



MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.

**PRAVIDLA PRO VÝKUP BYTOVÝCH
JEDNOTEK**

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 uspokojivou 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 úplaty 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. Lokalita 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, 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 vlastníků 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 zaplacená 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 m² 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 vyrozumění 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