

Odbor: Odbor majetkový
Oddělení: oddělení majetkoprávní
Vyřizuje: Hamřlová Renata JUDr.

Materiál pro 7. zasedání Zastupitelstva města Karviné konané dne 10.09.2015

Privatizace bytového fondu

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné dle ustanovení § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,

rozhodlo

schválit prodat v rámci privatizace bytového fondu v majetku statutárního města Karviné tyto nemovitosti:

- dům č. p. 400, ulice Božkova, Karviná-Ráj, který je součástí pozemku parc. č. 529/31, katastrální území Ráj, část obce Ráj, obec Karviná
- dům č. p. 542, ulice Božkova, Karviná-Ráj, který je součástí pozemku parc. č. 499/45, katastrální území Ráj, část obce Ráj, obec Karviná
- dům č. p. 2802, ulice Žižkova, Karviná-Hranice, který je součástí pozemku parc. č. 2417/7, katastrální území Karviná-město, část obce Hranice, obec Karviná
- dům č. p. 2937, č. p. 2938 a č. p. 2939, ulice Mendelova, Karviná-Hranice, který je součástí pozemků parc. č. 2715/41, 2715/40 a 2715/39, katastrální území Karviná-město, část obce Hranice, obec Karviná
- dům č. p. 2943, č. p. 2944 a č. p. 2945, ulice Slovenská, Karviná-Hranice, který je součástí pozemků parc. č. 2715/47, 2715/46 a 2715/45, katastrální území Karviná-město, část obce Hranice, obec Karviná
- dům č. p. 2953, ulice Čsl. armády, Karviná-Hranice, který je součástí pozemku parc. č. 2715/119, katastrální území Karviná-město, část obce Hranice, obec Karviná,

s tím, že prodej jednotlivých nemovitostí bude realizován formou prodeje jedné právnické osobě (bytovému družstvu), založené z řad stávajících nájemců, dle Podmínek privatizace bytového fondu, dle přílohy č. 1 k usnesení.

Samotný prodej těchto nemovitostí konkrétním kupujícím bude předmětem samostatného schvalovacího procesu v orgánech města.

Úkol: ano / ne

Důvodová zprava a přílohy důvodové zprávy

PC	Příloha	Název	Komentář
		ZM-7-OM-privatizace-DZ.pdf	důvodová zpráva
1		ZM-7-OM-podmínky privatizace-1U.pdf	příloha č. 1 k usnesení

Datum: 18.08.2015



Ing. Blanka Rychla

Za formální správnost

Datum: 18.08.2015



JUDr. Renata Hamřlová

Vedoucí oddělení

Datum: 19.08.2015



Ing. Helena Bogoczová, MPA

Vedoucí odboru

Datum: 19.08.2015



Ing. Miroslav Hajdušík

Za předkladatele

Důvodová zpráva

Privatizace bytového fondu

Z porady uvolněných funkcionářů ze dne 15.06.2014 vyplynul pro Odbor majetkový úkol zpracovat a předložit k projednání v orgánech města materiál k další privatizaci bytového fondu v majetku statutárního města Karviné.

K prodeji v rámci privatizace bytového fondu jsou navrženy tyto nemovitosti:

- dům č.p. 400, ulice Božkova, Karviná-Ráj, který je součástí pozemku parc. č. 529/31, katastrální území Ráj, obec Karviná (54 bytů)
- dům č.p. 542, ulice Božkova, Karviná-Ráj, který je součástí pozemku parc. č. 499/45, katastrální území Ráj, obec Karviná (52 bytů)
- dům č.p. 2802, ulice Žižkova, Karviná-Hranice, který je součástí pozemku parc. č. 2417/7, katastrální území Karviná-město, obec Karviná (61 bytů)
- dům č.p. 2937, č.p. 2938 a č.p. 2939, ulice Mendelova, Karviná-Hranice, které jsou součástí pozemků parc. č. 2715/41, 2715/40 a 2715/39, katastrální území Karviná-město, obec Karviná (93 bytů)
- dům č.p. 2943, č.p. 2944 a č.p. 2945, ulice Slovenská, Karviná-Hranice, které jsou součástí pozemků parc. č. 2715/47, 2715/46 a 2715/45, katastrální území Karviná-město, obec Karviná (93 bytů)
- dům č.p. 2953, ulice Čsl. armády, Karviná-Hranice, který je součástí pozemku parc. č. 2715/119, katastrální území Karviná-město, obec Karviná (72 bytů).

