

Zastupitelstvo města Havířova
Usnesením č.138/4/ZM/07 ze dne 18.6.2007
Usnesením č.436/9/ZM/08, bod 1.2. ze dne 14.4.2008
Usnesením č.485/10/ZM/08, bod 2 ze dne 23.6.2008
Usnesením č.119/5ZM/2011, ze dne 28.3.2011

Schválilo tyto

Z Á S A D Y

**pro převod vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví na společných částech domu
z majetku města Havířova dle zákona č. 72/94 Sb., v platném znění**

Část I.

Úvodní ustanovení

Tyto zásady upravují spoluvlastnictví budovy, u nichž spoluvlastník budovy je vlastník bytu jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.

Část II.

Vymezení pojmů

Pro účely těchto zásad podle zák. č. 72/94 Sb., zákona o vlastnictví bytů, v platném znění (dále jen zákon) se rozumí:

- a) budovou trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi; rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána tak, že může plnit samostatně základní funkci budovy
- b) jednotkou byt jako vymezená část domu podle tohoto zákona
- c) bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení
- d) domem s byty ve vlastnictví taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona (dále jen "dům")
- e) zastavěným pozemkem pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu
- f) oprávněnými nájemci bytu jsou dosavadní nájemci s řádně uzavřenými nájemními

smlouvami, kteří řádně platí nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu a nemají dluhy vůči městu Havířovu a do podpisu kupní smlouvy není vůči nim vedeno jednání o ukončení nájemního poměru.

Část III. Předmět převodu vlastnictví

1. Výběr jednotek pro převod schvaluje Zastupitelstvo města Havířova v budovách, které jsou v majetku města Havířova, kde v minulosti bylo převedeno vlastnictví některých bytových jednotek dle zák. č. 52/1966 Sb., zákon o osobním vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

2. Předmětem převodu je:

- a) vlastnictví jednotky
- b) spoluvlastnictví společných částí domu
- c) spoluvlastnictví převáděného zastavěného pozemku

3. součástí smlouvy o převodu jednotky a spoluvlastnictví zastavěného pozemku budou ustanovení o zřízení věcného břemene užívání anglických dvorků a přístupu k budově po přístupových chodnících spojenou s povinností údržby na náklady nabyvatele .

Část IV. Podmínky převodu

1. Zastupitelstvo města Havířova zveřejní v souladu s ustanovením § 39, odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, nejméně po dobu 30 dnů před projednáním v orgánech obce svůj záměr převést bytové jednotky.
2. Městská realitní agentura, s.r.o. zašle oprávněným nájemcům do 30 dnů od schválení záměru návrhu na převod jednotky a podílu na společných částech domu Zastupitelstvem města Havířova písemnou informací. Po projevení zájmu o odprodej oprávněnými nájemci, zpracuje společnost MRA, s.r.o. prohlášení vlastníka a v souladu se zákonem č. 72/94 Sb., v platném znění, zašle nájemcům písemnou nabídku.
3. Stanovisko oprávněného nájemce musí být prodávajícímu písemně sděleno do 6-ti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena nabídka. Součástí stanoviska oprávněných nájemců, kteří projeví zájem o převod jednotky a podílu na společných částech domu, je složení částky ve výši 10 000,-Kč každým oprávněným nájemcem bytu na účet města Havířova, jako kauce, která bude zúčtována u podpisu kupní smlouvy.
V případě změny stanoviska, odstoupení od koupě, neuzavření kupní smlouvy bude oprávněný nájemce povinen uhradit městu Havířovu veškeré prokazatelné náklady spojené s realizací převodu.

Město Havířov, v případě neuskutečněního prodeje zaviněného na straně města, vrátí kauci oprávněnému nájemci.

Vrácení kauce oprávněným nájemcům a úhrada prokazatelně zmařených nákladů budou oboustranně vyrovnány do 30-ti dnů od vzniku povinnosti.

4. Neprijme-li oprávněný nájemce nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být převeden byt jiné osobě a to formou dražby.

Část V.

Postup při převodu

1. Režim je upraven jednotlivými ustanoveními zákona o vlastnictví bytů.
2. Pokud nebude o převod vlastnictví jednotek ze strany oprávněných nájemců a případně jiných osob zájem, zůstanou tyto v majetku města Havířova.

Část VI.

