

Podmínky
pro prodej části podílu Města Chrastavý v Městském bytovém družstvu Chrastava nájemcům
bytu, příp. po 30. 6. 2012 i jiným zájemcům
(ve znění změn ze dne 12. 9. 2001, 8. 4. 2002, 3. 2. 2003, 1.9. 2003, 3.4. 2006, 29.1.2007,
3.9.2007 a 3.9.2018)

Předně:

Město Chrastava je členem Městského bytového družstva Chrastava (dále jen MBD)

Město Chrastava vložilo do MBD 29 objektů s 225 byty.

Hodnota vkladu odpovídající příslušnému bytu byla stanovena jako 275ti násobek maximálního nájemného z bytu a za vybavení dle §§ 5, 5 a 8 a 10 vyhlášky č. 176/1993 Sb. ve výši stanovené ke dni 30. 6. 2000.

I. Věcné podmínky

1. Velikost prodávaného podílu nájemcům bytů je dána pouze zájmem o koupi při stanovených cenách.
2. Kupující podají písemnou přihlášku za člena družstva a uhradí základní členský vklad ve výši 1 000,-- Kč před uzavřením smlouvy o prodeji části družstevního podílu. Členové družstva mají právo podílet se na činnosti družstva a spolurozhodovat o jeho provozních záležitostech.
3. Členové družstva mají práva a povinnosti ve smyslu platných stanov.

II. Cenové podmínky

1. Cena družstevního podílu odpovídající příslušnému bytu (C) je odvozena z výše nájemného ke dni 30. 6. 2000 a upravené hodnoty bytu (H) takto (v Kč):

Upravená hodnota bytu: $H = N_1 \cdot 275 + N_2 \cdot 90$, kde N_1 je měsíční výše upraveného základního nájemného z bytu k 30. 6. 2000 a N_2 je měsíční výše nájemného za vybavení bytu k 30. 6. 2000.

$H < 90\,000$; $C = H \cdot 0,85$

$H = [90\,000, 180\,000)$; $C = 76\,500 + (H - 90\,000) \cdot 0,7$

$H = [180\,000, 270\,000)$; $C = 139\,500 + (H - 180\,000) \cdot 0,5$

$H \geq 270\,000$; $C = 184\,500 + (H - 270\,000) \cdot 0,3$ Ceny jsou

uvedeny v příloze č. 1 těchto podmínek

2. Splátky kupní ceny se nepřipouštějí.
3. Město Chrastava vyzve po projednání zastupitelstvem města kupující k uzavření smlouvy o převodu části členského podílu. Kupující je povinen do 30 od doručení výzvy uzavřít smlouvu. Při uzavření smlouvy složí kupující jistinu ve výši 5% z kupní ceny (zaokrouhлено na stokoruny směrem nahoru). V případě, že kupující do 180 dnů od podpisu smlouvy neuhradí kupní (převodní) cenu, pozbývá smlouva platnosti a jistina propadá ve prospěch města.
4. Vždy od 1. 7. kalendářního roku se ceny částí družstevních podílů zvyšují o hodnotu nárůstu spotřebitelských cen (inflaci) za předchozí rok, podle údajů ČSÚ. Od 1. 7.

2003 se navíc cena části družstevního podílu zvyšuje o 10 %, od 1. 7. 2004 o 20 %, od 1. 7. 2005 o 30 %, od 1.7.2007 o 5%, od 1.7.2008 o 10%, od 1.7.2009 o 15%, od 1.7.2010 o 20% a od 1.7.2011 o 25%. Matematické modely výpočtu jsou uvedeny na konci tohoto odstavce. Při projednání prodeje v zastupitelstvu do 30. 6. roku a za uzavření smlouvy do 30. 9. tohoto roku se použije cena platná k 30. 6. roku.

