



**STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ**  
**Magistrát města Karviné**

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

## **Zásady prodeje bytových jednotek**

### **Návrh usnesení**

Zastupitelstvo města Karviné

### **rozhodlo**

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

### **Důvodová zpráva:**

ZM-13-OM-Zásady prodeje bytových jednotek-DZ.pdf

### **Přílohy k důvodové zprávě:**

1. ZM-13-OO-Zásady k prodeji bytových jednotek-1D.pdf
2. ZM-13-OO Zásady k prodeji bytových jednotek-2D.pdf
3. ZM-13-OO-Zásady k prodeji bytových jednotek-3D.pdf

### **Přílohy k usnesení:**

ZM-13-OO Zásady k prodeji bytových jednotek-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 prodeje bytových jednotek

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

Rada města Karviné projednala a předkládá Zastupitelstvu města Karviné k projednání návrh na vydání Zásad prodeje bytových jednotek.

Usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 210 ze dne 9.12.2019 bylo rozhodnuto pozastavit proces privatizace jednotek ve vlastnictví statutárního města Karviné do doby zpracování návrhu dalšího postupu privatizace. K tomuto rozhodnutí došlo v souvislosti s bezpečnostní situací ve městě, zejména v návaznosti na spekulace s pronájmy bytů, kdy někteří z vlastníků jednotek začali pronajímat tyto nepřizpůsobivým občanům a začali těžit z nedokonalého sociálního a právního systému poskytování sociálních dávek k úhradě nepřiměřeně vysokých nákladů na bydlení. Odboru majetkovému ve spolupráci s Odborem organizačním bylo uloženo situaci zanalyzovat a zpracovat návrh dalšího postupu privatizace.

Přehled jednotek ve vlastnictví statutárního města Karviné situované ve společenstvích vlastníků tvoří přílohu č. 1 důvodové zprávy.

S ohledem na výše uvedené je nejlepším právním nástrojem k předcházení avizovaného problému v rámci privatizace bytového fondu institut tzv. výhrady zpětné koupě. Jeho prioritou je možnost kontroly nad prodanými byty prodávajícím. Pro srovnání níže uvádíme výhody, které přináší pro prodávajícího předkupní právo a výhrada zpětné koupě.

<b>Předkupní právo § 2135 a násl. OZ</b>	<b>Výhrada zpětné koupě § 2140 a násl. OZ</b>
Prodávající může věc koupit zpět pouze tehdy, pokud ji kupující rozhodne prodat	<b>O jejím uplatnění rozhoduje pouze prodávající</b>
Neumožňuje pružně reagovat na osud prodané věci	<b>Umožňuje pružně reagovat na osud prodané věci</b>
Věc se odkupuje za cenu, kterou nabídl zájemce o koupi, tedy za cenu tržní	<b>Věc se odkupuje za původní kupní cenu (je možno zohlednit zhoršení/zlepšení)</b>
<b>Lze sjednat jako právo věcné, vázne na věci i v případě změny vlastnictví</b>	<b>Lze sjednat jako právo věcné, vázne na věci i v případě změny vlastnictví</b>
<b>Lze sjednat na dobu časově omezenou</b>	<b>Lze sjednat na dobu časově omezenou</b>

Z uvedeného přehledu je zřejmé, že pro rychlé a efektivní řešení daného problému se jeví institut výhrady zpětné koupě výhodnější než použití práva předkupního.

Významný rozdíl oproti předkupnímu právu spočívá v případě zpětné koupě v tom, že je to výlučně původní vlastník věci - statutární město Karviná (dále v textu jen SMK), na jehož rozhodnutí závisí, zda této možnosti využije a obnoví své vlastnictví. V případě předkupního práva nemá prodávající (SMK) možnost aktivně se domoci toho, aby získal zpět vlastnické právo k jednou prodané věci, neboť má pouze právo být vyzván ke koupi, pokud se původní kupující rozhodne příslušnou věc prodat. Výhrada zpětné koupě je zajímavým prostředkem, jak si zajistit poměrně silnou míru kontroly nad věcí, u které i v době následující po jejím prodeji trvá zájem prodávajícího na jejím dalším osudu, záleží jen na vůli prodávajícího (SMK), zda a kdy svého práva využije.

