



STATUTÁRNÍ MĚSTO
KARVINÁ

Zásady

prodeje bytových jednotek

Zastupitelstvo města Karviné vydalo dne 07. 12. 2020 tyto Zásady prodeje bytových jednotek (dále jen „Zásady“):

Článek 1 Úvodní ustanovení

- 1.1 Těmito Zásadami prodeje 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 pozemků (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	13,14,15	1626	3297/5 3503/8	Karviná-město
Závodní 1627, Karviná-Nové Město	12,13,14	1627	3297/4 3503/7 3503/9	Karviná-město
Závodní 1629, Karviná-Nové Město	12,13,14	1629	3297/2 3503/5 3503/11	Karviná-město
Závodní 1630, Karviná-Nové Město	13,14,15	1630	3297/1 3503/4	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	9,10,11,12	2173	1624/187 4335/3	Karviná-město
Kpt. Jaroše 2174, Karviná-Mizerov	12,13,14	2174	1624/186 4335/2	Karviná-město

Kpt. Jaroše 2175, Karviná-Mizerov	9,10,11,12	2175	4335/4 1624/185 4335/1	Karviná-město
Čajkovského 2176, Karviná-Mizerov	9,10	2176	1624/137 4332/3	Karviná-město
Čajkovského 2177, Karviná-Mizerov	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

Článek 3 Zásady prodeje

- 3.1 Účastníkem prodeje podle těchto Zásad 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 jejím schválení v Zastupitelstvu města Karviné.

Článek 4 Stanovení kupní ceny

- 4.1 Kupní cena za jednotku je tvořena součtem těchto položek:
- a) Základní cena pro všechny byty činí 2.000,00 Kč/m² celkové podlahové plochy bytu. Podlahovou plochou bytu je součet všech místností bytu, včetně ploch balkónů, 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 vlastníku 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/m².

Článek 5 Způsob platby kupní ceny

- 5.1 Kupní smlouva bude sepsána nejpozději do 60 dnů od doručení akceptace nabídky nájemcem statutárnímu městu Karviná.
- 5.2 Kupní cena bude kupujícím prodávajícím uhrazena v plné výši nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy oběma smluvními stranami.
- 5.3 Kupní cena za předmět prodeje bude zaokrouhlena vždy na celé stokoruny směrem nahoru.
- 5.4 Návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí bude proveden 1. pracovní den měsíce následujícího po zaplacení kupní ceny kupujícím prodávajícím a správní poplatek za tento vklad hradí prodávající. Správní poplatek za ověření podpisu na kupní smlouvě hradí kupující.

Článek 6 Ostatní ujednání v kupní smlouvě

- 6.1 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.
- 6.2 Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné zapisované do katastru nemovitostí.
- 6.3 Výhrada zpětné koupě je sjednána na dobu určitou 5 let.
- 6.4 Proávající 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.
- 6.5 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.
- 6.6 Nájemce bytu je povinen umožnit bytovému technikovi Odboru majetkového MMK provést prohlídku bytu před jeho prodejem, neboť nedílnou součástí kupní smlouvy bude vyhotovený popis technického stavu bytu.
- 6.7 V případě uplatnění výhrady zpětné koupě nebude přihlíženo ke zhodnocení bytu.

Článek 7 Závěrečná ustanovení

- 7.1 Výjimky z prodeje jednotek ve vlastnictví statutárního města Karviné dle těchto Zásad lze učinit jen rozhodnutím Zastupitelstva města Karviné.

- 7.2 Zrušují se Zásady prodeje bytových jednotek schválené usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 295 ze dne 15. 06. 2020.
- 7.3 Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 394 ze dne 07. 12. 2020 a nabývají účinnosti dne 08. 12. 2020.

Ing. Jan Wolf v. r.
primátor

Ing. Lukáš Raszyk v. r.
náměstek primátora