



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

Materiál pro 13. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 15.06.2020

Zásady pro výkup bytových jednotek

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

rozhodlo

vydat Zásady pro výkup bytových jednotek dle přílohy č. 1 k tomuto usnesení.

Důvodová zpráva:

ZM-13-00 Zásady pro výkup bytů - DZ.pdf

Přílohy k usnesení:

ZM-13-00 Zásady pro výkup bytů-1U.pdf

Vyřizuje: Odbor organizační, oddělení právní
Mgr. Jana Godálová

Schválil: JUDr. Olga Guziurová MPA (vedoucí odboru) v. r.

Předkládá RM: Vladimír Kolek (náměstek primátora) v. r.

Důvodová zpráva

Zásady pro výkup bytových jednotek

Zastupitelstvo města rozhoduje dle § 84 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Rada města Karviné předkládá Zastupitelstvu města Karviné k projednání návrh Zásad pro výkup bytových jednotek (dále jen „Zásady“).

Přijetí těchto Zásad je navrhováno ve spojitosti s problémy se spekulativními výkupy bytových jednotek a jejich dalším pronájemem nepřizpůsobivým a problematickým nájemcům na území města. Vedení města se touto problematikou začalo zabývat na sklonku loňského roku, kdy se zvažovala možnost odkupu jednotek zejména od občanů – seniorů starších 65 let, kteří získali nájem k bytu v domě pro seniory a osoby se zdravotním postižením a svůj byt v osobním vlastnictví měli zájem prodat. Původní záměr včlenit problematiku výkupu bytů – a nejen od vlastníků – seniorů do novelizovaných Zásad pro uzavírání smluv o nájmu bytů v majetku statutárního města Karviné, se nejeví jako vhodné řešení. Po zvážení celé situace bylo doporučeno tuto problematiku upravit samostatným interním předpisem.

Cílem navrhovaných výkupů je postupné vytvoření souvislého městského území s uspokojivou vlastnickou strukturou a omezeným výskytem sociálně nežádoucích jevů.

Zásady pro výkup bytových jednotek byly předloženy k projednání v komisi majetkové, která doporučila jejich vydání.

Rada města Karviné návrh projednala na svém zasedání dne 03. 06. 2020 a doporučila Zastupitelstvu města Karviné vydat Zásady pro výkup bytových jednotek dle přílohy č. 1 k usnesení.

STATUTÁRNÍ MĚSTO
KARVINÁ

Zásady

pro výkup bytových jednotek

Zastupitelstvo města Karviné vydalo dne 15. 06. 2020 tyto Zásady pro výkup bytových jednotek v bytových domech v Karviné do vlastnictví statutárního města Karviné (dále jen „Zásady“).

Článek 1 Úvodní ustanovení

- 1.1 Tyto Zásady jsou vydávány s cílem omezit spekulativní výkupy bytových jednotek a jejich další pronájem nepřizpůsobivým a problematickým nájemníkům. Základním záměrem tohoto výkupu bytových jednotek je postupné vytvoření souvislého městského území s uspokojivou vlastnickou strukturou a omezeným výskytem sociálně nežádoucích jevů.

Článek 2 Vymezení pojmů

- 2.1 Pro účely těchto Zásad a následně pro účely uzavření 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 (obvykle formou kupní smlouvy).

Kupující – statutární město Karviná (dále jen „SMK“ nebo „město“).

Znalecký posudek – je odborné posouzení bytové jednotky soudním znalcem, náležitosti posudku jsou dány legislativou, je zpracován za účelem zjištění ceny obvyklé.

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

Kupní cena – je předem stanovená cena bytové jednotky podle čl. 5. těchto Zásad.

Závazná nabídka – písemná nabídka prodávajícího k prodeji bytové jednotky, doručená SMK, jako kupujícímu a splňující všechny náležitosti uvedené v čl. 7. těchto Zásad.

Článek 3 Lokality pro výkup bytových jednotek

- 3.1 Vykupovány budou bytové jednotky na celém území města.

Článek 4 Podmínky výkupu bytových jednotek v osobním vlastnictví

- 4.1 Bytová jednotka musí být v soukromém vlastnictví (výkup není možný u družstevních bytů).

- 4.2 Bytová jednotka je vykupována za podmínky, že kupní cena nepřekročí cenu znaleckého posudku.
- 4.3 Prodávající musí městu doručit vyplněný nabídkový formulář, který je přílohou č. 1 těchto Zásad. Formulář obsahuje údaje o bytové jednotce a kontaktní údaje prodávajícího.
- 4.4 Bytové jednotky, které splňují městem vymezené podmínky k výkupu, navštíví znalec delegovaný městem. Znalec posoudí stav bytové jednotky a navrhouvanou kupní cenu.
- 4.5 O tom, zda dojde k uzavření kupní smlouvy, rozhoduje výlučně kupující, na uzavření kupní smlouvy k bytové jednotce ve prospěch kupujícího, byť tato bude plnit podmínky podle těchto Zásad, není právní nárok.