Zákon předpokládá, že v případě uplatnění výhrady zpětné koupě, vrátí kupující prodávajícímu (SMK) věc v nezhoršeném stavu a prodávající (SMK) vrátí kupujícímu kupní cenu. Je samozřejmě možné v kupní smlouvě dojednat, jak by se řešila situace, kdy věc bude v lepším, či horším stavu, než v jakém ji kupující nabyl.

Výhradu zpětné koupě lze sjednat jako právo věcné, které je zapsáno v katastru nemovitostí a vázne na věci i v případě jejího převodu (prodej, darování), tak i přechodu (dědění).

Výhrady zpětné koupě je vhodné v zájmu právní jistoty kupujícího časově omezit, stanoví se tak lhůta, ve které může prodávající (SMK) právo zpětné koupě uplatnit, po uplynutí sjednané lhůty, právo zpětné koupě zaniká.

Je nutné si uvědomit, že kupující budou tento institut považovat za velkou právní vadu na jimi kupovaném bytě, proto bude nutné závazně deklarovat podmínky, za kterých by město ke zpětné koupi přistoupilo. Výhrada zpětné koupě se v praxi realizuje tak, že prodávající (SMK) písemně uplatní právo zpětné koupě u kupujícího a kupující v dohodnuté době musí podepsat kupní smlouvu, na základě které dojde k převodu vlastnického práva z kupujícího na prodávajícího (SMK). V případě, že by kupující odmítl uzavřít tuto kupní smlouvu, lze jeho podpis nahradit rozhodnutím soudu. Taktéž v případě, že by kupující nechtěl vrátit byt prodávajícímu (SMK), lze tuto povinnost vynutit soudní cestou.

#### Stanoviska bank k možnostem čerpání úvěru:

S případným zavedením institutu výhrady zpětné koupě do kupních smluv v rámci privatizace bytového fondu jsme se obrátili na banky s dotazem, zda tento fakt způsobí žadatelům komplikace při podání žádosti o poskytnutí úvěru na koupi jednotky.

Osloveny byly Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., Komerční banka, a.s., Fio banka, a.s.

Výhrada zpětné koupě není překážkou pro vyřízení úvěru na koupi bytů. Stanoviska finančních ústavů tvoří přílohu č. 2 této důvodové zprávy.

#### Principy prodeje:

V současné době se privatizace bytového fondu řídí Zásadami prodeje domů, bytů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné, které byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 475, ze dne 1. 7.2008. Usnesením rady města č. 4896 ze dne 27.8.2018 došlo k zastavení procesu dražeb volných bytů v rozčleněných domech s tím, že tyto budou předmětem nájmu a po řádném jednoletém nájmu může být jednotka nabídnuta k prodeji nájemci.

Stávající Zásady v platném znění doporučujeme zrušit a nahradit novými Zásadami, kterými se bude řídit prodej jednotek ve vlastnictví SMK situovaných ve společenstvích vlastníků. Jedná se o 71 jednotek – bytů. Nebytové prostory situované v rozčleněných domech se těmito Podmínkami neřídí. Zde je doporučeno jednotky prodat nebo ponechat ve vlastnictví SMK. Jedná se o 2 nebytové prostory:

#### **Nebytové prostory – jednotky ve vlastnictví SMK situované ve společenstvích vlastníků**

<b>Společenství vlastníků Prameny 599, Karviná-Ráj</b>	Volné
<b>Společenství vlastníků Dačického 584,585,586 Karviná-Ráj</b>	Nebytový prostor na č. p. 585 – slouží pro potřeby SMK (uskladnění movitých věcí ze soudních stěhování)

Z důvodu zachování autentických podmínek privatizace bytového fondu je snahou zachovat většinu ustanovení stávajících Zásad, popř. je aktuálně doplnit. Nejvýraznější změnou obsaženou v předkládaných Zásadách je zakotvení institutu výhrady zpětné koupě.