$$C_{02/03} = C \cdot KI_{01}$$

$$C_{03/04} = C_{02/03} \cdot KI_{02.1,1}$$

$$C_{04/05} = C_{03/04} \cdot KI_{03.1,2}$$

$$C_{05/06} = C_{04/05} \cdot KI_{04.1,3}$$

$$C_{06/07} = C_{05/06} \cdot KI_{05}$$

$$C_{07/08} = C_{06/07} \cdot KI_{06.1,05}$$

$$C_{08/09} = C_{07/08} \cdot KI_{07.1,1}$$

$$C_{09/10} = C_{08/09} \cdot KI_{08.1,15}$$

$$C_{10/11} = C_{09/10} \cdot KI_{09.1,2}$$

$$C_{11/12} = C_{10/11} \cdot KI_{10.1,25}$$

$$C_{n+1/n} = C_{n/n-1} \cdot KI_{n-1}$$

5. a) Počínaje 1. 7. 2012 může zastupitelstvo města rozhodnout o prodeji části podílu města i jinému zájemci než je nájemník za podmínek stanovených v článku III.
b) V případě, kdy nájemník dluží či dlužil (v období po 1.1.2008), na zaplaceném nájemném či zálohách na služby spojené s užíváním bytu částku (dále jen „úplné nájemné“) rovnu nebo vyšší než je trojnásobek měsíčního úplného nájemného nebo v případě, že dlužná částka je či byla (v období po 1.1.2008), rovna nebo vyšší než činí jedno měsíční úplné nájemné a tento dluh trvá či trval nepřetržitě nejméně 6 měsíců, pak se prodej dle odst. 5 a) může realizovat i před datem 1.7.2012.
c) Pro nájemce, kteří se budou poprvé ucházet o převod části členského podílu v Městském bytovém družstvu Chrastava včetně souvisejících práv a povinností od 1. 1. 2019 platí podmínky jako pro jiné zájemce uvedené v čl. III (odst. 5 písm. e) se na ně od 1. 1. 2019 nevztahuje).
6. Prodej části podílu podle těchto podmínek se může uskutečnit i s dosavadními nájemci jiného bytu, kteří současně podali žádost o směnu s dosavadními nájemci daného bytu a žádost o převod části členského podílu. V tomto případě je však kupující povinen složit jistotu ve výši 20 % z kupní ceny (zaokrouhлено na stokoruny směrem nahoru) nejdéle v den konání zastupitelstva, které bude tuto žádost projednávat. V případě, že kupující neuzavře do 30 dnů od doručení výzvy smlouvu o převodu části členského podílu nebo nezaplatí do 60 dnů od podpisu smlouvy kupní cenu, jistota propadá ve prospěch města, smlouva pozbývá platnosti a směna nebude uskutečněna. V případě, že nebude kupujícím podepsána smlouva o převodu části členského podílu z důvodů stojících mimo vůli kupujícího bude kupujícímu vrácena celá část kupní ceny (jistota) složená na účet města.
7. Prodej části podílu podle těchto podmínek se může uskutečnit i s dosavadním uživatelem bytu, který sdílel prokazatelně společnou domácnost po dobu nejméně 3 let s nájemcem bytu, který opustil společnou domácnost a trvale je přehlášen na jiné adrese. Podmínkou je, že uživatel není vlastníkem nebo nájemcem jiného bytu. O jednotlivých případech bude rozhodováno se zvláštním zřetelem. V tomto případě je však kupující povinen složit celou kupní cenu nejdéle v den konání zastupitelstva, které bude tuto žádost projednávat. V případě, že nedojde k uzavření smlouvy o převodu části členského podílu z důvodů na straně kupujícího jistota ve výši 20 % propadá ve prospěch města.