Stanovení ceny

1. Kupní cena je cena tvořená z uvedených položek:
 - a) bytová jednotka, podíl na společných částech domu, podíl na pozemku – zastavěná plocha za cenu dle znaleckého posudku zpracovaného znalcem na základě platného právního předpisu o oceňování nemovitostí, vypočtená dle metodiky převodu obytných budov z majetku města Havířova
 - b) věcné břemeno na přístupové chodníky, anglické dvorky atp., za cenu smluvní ve výši 300,-Kč na bytovou jednotku jednorázově
 - c) paušální částka ve výši 10.000,- která zahrnuje náklady spojené s realizací převodu, t.j. zpracování znaleckého odhadu, prohlášení vlastníka, vyhotovení kupní smlouvy, náklady spojené s vkladem do katastru nemovitostí, apod.
 - d) zůstatek na fondu oprav společenství vlastníků jednotek poskytnutý statutárním městem Havířov od vzniku SVJ do prodeje bytu a případná částka, kterou město ode dne vzniku společenství vlastníků jednotek poskytlo jako svou poměrnou platbu za opravy a rekonstrukce budovy, jejichž výčet je uveden v bodě 1-22 přílohy Zásad
2. Prodej nemovitosti jiné osobě bude realizován dražbou s tím, že cenou vyvolávací a minimální je cena kupní, dle části VI, bodu 1), časově aktualizovaná ve smyslu platných právních předpisů.
3. Výše kupní ceny stanovená v písemné nabídce zasílané oprávněnému nájemci bude po dobu realizace převodu vlastnictví jednotky zachována (§ 22 zák.č.72/94 Sb., § 43a a násl. o.z.), nejdéle však po dobu jednoho roku ode dne doručení nabídky.

Část VII.

Platební podmínky

1. Při převodu vlastnictví oprávněnému nájemci bude kupní cena uhrazena do 45 dnů od podpisu kupní smlouvy s tím, že návrh na vklad do katastru nemovitostí bude podán prodávajícím po zaplacení kupní ceny. Po marném uplynutí této lhůty má právo prodávající odstoupit od této kupní smlouvy.
2. Při převodu vlastnictví jiné osobě bude platba realizována dle podmínek dražby.
3. Město bude až do výše 30% z celkového součtu kupních cen jednotlivých bytových jednotek v budově dle části VI., odst. 1, písmeno a) a c) hradit náklady na opravy a rekonstrukci budovy, jejichž výčet je uveden v bodě 1-22 přílohy Zásad, pokud budou doklady o těchto nákladech a žádost o jejich proplacení předloženy společenstvím vlastníků jednotek do 5-ti let buď od vzniku tohoto společenství vlastníků jednotek nebo v případě již existujícího společenství vlastníků jednotek, před účinností těchto Zásad, do 5-ti let od uzavření první kupní smlouvy s oprávněným nájemcem v souladu s těmito Zásadami.
4. Vlastnictví přechází na nabyvatele zápisem do katastru nemovitostí.

Část VIII.

Společná a závěrečná ustanovení

1. V případě převodu vlastnictví města Havířova na jinou osobu dle těchto zásad přecházejí na nabyvatele veškerá práva, povinnosti a závazky vůči oprávněným nájemcům a uživatelům bytů .
2. Tyto "Zásady pro převod vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví na společných částech domu z majetku města Havířova" nabývají účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem města Havířova.

Příloha:

Seznam uznatelných oprav a rekonstrukcí obytných budov

1. Sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby
2. Sanace statických poruch nosné panelové konstrukce
3. Oprava dílců obvodového pláště a reprofilace jejich styků
4. Oprava lodžii, balkonů včetně zábradlí
5. Výměna balkonů
6. Zateplení neprůsvitného obvodového pláště (podmínkou je sanace dílců obvodového pláště)
7. Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně technicky (případně hlukově) dokonalejšími
8. Opravy a zateplení střech včetně nástaveb (strojovny, pergoly, atd.)
9. Zasklení lodžii; balkonů
10. Výměna vstupních stěn do objektů s uplatněním antivandalského řešení
11. Oprava vnitřních stěn a stropů společných prostor domu
12. Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí
13. Oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah ve společných prostorech
14. Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení
15. Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy
16. Modernizace otopné soustavy spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles
17. Oprava (výměna) rozvodů zdravotních instalací a plynu
18. Oprava nebo modernizace bytového jádra (včetně rozvodů elektřiny, zdravotních instalací a plynu)
19. Oprava nebo modernizace vzduchotechniky
20. Oprava nebo výměna elektrických zařízení a rozvodů; silnoproud, slaboproud
21. Oprava (výměna) výtahu (včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty)
22. Oprava hromosvodů a protipožárních zařízení