Metodika výpočtu ceny první nabídky SMK kupujícím z velké části koresponduje s metodikou výpočtu ceny stávajících Zásad tak, aby zůstaly zachovány autentické podmínky privatizace bytového fondu. Novou položkou ve stanovení ceny je započítání zůstatku neproinvestovaných finančních prostředků vedených ve fondu oprav dlouhodobých záloh (pro jednotlivé jednotky) zaplacených za dobu od vzniku společenství vlastníku do doby prodeje jednotky viz příloha č. 3 důvodové zprávy.

Zcela nově je navrhováno stanovit cenu jednotky pro nájemce, kteří neakceptovali v zákonné 6-ti měsíční lhůtě první nabídku učiněnou SMK kupujícím a požádali o prodej jednotky po uplynutí této lhůty. Tady doporučujeme prodat za cenu vycházející ze znaleckého posudku.

Způsob platby zůstává beze změn, tj. v plné výši nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je dle platné legislativy kupující (zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb.).

Do čl. 7 předkládaných Zásad je zcela nově zakomponováno ustanovení o výhradě zpětné koupě. Je doporučeno zřídit výhradu zpětné koupě jako právo věcné zapisované do katastru nemovitostí na dobu určitou 5 let. K minimalizaci pochybnosti ve věci technického stavu bytu při prodeji je doporučeno, aby tento stav popsal nezávislý znalec a jeho popis byl nedílnou součástí kupní smlouvy.

Na zváženou je, zda v případě uplatnění výhrady zpětné koupě přihlížet ke zhodnocení či znehodnocení bytu. V navrhovaných Zásadách nedoporučuje Odbor majetkový k této skutečnosti přihlížet, a to z důvodu případných sporů, co zhodnocení je, či není.

Rada města Karviné projednala návrh na svém zasedání dne 03. 06. 2020 a doporučila Zastupitelstvu města Karviné vydat Zásady prodeje bytových jednotek, kterými se bude řídit privatizace jednotek ve vlastnictví statutárního města Karviné situovaných ve společenstvích vlastníků a v rámci jejich vydání zrušit stávající Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné, dle přílohy č. 1 k usnesení.

**Příloha č. 1 k důvodové zprávě - Přehled jednotek ve vlastnictví SMK situované ve společenstvích vlastníků**

1.	2.	3.	4.	4a	5.	5a	6.
adresa	celkem jednotek ve vlastnictví SMK	neučiněné nabídky z důvodu zástavního práva	nájemcům zaslané, ale neakceptované první nabídky	žádost nájemce o převod jednotky po uplynutí nabídky	nová nájemní smlouva na dobu 1 roku	žádost nájemce o převod po uplynutí 1 roku	poznámka
Závodní 1626, Karviná 6	5	3	2	-	0	-	
Závodní 1627, Karviná 6	5	3	2	-	0	-	
Závodní 1628, Karviná 6	2	0	1	-	1 do 30.4.2020	-	
Závodní 1629, Karviná 6	3	3	0	-	0	-	
Závodní 1630, Karviná 6	6	3	3	1	0	-	
Kpt. Jaroše 2167, Karviná 7	1	0	0	-	1 do 30.4.2020	-	
Kpt. Jaroše 2168, Karviná 7	3	0	3	-	0	-	
Kpt. Jaroše 2169, Karviná 7	1	0	0	-	1 do 31.10.2019, 31.10.2020	1	
Kpt. Jaroše 2170, Karviná 7	4	4	0	-	0	-	
Kpt. Jaroše 2171, Karviná 7	3	3	0	-	0	-	
Kpt. Jaroše 2172, Karviná 7	4	4	0	-	0	-	
Kpt. Jaroše 2173, Karviná 7	5	4	0	-	1 do 31.3.2020	-	Výmaz proveden
Kpt. Jaroše 2174, Karviná 7	6	3	3	1	0	-	Výmaz proveden

