



MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.

**PRAVIDLA PRO VÝKUP BYTOVÝCH  
JEDNOTEK**

(navrhovaná verze 2022)

## OBSAH:

- I. Úvod
- II. Vymezení pojmů
- III. Lokality pro výkup bytových jednotek
- IV. Výkup bytových jednotek v osobním vlastnictví
- V. Kupní cena bytové jednotky
- VI. Zveřejnění výzvy k odkoupení bytové jednotky
- VII. Nezbytné údaje a podmínky pro výkup bytové jednotky
- VIII. Prověření technického stavu bytové jednotky
- IX. Postup při výkupu bytových jednotek a související lhůty
- X. Závaznost
- XI. Platnost
- XII. Výjimky

## **I. Úvod**

Výkup bytových jednotek v bytových domech v Mostě do majetku města, respektive městské společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. v rizikových a potenciálně rizikových oblastech má přispět k omezení spekulativních výkupů bytových jednotek a jejich dalšímu pronájmu nepřizpůsobivým a problematickým nájemníkům a vzniku sociálně vyloučených lokalit či lokalit sociálním vyloučením ohrožených. Základním záměrem procesu výkupu bytových jednotek v Mostě je postupné vytvoření souvislého městského území s uspokojujivou vlastnickou strukturou, která bude s přiměřenou mírou pravděpodobnosti zajišťovat, že ke vzniku nežádoucích sociálních jevů nebude docházet, což povede k obnovení podmínek pro kvalitní bydlení v problémových bytových domech.

## **II. Vymezení pojmů**

Pro účely těchto „Pravidel pro výkup bytových jednotek“ (dále jen Pravidla) a následně pro účely kupních smluv („Smluv o převodu vlastnického práva k bytové jednotce“) se rozumí:

*Prodávající* – fyzická či právnická osoba, od níž je za úplatu převáděno vlastnické právo k nemovitosti, zapsané v katastru nemovitostí (formou kupní smlouvy).

*Kupující* - MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

*Znalecký posudek* – je odborné posouzení věci soudním znalcem, náležitosti posudku jsou dány legislativou, je zpracován za účelem zjištění ceny obvyklé (dále jen ZP).

*Bytová jednotka* – je nemovitá věc zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci

*Kupní cena* – je stanovená cena bytové jednotky podle čl. V. Pravidel

*MěP* – Městská policie v Mostě

*PČR* – Policie České republiky

*VPM* – Výbor pro mapování a eliminaci negativních sociálních jevů

*OMM* – Odbor městského majetku Magistrátu města Most

## **III. Lokality pro výkup bytových jednotek**

Vykupovány budou bytové jednotky v celé lokalitě města Most, vyjma částí města Rudolice, Souš, Čepirohy, Velebudice, Vtelno, s prioritním zaměřením na problémové lokality.

#### **IV.**

#### **Výkup bytových jednotek v osobním vlastnictví**

1. Výkup bytových jednotek bude prováděn od všech vlastníků, tj. fyzických a právnických osob vlastnících na území města Most bytové jednotky, bez ohledu na obsazenost či stav užívání dané bytové jednotky.

2. Vykupovány od vlastníků budou tedy bytové jednotky:

- a) volné, neobsazené (nájemníkem či vlastníkem)
- b) obsazené vlastníkem, který má zájem následně uzavřít s kupující nájemní smlouvu.

3. O tom, zda dojde k uzavření kupní smlouvy, rozhodne výlučně kupující. Na uzavření kupní smlouvy k bytové jednotce ve prospěch prodávající, byť tato bude plnit podmínky podle těchto Pravidel, není právní nárok.

#### **V.**

#### **Kupní cena bytové jednotky**

Kupní cena bytové jednotky bude stanovena nejvýše v částce stanovené znaleckým posudkem (ZP). Znalecký posudek objednává a hradí vždy kupující.

#### **VI.**

#### **Zveřejnění výzvy k odkoupení bytové jednotky**

Výzva k výkupu bytových jednotek MOSTECKOU BYTOVOU, a.s. bude zveřejněna na webových stránkách [www.mostecka-bytova.cz](http://www.mostecka-bytova.cz), [www.podochranoumesta.cz](http://www.podochranoumesta.cz), nebo jiným vhodným způsobem.

Výzva k výkupu bytových jednotek od vlastníků bude obsahovat:

- popis záměru kupující vykupovat bytové jednotky v souladu s těmito Pravidly
- způsob doručení nabídky k odkoupení bytové jednotky (písemně, elektronicky, apod.)
- informaci o stanovení výše kupní ceny
- požadavek, aby bytová jednotka nebyla zatížena jakýmkoliv dluhem vůči SVJ, na bytové jednotce nebude váznout zástavní právo a jiná věcná omezení.

U vlastníků vytipovaných problematických bytových jednotek, kteří nebudou reagovat na výzvu dle čl. VI. Pravidel (např. z důvodu neinformovanosti – vlastníci bydlící mimo Most či ČR), bude postupováno proaktivně. Těmto vlastníkům bude nabídka k odkoupení bytové jednotky učiněna stranou kupující. Při zpracování konkrétní nabídky bude postupováno v součinnosti s MěP, PČR, VPM, OMM, SBD Krušnohor a dalšími správci, dotčenými SVJ a dalšími dotčenými subjekty.

