



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

Materiál pro 16. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 07.12.2020

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-16-00 Zásady k prodeji bytových jednotek-DZ.pdf

Přílohy k důvodové zprávě:

ZM-16-00 Zásady k prodeji bytových jednotek - 1D.pdf

Přílohy k usnesení:

ZM-16-00 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 rozhoduje 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 změny Zásad prodeje bytových jednotek (dále jen „Zásady“).

Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením č. 295 ze dne 16.6.2020 schválilo Zásady prodeje bytových jednotek. Ke změně Zásad došlo v souvislosti s bezpečnostní situací ve městě Karviné na úseku bytové politiky.

S ohledem na skutečnost, že cílem města jako stávajícího vlastníka, je zajistit bezproblémové užívání jednotek - bytů na území města Karviné, navrhl z následujících důvodů Odbor majetkový změnit a doplnit stávající Zásady. Nově navržená opatření pomohou zamezit tzv. obchodu s chudobou a ovlivnit skladbu obyvatel ve společenství vlastníků, a tím tak nepřímo podpořit řádné užívání jednotek – bytů. Skutečnost, že jednotky – byty zůstanou ve vlastnictví města, přináší širší řadu pravomocí při řešení exponovaných případů.

Nově navrhované řešení spočívá v opatření, kdy předmětem prodeje do budoucna budou pouze jednotky – byty realizované jako střešní nástavby a půdní vestavby, které byly omezeny zástavním právem na dobu 20 let v souvislosti s poskytnutou investiční dotací na výstavbu těchto bytů. K výmazům posledních zástavních práv v domech určených k prodeji dojde v roce 2023. V rámci zachování rovných podmínek pro občany města budou nabídky k prodeji jednotky - bytu učiněny ze strany města pouze těm nájemcům, kteří doposud nabídku obdrželi nemohli z důvodu výše zmíněného zástavního práva. Tam, kde nájemci obdrželi v minulosti nabídku k převodu jednotky a neakceptovali ji, nebudou mít možnost dodatečně požádat o převod jednotky.

Otázky stanovení kupní ceny a způsobu platby kupní ceny zůstávají beze změny. Rovněž zůstává zachováno ujednání o výhradě práva zpětné koupě.

Rada města Karviné projednala návrh na své zasedání dne 02. 12. 2020 a doporučila Zastupitelstvu města Karviné vydat Zásady prodeje bytových jednotek dle přílohy č. 1 k usnesení.



STATUTÁRNÍ MĚSTO
KARVINÁ

Zásady

prodeje bytových jednotek

Zastupitelstvo města Karviné vydalo dne ~~15.6.2020~~ 07. 12. 2020 tyto Zásady prodeje bytových jednotek (dále jen Zásady):

Článek 1 Úvodní ustanovení

- 1.1 Těmito Zásadami k 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	4,9 ,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	4,7,10 ,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 jejím schválení v Zastupitelstvu města Karviné.
- ~~3.3 Nájemcům, kteří v souladu s usnesením Rady města Karviné č. 4896 ze dne 27.8.2018 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-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.~~

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:
- 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 balkonů, lodžii, sklepů, sklepních kójí, a jiných prostorů přináležejících k bytu. Podkladem pro stanovení výměry bytu je platný evidenční list.
 - 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.

Stanovení kupní ceny pro nájemce uvedené v odst. 3.4

~~4.2 — 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 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 prodávajícímu 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 prodávajícímu a správní poplatek za tento vklad hradí prodávající. Správní poplatek za ověření podpisu na kupní smlouvě hradí kupující.

~~Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující, který je povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Přiklání se k vypoštění. Teď je situace zcela jiná, kdo ví co bude v budoucnu a vždycky se tady bude vycházet z platné legislativy.~~

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 ~~pověřenému znalci~~ bytovému technikovi Odboru majetkového MMK provést prohlídku bytu před jeho prodejem, neboť nedílnou součástí kupní smlouvy bude ~~znalcem~~ 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 domů, bytů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné schválené usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 475–295 ze dne 15.6.200208 ve změnách provedených usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 521 ze dne 30.4.2013 a usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 839 ze dne 18.6.2018.~~ usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 295 ze dne 15.06.07. 12. 2020 a nabývají účinnosti dne 16.06.08. 12. 2020.
- 7.3 Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 295 ze dne 15.06.07. 12. 2020 a nabývají účinnosti dne 16.06.08. 12. 2020.

Ing. Jan Wolf v. r.
primátor

Ing. Lukáš Raszyk v. r.
náměstek primátora



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 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. balkonů.
 - 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 balkonů, 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.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