1.	2.	3.	4.	4a	5.	5a	6.
adresa	celkem jednotek ve vlastnictví SMK	neučiněné nabídky z důvodu zástavního práva	nájemcům zaslané, ale neakceptované první nabídky	žádost nájemce o převod jednotky po uplynutí nabídky	nová nájemní smlouva na dobu 1 roku	žádost nájemce o převod po uplynutí 1 roku	poznámka
Kpt. Jaroše 2175 Karviná 7	5	4	1	-	0	-	Výmaz proveden
Čajkovského 2176 Karviná 7	4	2	2	-	0	-	
Čajkovského 2177 Karviná 7	6	3	3	-	0	-	
Čajkovského 2178 Karviná 7	2	2	0	-	0	-	
Čajkovského 2180 Karviná 7	2	0	2	-	0	-	
Čajkovského 2181 Karviná 7	2	0	1	-	1 nájem do 14.12.2020	-	
Čajkovského 2183 Karviná 7	2	0	2	-	0	-	
	<b>71</b>	<b>41</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	

#### **Shrnutí:**

Celkem jednotek – bytů ve vlastnictví SMK: **71**

**Nelze učinit nabídku:** **34**  
z důvodu zástavního práva 30  
z důvodu běhu lhůty 1letého řádného nájmu 4

**Je možno učinit nabídku:** **12**  
z důvodu výmazu zástavního práva 11  
z důvodu uplynutí 1leté lhůty řádného nájmu 1

**Neakceptované první nabídky:** **25**

**Podané žádosti nájemců:** **3**  
uplynutí lhůty 1. nabídky 2  
uplynutí 1letého nájmu 1

## **Stanoviska oslovených finančních ústavů k zavedení institutu výhrady zpětné koupě do kupních smluv v rámci privatizace bytového fondu.**

### **FIO Banka**

výhrada zpětného odkupu na nemovitosti by bance z hlediska zástavy nevadila. Tedy na takovouto nemovitost by bylo možné hypotéku poskytnout. Otázkou ovšem zůstává samotná hodnota nemovitosti. Hypotéky je možné poskytnout od výše 300.000 Kč a poskytují se max. do 85 % hodnoty nemovitosti, tj. minimální hodnota nemovitosti musí činit alespoň 355.000 Kč.

### **Komerční banka**

V případě financování úvěry v Komerční bance, a.s., lze řešit takto:

- Hypotečním úvěrem: ano je možné financovat, v rámci individuálního posouzení žádosti
- Úvěrem ze stavebního spoření: lze financovat v případě nezajištěného úvěru ( v tomto případě výhrada zpětné koupě nevádí )
- Osobním úvěrem: lze, nyní jsou úrokové sazby hodně nízké a v případě financování od 400tis jsou sazby od 3,8%

### **Česká spořitelna**

na základě schůzky si dovoluji sdělit následující informace ověřené přes metodiky příslušných produktů k řešení financování koupě bytů:

- co se týká úvěru ze stavebního spoření, tak tam nám výhradní právo zpětné koupě ničemu nebrání. Pokud by klient chtěl využít úvěru ze stavebního spoření se zástavou nemovitosti, může pak toto právo zpětné koupě ovlivnit zejména ocenění patřičného bytu ( tj. snížit odhadní cenu nemovitosti ), což by mohlo vést k tomu, že klient nedostane úvěr na celou výši kupní ceny,

- co se týká hypotečního úvěru, dovolím si přeposlat níže získanou odpověď od našich kolegů:

Ohledně prodeje městských bytů s Výhradou práva zpětné koupě, obecně je to možné.