U vlastníků vytipovaných problematických bytových jednotek může být ve výjimečných případech přistoupeno k výkupu bytové jednotky i v případě, že nebude splňovat podmínku bezdlužnosti vůči SVJ nebo dalším subjektům za situace, kdy část kupní ceny odpovídající těmto závazkům bude zaplacena namísto prodávající přímo těmto věřitelům. O udělení takové výjimky rozhoduje jediný akcionář kupující.

## VII.

### Nezbytné údaje a podmínky pro výkup bytové jednotky

Vlastník bytové jednotky poskytne součinnost při zajištění údajů k uzavření kupní smlouvy v následujícím rozsahu:

- adresa bytové jednotky, velikost bytové jednotky, výměra v m<sup>2</sup> dle dokumentu prohlášení vlastníka či původní kupní smlouvy (identifikace bytové jednotky)
- informace, zda se jedná o bytovou jednotku užívanou vlastníkem či volnou
- informace vlastníka bytové jednotky, že neexistují dluhy vůči příslušnému společenství vlastníků jednotek, kupující a statutárnímu městu Most, a že byt není zatížen předkupním, zástavním či jiným obdobným právem a závazek vlastníka, že žádné takové právo až do zápisu vlastnického práva k bytové jednotce ve prospěch kupující nezřídí.

## VIII.

### Prověření technického stavu bytové jednotky

Technický stav bytové jednotky posoudí technik společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. za účasti znalce. Znalec ověří stav jednotky rozhodný pro vypracování ZP a stanovení kupní ceny bytové jednotky. O technickém stavu jednotky bude vyhotoven zápis a pořízena fotodokumentace.

## IX.

### Postup při výkupu bytových jednotek a související lhůty

1. Postup při výkupu:

- a) identifikace bytové jednotky k vykoupení
- b) prověření technického stavu bytové jednotky
- c) zpracování znaleckého posudku pro stanovení kupní ceny
- d) schválení odkupu bytové jednotky představenstvem kupující
- e) uzavření kupní smlouvy
- f) vklad do katastru nemovitostí
- g) úhrada kupní ceny

2. Realizační lhůty:

- a) V případě odmítnutí nabídky bytové jednotky k výkupu ze strany kupující ze zvlášť závažných důvodů (zejména nesplnění ustanovení těchto Pravidel) bude prodávající informována bezodkladně.
- b) Při realizaci výkupu bytové jednotky bude uzavření kupní smlouvy projednáno představenstvem kupující na jeho nejbližším zasedání, nejpozději do 14 dnů od podání nabídky.
- c) Kupní smlouva o převodu bytové jednotky bude vyhotovena nejpozději do 7 pracovních dnů od vydání souhlasu představenstva kupující s uzavřením této smlouvy; tato bude podepsána oprávněným zástupcem kupující do 5 pracovních dnů od doručení příslušného počtu vyhotovení kupní smlouvy podepsané prodávající či jejím zplnomocněným zástupcem (min 1 ks s ověřeným podpisem prodávající).

- d) Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je oprávněna podat výhradně kupující s tím, že se zavazuje tak učinit neprodleně po podpisu kupní smlouvy o převodu bytové jednotky oběma stranami.
- e) Náklady spojené s vkladem kupní smlouvy o převodu bytové jednotky do katastru nemovitostí hradí kupující.
- f) Kupní cena bude uhrazena způsobem stanoveným v kupní smlouvě do tří pracovních dnů od obdržení vyznění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, které prokazuje, že převod bytové jednotky do vlastnictví kupující byl úspěšně dokončen a po kontrole zápisů týkajících se bytové jednotky; náklady na pořízení výpisu z katastru nemovitostí nese kupující.

3. Nedojde-li k uzavření Smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce poté, co již kupující vynaložila prostředky na pořízení znaleckého posudku z důvodů stojících výhradně na straně prodávající, je kupující oprávněna požadovat náhradu takto vynaložených nákladů.

## **X. Závaznost**

Tato Pravidla jsou závazná pro kupující a rovněž pro zájemce o prodej bytové jednotky, tedy prodávající, kteří k nim přistupují a zavazují se je dodržovat. Porušení těchto Pravidel je z tohoto pohledu porušením závazkového vztahu. Proávající vyslovuje svůj bezvýhradný souhlas s těmito pravidly tím, že bude reagovat na výzvu k výkupu bytových jednotek uveřejněnou kupující nebo kupující k odkupu bytovou jednotku nabídne nebo se jinak zúčastní jakékoliv fáze kontraktačního procesu s kupující.

Prodávajícím ani zájemcům nevznikají z těchto Pravidel žádná práva, kterých by se mohli dovolávat. S ohledem na schvalovací procesy kupující a statutárního města Most se vylučuje předmluvní odpovědnost kupující (ve smyslu § 1728 a násl. zákona 89/2012 Sb.).

## **XI. Platnost**

Pravidla pro výkup bytů byla schválena jediným akcionářem společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. dne 3. 2. 2022, usnesením RmM č. RmM/3404/57/2022.

## **XII. Výjimky**

Výjimky z ustanovení těchto pravidel schvaluje jediný akcionář společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

V Mostě dne: 3. 2. 2022

Mgr. Jan Paparega v. r.  
primátor města Mostu