno Košťála čp. 966	48	85,41	9.500,- Kč
17.	Nábř. Závodu Míru čp. 1858	75	85,33	9.500,- Kč
<b>celkem</b>		<b>1068</b>		