Již máme některé města/městské části s prodejem "Výhradou práva zpětné koupě" v rámci naší banky. K posouzení a nastavení případných podmínek/úprav **bychom potřebovali nejprve vzorovou kupní smlouvu**, tj. jak by předmětná VPZK byla stanovena a jaké by byly ostatní podmínky v kupní smlouvě.

Tudíž pro přesné vyjádření, jak a v čem by ovlivnila tato podmínka klientům možnost získat finance na pořízení bytu, můžeme poskytnout až pokud bychom měli přesné znění výhrady a kupní smlouvy. Obecně se dá říci, že to není překážkou, ale může to vést k individuálně nastaveným podmínkám úvěrové smlouvy pro klienta.

Dovolím si upozornit, že toto nejsou jediné podmínky poskytnutí úvěru, vždy jako banka posuzujeme případy individuálně a u každého klienta dodržujeme také pravidla a regulace ČNB ohledně výše úvěrového zatížení klienta.

### **ČSOB**

- **Výhrada zpětné koupě** – je omezením, u kterého pokud o to prodávající požádá, má kupující povinnost převést věc (tedy i nemovitou) prodávajícímu zpět. Proávající pak vrátí kupujícímu zpět kupní cenu. Pokud je výhrada sjednána jako věčné právo a zapsána na LV do katastru nemovitostí, je možné nemovitost zatížit jen se souhlasem oprávněného (prodávajícího). V případě, že na předmětu zajištění vážne (nebo v kupní smlouvě je sjednávána) tato výhrada je nutné postupovat následovně:
  - HUF – zástavní právo zřizuje současný vlastník (prodávající) – standardní postup, podpis zástavní smlouvy prodávajícím lze považovat za jeho souhlas se zatížením nemovitosti zástavním právem. Samostatný souhlas tedy není nutné vyžadovat
  - HUF – zástavní právo zřizuje kupující (klient) - v případě, kdy se nejprve vkládá vlastnické právo, a teprve poté zástavní právo, je nutné požadovat souhlas oprávněného (prodávajícího) se zřízením zástavního práva.
  - Dočasně nezajištěný úvěr (DNU)– v případě DNU, pokud bude v kupní smlouvě uvedena Výhrada zpětné koupě, musí být již ke schválení/nejpozději však k čerpání DNU doložen i souhlas oprávněného (prodávajícího) se zřízením zástavního práva. Bez souhlasu by následně nemohlo dojít k zápisu našeho zástavního práva.

Vysvětlení zkratky HUF – hypoteční úvěr klasický a DNÚ – dočasně nezajištěný, kdy je dáno potvrzení, že byt přejde do osobního vlastnictví do 1 roku(Družstevní byty-s možností převodu do os.vl.)-a je předmětem zajištění.

Příloha č. 3 k důvodové zprávě - Vzorový výpočet cen

Karviná 7

Byt	č.p./č.o.	členění	plocha	cena/m2	zákl.cena	poz.Kč/m2	podíl poz.	ID/m2	ID	IB	cena	zůstatek FO	cena celkem
7		3+1	57,25	2000	114 500	29,54	1 691,17	98,19	5621,38	26 376	148 189	41 707,00	<b>189 896</b>

POZEMEK

č.p./č.o.	parcela	výměra	cena/m <sup>2</sup>	cena
		169,00	100	16 900
		24,00	100	2 400
		193,00		19 300

29,53554212 na m<sup>2</sup>

INVESTICE

Zhodnocení domu	RP	PC	30.06.2016	Amortizace	ZC
schodišťová okna	2007	69 986	8,5	29 744,05	40 242
sklepní okna	2007	41 601	8,5	17 680,43	23 921
					64 163