8. Cena dodatečného družstevního podílu odpovídající příslušnému nebytovému prostoru přiřazeného k bytové jednotce na základě rozhodnutí OVÚS MěÚ Chrastava v předmětném obytném domě, která byla předmětem převodu na současného družstevníka smlouvou o převodu části členského podílu vč. souvisejících práv a povinnosti v MBD Chrastava, bude vypočtena takto:

Slovní vyjádření: Cena, za kterou byl podíl nabízen (tzn. u bytu nájemcům bytu cena, za kterou byl byt prodán) se vydělí m^2 již prodaného družstevního podílu (tj. velikost bytové jednotky) a tato cena se vynásobí m^2 přiřazeného nebytového prostoru a to celé se vynásobí koeficientem 0,5, tak vznikne cena, za kterou bude dodatečný družstevní podíl prodán.

matematické vyjádření:

$$NC_{x/x+1} = 0,5 \cdot \frac{m_{pc}^2}{m_c^2} \cdot C_{x/x+1}$$

III. Možnost prodeje části podílu i jiným zájemcům než nájemcům

1. Záměr prodat příslušnou část podílu může zveřejnit město na úřední desce spolu s uvedením adresy domu, velikosti, kategorie a čísla bytu, nejnižší kupní ceny a místa a termínu pro podání žádosti po dobu nejméně 30 dnů před projednáním v zastupitelstvu města. V případě, že ke zveřejnění nedojde, může o odkoupení části podílu požádat pouze nájemce bytu za cenových podmínek stanovených v článku II.
2. Zastupitelstvo města stanoví ve svém rozhodnutí o prodeji části družstevního podílu pořadí nejvýše tří žadatelů o koupi. Žadatel pozbývá práva na uzavření kupní smlouvy v případě, že tuto smlouvu neuzavře do 30 dnů ode dne doručení výzvy města. V tomto případě na jeho místo nastupuje další žadatel v pořadí schváleném zastupitelstvem města. Smlouva pozbude platnosti, neuhradí-li kupující celou kupní (převodní) cenu do 60 dnů od podpisu této smlouvy.
3. Kupující podají písemnou přihlášku za člena družstva a uhradí základní členský vklad ve výši 1 000,- Kč před uzavřením smlouvy o prodeji části družstevního podílu.
4. Členové družstva mají právo podílet se na činnosti družstva a spolurozhodovat o jeho provozních záležitostech a další práva a povinnosti ve smyslu platných stanov.
5. Cenové podmínky:
 - a) Žadatel předloží jako součást žádosti o koupi části družstevního podílu v samostatné zalepené obálce a na uzavřené podepsané obálce závazný a konečný návrh výše kupní ceny.
 - b) Nejnižší cena je stanovena dle článku II. Na zasedání zastupitelstva města, na kterém se bude rozhodovat o prodeji příslušné části družstevního podílu, budou obálky rozlepeny a navrhované kupní ceny přečteny zvolenými ověřovateli zápisu a zapisovatelem.
 - c) Jediným kritériem pro stanovení pořadí je výše navrhované kupní ceny.
 - d) Zastupitelstvo hlasováním rozhoduje o prodeji žadateli, který předložil nejvyšší nabídku.
 - e) V případě však, kdy se o byt uchází současný nájemce, má tento přednost a prodej jiným zájemcům se uskuteční pouze v případě, že stávající nájemce nedodrží podmínky pro koupi dle čl. II odst. 3 (tzn. na ZM budou jiní žadatelé vedeni v pořadí od 2. místa).

IV. Projednáno a schváleno Zastupitelstvem města Chrastavy dne 18. 6. 2001.

Změna č. 1 projednána a schválena Zastupitelstvem města Chrastavy dne 12. 9. 2001.

Změna č. 2 projednána a schválena Zastupitelstvem města Chrastavy dne 8. 4. 2002.

Změna č. 3 projednána a schválena Zastupitelstvem města Chrastavy dne 3. 2. 2003.

Změna č. 4 projednána a schválena Zastupitelstvem města Chrastavy dne 1. 9. 2003.

Změna č. 5 projednána a schválena Zastupitelstvem města Chrastavy dne 3. 4. 2006.

Změna č. 6 projednána a schválena Zastupitelstvem města Chrastavy dne 29. 1. 2007.

Změna č. 7 projednána a schválena Zastupitelstvem města Chrastavy dne 3. 9. 2007.

Změna č. 8 projednána a schválena Zastupitelstvem města Chrastavy dne 3. 9. 2018.