Článek 5 Kupní cena bytové jednotky

- 5.1 Kupní cena bytové jednotky bude stanovena vždy znaleckým posudkem jako maximálně přípustná. Znalecký posudek objednává a hradí vždy kupující (SMK).

Článek 6 Jistota

- 6.1 Složením jistoty prokazuje prodávající závazný zájem o prodej bytové jednotky. Výše jistoty se stanovuje na částku 5. 000,- Kč/bytovou jednotku.
- 6.2 Po zápisu vlastnického práva kupujícího k bytové jednotce do katastru nemovitostí na základě smlouvy o prodeji bytové jednotky bude jistota vrácena prodávajícímu.
- 6.3 V případě, že prodávající svým postupem, jednáním či nejednáním zmaří uzavření kupní smlouvy o převodu bytové jednotky, je prodávající povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši jistoty; tyto pohledávky se vzájemně započtou.

Článek 7 Nabídka prodávajícího k prodeji bytové jednotky

- 7.1 Nabídka vlastníka k prodeji bytové jednotky bude obsahovat alespoň tyto údaje:
- a) adresu bytové jednotky, velikost bytové jednotky, výměru v m²,
 - b) čestné prohlášení prodávajícího, že bytová jednotka není zatížena předkupním, zástavním či jiným obdobným právem a závazek prodávajícího, že žádné takové právo až do zápisu vlastnického práva k bytové jednotce ve prospěch kupujícího nezřídí.

Článek 8 Prověření technického stavu bytové jednotky

- 8.1 Technický stav bytové jednotky posoudí po podání nabídky vlastníka k prodeji zaměstnanec Odboru majetkového, Magistrátu města Karviné

Článek 9 Postup při výkupu bytových jednotek a související lhůty

- 9.1 Administrativní kroky:
- a) podání nabídky vlastníkem bytové jednotky,
 - b) prověření podkladů zaměstnanci Odboru majetkového, Magistrátu města Karviné,
 - c) prověření technického stavu bytové jednotky zaměstnanci Odboru majetkového, Magistrátu města Karviné,

- d) zpracování znaleckého posudku pro stanovení kupní ceny,
- e) odsouhlasení výše kupní ceny s prodávajícím,
- f) složení jistoty prodávajícím,
- g) projednání koupě v orgánech města,
- h) uzavření kupní smlouvy,
- i) vklad do katastru nemovitostí,
- j) úhrada kupní ceny.

9.2 Předpokládané realizační lhůty:

9.2.1 V případě odmítnutí nabídky bytové jednotky k výkupu ze strany města bude prodávající informován písemně, ve lhůtě 30 pracovních dnů od projednání nabídky orgánech města.

9.2.2 V případě přijetí nabídky k výkupu bytové jednotky městem bude uzavření kupní smlouvy projednáno v orgánech města zpravidla do 90 kalendářních dnů od podání nabídky.

9.2.3 Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je oprávněno podat výhradně město s tím, že se zavazuje tak učinit neprodleně po podpisu kupní smlouvy o převodu bytové jednotky oběma stranami. Náklady, spojené se vkladem práv dle kupní smlouvy o převodu bytové jednotky do katastru nemovitostí, hradí město.

Článek 10 Závěrečná ustanovení

10.1 Tyto Zásady byly schváleny Zastupitelstvem města Karviné usnesením č. ze dne 15. 06. 2020 nabývají účinnosti dne 16. 06. 2020.

Ing. Jan Wolf v. r.
primátor

Ing. Lukáš Raszyk v. r.
náměstek primátora

NABÍDKOVÝ FORMULÁŘ PRO VÝKUP BYTOVÉ JEDNOTKY

Informace o nabízené bytové jednotce

Číslo bytové jednotky:

Umístění bytu: (č.p. domu, ulice):

Výměra bytové jednotky (m²):

Velikost bytové jednotky (počet místností):

Informace o prodávajícím

Jméno a příjmení:

Telefonní číslo:

E- mailová adresa:

Výše uvedené osobní údaje budou využity pouze k jednání vedoucímu k uzavření kupní smlouvy k výše uvedené bytové jednotce.

Čestné prohlášení:

Jakožto výše uvedený prodávající čestně prohlašuji, že nabízená bytová jednotka není zatížena předkupním, zástavním či jiným obdobným právem a žádné takové právo až do zápisu vlastnického práva k bytové jednotce ve prospěch kupujícího nezřídím.

V Karviné dne

.....

podpis prodávajícího