98,1904124 na m<sup>2</sup>

Zhodnocení bytů	RP	PC	2019	Amortizace	ZC
7 okno	2003	12 232	16	9 785,60	2 446
7 okna	2007	59 824	12	35 894,40	23 930
					26 376



**Karviná 6**

Byt	č.p./č.o.	členění	plocha	cena/m2	zákl.cena	poz.Kč/m2	podíl poz.	ID/m2	ID	IB	cena	zůstatek FO	cena celkem
12		2+1	58,65	2000	117 300	28,88	1 693,81	32,73	1919,61	12 263	133 176	52 408	<b>185 584</b>

**POZEMEK**

č.p./č.o.	parcela	výměra	cena/m <sup>2</sup>	cena
		235,00	100	23 500
		9,00	100	900
		9,00	100	900
		253,00		25 300

28,87633396 na m<sup>2</sup>

**INVESTICE**

Zhodnocení domu	RP	PC	31.05.2014	Amortizace	ZC
balkonové podesty	2003	59 850	125měs.	31 171,88	28 678
					28 678

32,73198083 na m<sup>2</sup>

Zhodnocení bytů	RP	PC	2019	Amortizace	ZC
12 okno	2018	12 908	1	645,40	12 263
					12 263



STATUTÁRNÍ MĚSTO  
KARVINÁ

## Zásady

### prodeje bytových jednotek

Zastupitelstvo města Karviné vydalo dne 15. 06. 2020 tyto Zásady prodeje bytových jednotek (dále jen Zásady):

#### Článek 1 Úvodní ustanovení

- 1.1 Těmito Zásadami k prodeji bytových jednotek se řídí prodej níže uvedených jednotek ve vlastnictví statutárního města Karviné situovaných ve společenstvích vlastníků.

#### Článek 2 Předmět prodeje

- 2.1 Předmětem prodeje dle těchto Zásad jsou níže uvedené jednotky včetně příslušného podílu na společných částech domu a příslušných pozemcích (zastavěná plocha a ostatní plocha). Podíl na společných částech domu a pozemcích příslušejících k jednotce koresponduje s údaji v Prohlášení vlastníka vloženým do katastru nemovitostí, kterým jsou uvedené domy rozčleněny na jednotky.

Dům - adresa	Jednotka	Podíl na společných částech domu č.p.	Podíl na pozemcích parc. č.	Katastrální území
Závodní 1626, Karviná-Nové Město	1,9,13,14,15	1626	3297/5 3503/8	Karviná-město
Závodní 1627, Karviná-Nové Město	4,6,12,13,14	1627	3297/4 3503/7 3503/9	Karviná-město
Závodní 1628, Karviná-Nové Město	8,12	1628	3297/3 3503/6 3503/10	Karviná-město
Závodní 1629, Karviná-Nové Město	12,13,14	1629	3297/2 3503/5 3503/11	Karviná-město
Závodní 1630, Karviná-Nové Město	1,7,10,13,14,15	1630	3297/1 3503/4	Karviná-město
Kpt. Jaroše 2167, Karviná-Mizerov	4	2167	1624/181 4336/3	Karviná-město
Kpt. Jaroše 2168, Karviná-Mizerov	2,4,13	2168	1624/180 4336/2 4336/4	Karviná-město
Kpt. Jaroše 2169, Karviná-Mizerov	10	2169	1624/179 4336/1	Karviná-město
Kpt. Jaroše 2170, Karviná-Mizerov	9,10,11,12	2170	1624/184 4331/1	Karviná-město

Kpt. Jaroše 2171, Karviná-Mizerov	12,13,14	2171	1624/183 4331/2 4331/4	Karviná-město
Kpt. Jaroše 2172, Karviná-Mizerov	9,10,11,12	2172	1624/182 4331/3	Karviná-město
Kpt. Jaroše 2173, Karviná-Mizerov	7,9,10,11,12	2173	1624/187 4335/3	Karviná-město
Kpt. Jaroše 2174, Karviná-Mizerov	7,8,9,12,13,14	2174	1624/186 4335/2 4335/4	Karviná-město
Kpt. Jaroše 2175, Karviná-Mizerov	4,9,10,11,12	2175	1624/185 4335/1	Karviná-město
Čajkovského 2176, Karviná-Mizerov	6,7,9,10	2176	1624/137 4332/3	Karviná-město
Čajkovského 2177, Karviná-Mizerov	3,4,12,13,14,15	2177	1624/138 4332/2 4332/4	Karviná-město
Čajkovského 2178, Karviná-Mizerov	9,10	2178	1624/139 4332/1	Karviná-město
Čajkovského 2180, Karviná-Mizerov	3,4	2180	1624/142 4333/2 4333/4	Karviná-město
Čajkovského 2181, Karviná-Mizerov	1,2	2181	1624/143 4333/1	Karviná-město
Čajkovského 2183, Karviná-Mizerov	5,9	2183	1624/145 4334/2 4334/4	Karviná-město

### **Článek 3 Zásady prodeje**

- 3.1 Účastníkem prodeje podle těchto Zásad k se může stát jen ten nájemce, vůči kterému statutární město Karviná nevede žádnou pohledávku po splatnosti.
- 3.2 Nabídka k převodu jednotky bude ze strany města učiněna nájemcům bytů, kde došlo k výmazu zástavního práva zřízeného v souvislosti s poskytnutou investiční dotací na výstavbu bytů. Nabídky k prodeji jednotky budou nájemcům zaslány po jejich schválení v Zastupitelstvu města Karviné.
- 3.3 Nájemcům, kteří v souladu s usnesením Rady města Karviné č. 4896 ze dne 27. 08. 2018 splnili podmínku jednoletého bezproblémového užívání bytu, bude učiněna ze strany statutárního města Karviné nabídka k prodeji po jejím schválení v Zastupitelstvu města Karviné.
- 3.4 Nájemci, kteří neakceptovali v zákonné 6-ti měsíční lhůtě první nabídku k prodeji učiněnou statutárním městem Karviná, mohou v případě pozdějšího zájmu požádat o prodej jednotky. Jejich žádost bude předložena ke schválení Zastupitelstvu města Karviné.

### **Článek 4 Stanovení kupní ceny pro nájemce dle odst. 3.2 a 3.3**

- 4.1 Kupní cena za jednotku je tvořena součtem těchto položek:
  - a) Základní cena pro všechny byty činí 2.000,00 Kč/m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy bytu. Podlahovou plochou bytu je součet všech místností bytu, včetně ploch balkonů, lodžii, sklepů, sklepních kójí, a jiných prostorů přináležejících k bytu. Podkladem pro stanovení výměry bytu je platný evidenční list.
  - b) Realizované opravy, investice a modernizace v bytech za období od 01. 01. 2003 do doby prodeje (projednání převodu v zastupitelstvu města) s tím, že tyto náklady budou sníženy o amortizaci ve výši 1/20 za každý rok od data realizované opravy nebo investice
    - výměna oken, vchodových dveří
    - rekonstrukce bytového jádra
    - rekonstrukce elektroinstalace

- rekonstrukce a vestavby lodžii, event. balkónů.
- c) Realizované opravy, investice a modernizace na společných částech daného domu za období od 01. 01. 2003 do doby vzniku společenství vlastníků s tím, že tyto náklady budou sníženy o amortizaci ve výši 1/20 za každý rok od data realizované opravy nebo investice
  - generální oprava střechy
  - zateplení štítu
  - rekonstrukce studené vody a teplé užitkové vody, odpadů
  - zaizolování domu
  - zateplení suterénu
  - rekonstrukce plynu
  - výměna nároží na schodišti, včetně podest
  - modernizace a generální opravy výtahů
  - modernizace a generální opravy balkónů, lodžii
  - fasády
  - výměna oken, vchodových dveří
  - rekonstrukce společné televizní antény včetně rozvodů.
- d) Zůstatek neproinvestovaných finančních prostředků vedených ve fondu oprav dlouhodobých záloh zaplacených za dobu od vzniku společenství vlastníků do doby prodeje (projednání v zastupitelstvu města).
- e) Základní cena pro pozemek – zastavěná plocha i plocha tvořící jeden funkční celek s domem činí 100,-- Kč/m<sup>2</sup>.

#### **Článek 5**

##### **Stanovení kupní ceny pro nájemce uvedené v odst. 3.4**

- 5.1 Pro nájemce uvedené v článku 3.4. těchto Zásad je prodejní cenou cena odhadní vycházející ze znaleckého posudku o ceně nemovitosti v místě a čase obvyklé.

#### **Článek 6**

##### **Způsob platby kupní ceny**

- 6.1 Kupní smlouva bude sepsána nejpozději do 60 dnů od doručení akceptace nabídky nájemcem statutárnímu městu Karviná.
- 6.2 Kupní cena bude kupujícím prodávajícímu uhrazena v plné výši nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy oběma smluvními stranami.
- 6.3 Kupní cena za předmět prodeje bude zaokrouhlena vždy na celé stokoruny směrem nahoru.
- 6.4 Návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí bude proveden 1. pracovní den měsíce následujícího po zaplacení kupní ceny kupujícím prodávajícímu a správní poplatek za tento vklad hradí prodávající. Správní poplatek za ověření podpisu na kupní smlouvě hradí kupující.
- 6.5 Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující, který je povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.

#### **Článek 7**

##### **Ostatní ujednání v kupní smlouvě**

- 7.1 S ohledem na problémy spojené s bezpečnostní situací ve městě, zejména v návaznosti na spekulace s pronájmy, kdy někteří z nových vlastníků pronajímají jednotky nepřizpůsobivým občanům a těží tak z nedokonalého sociálního a právního systému poskytování sociálních dávek k úhradě nepřiměřeně vysokých nákladů na bydlení, jsou kupní smlouvy ošetřeny ustanovením o výhradě zpětné koupě, podle kterého je prodávající (statutární město Karviná) oprávněn jednostranným projevem vůle zavázat kupujícího k převedení jednotky zpět ve prospěch prodávajícího oproti vrácení kupní ceny, a to v ujednané době.

- 7.2 Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné zapisované do katastru nemovitostí.
- 7.3 Výhrada zpětné koupě je sjednána na dobu určitou 5 let.
- 7.4 Prodávající je oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě zejména v případě, že kupující a ostatní uživatelé jednotky hrubým způsobem porušují pravidla řádného užívání jednotky a společných částí domu.
- 7.5 Po zániku výhrady zpětné koupě je kupující oprávněn požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí kupující.
- 7.6 Nájemce bytu je povinen umožnit pověřenému znalci provést prohlídku bytu před jeho prodejem, neboť nedílnou součástí kupní smlouvy bude znalecm vyhotovený popis technického stavu bytu.
- 7.7 V případě uplatnění výhrady zpětné koupě nebude přihlíženo ke zhodnocení bytu.

## **Článek 8 Závěrečná ustanovení**

- 8.1 Výjimky z prodeje jednotek ve vlastnictví statutárního města Karviné dle těchto Zásad lze učinit jen rozhodnutím Zastupitelstva města Karviné.
- 8.2 Těmito Zásadami se ruší Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné schválené usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 475 ze dne 01. 07. 2008 ve změnách provedených usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 521 ze dne 30. 04. 2013 a usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 839 ze dne 18. 06. 2018.
- 8.3 Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Karviné č. .... ze dne 15. 06. 2020 a nabývají účinnosti dne 16. 06. 2020.

Ing. Jan Wolf v. r.  
primátor

Ing. Lukáš Raszyk v. r.  
náměstek primátora