Dané domy je doporučeno privatizovat formou prodeje ucelených bloků vždy jednomu bytovému družstvu, které vznikne z řad stávajících nájemců. Pokud nevznikne právnická osoba (bytové družstvo) z řad nájemců daného domu, pak je možno nemovitost prodat jednomu nájemci, popř. jiné osobě, která nemá nájemní vztah k dané nemovitosti. V daném případě vznikne 6 bytových družstev. Problém se vznikem družstva z řad stávajících nájemců lze očekávat zejména u domu č.p. 542 na ulici Božkova v Karviné-Ráji s ohledem na sociální složení nájemců. Tři byty v daném domě jsou v nájmu Slezské diakonie Český Těšín.

V souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, byl záměr převést výše uvedené nemovitosti zveřejněn na úřední desce dne 29. 07. 2015 na dobu 15 dnů.

Součástí prodeje je i prodej pozemků, které tvoří funkční celek s nemovitostí, tzv. „okapové chodníky“ cca 0,50 m kolem nemovitosti – domu.

Stanovení ceny pro privatizaci

Na tento připravovaný prodej domů již nelze aplikovat stávající Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné, schválených Zastupitelstvem města Karviné č. 475 ze dne 01.07.2008, ve znění pozdějších změn (dále jen Zásady). Kupní cena dle stávajících Zásad je tvořena dle čl. 4.1. Zásad výchozí cenou 2 000,- Kč/m² plochy bytu, realizovanými opravami, investicemi a modernizací za období od r. 2003 do doby prodeje snížené o amortizaci ve výši 1/20 za každý rok od data realizované opravy nebo investice (byt, společné části domu) a cenou pozemku 100,- Kč/m². Cenou pro nebytový prostor je 15ti násobek ročního nájemného. Tyto Zásady vycházejí dnes z již zcela neplatných zákonů (zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

Cena v místě a čase obvyklá se nejčastěji zjišťuje zpracováním znaleckého posudku. Pro privatizaci výše uvedených domů bude zpracován na každou nemovitost znalecký posudek za účelem zjištění této ceny v čase a místě obvyklé. Současně s tím bude zrealizován propočet ceny dle Podmínek privatizace bytového fondu (dále jen Podmínky), které jsou přílohou č. 1 k tomuto

usnesení. Pokud bude zjištěn rozdíl mezi cenou stanovenou znaleckým posudkem a cenou vypočítanou dle Podmínek, kdy cena dle znaleckého posudku bude vyšší, bude vyčíslená veřejná podpora.

Právo na bydlení patří mezi základní lidská práva, je to životní hodnota a samosprávě zákon o obcích ukládá pečovat o rozvoj bydlení. Bydlení je tedy součástí „péče“ o občany, ať již formou budování nájemního bydlení či budování a následného prodeje bytů občanům města. Zájmem města je prodat byty občanům – stávajícím nájemcům za rovnocenných podmínek, přestože neodpovídají cenám v místě a čase obvyklým. Takto stanovená cena je pro občany – nájemce motivační. Zájmem vlastníka je prodat celé domy tak, aby již nemusel do nich investovat a následné investice půjdou již na vrub nových vlastníků – bytových družstev vzniklých z řad nájemců. Získané finanční prostředky za tyto prodeje může město investovat do akcí přínosných pro všechny občany města.

Je skutečností, že masová privatizace bytových domů v letech 2008-2011, kdy byla prodána většina bytů stávajícím nájemcům, se řídila právě vzorcem prodeje citovaných Zásad a za stejných podmínek probíhá i současná fáze privatizovaných domů s půdními vestavbami a střešními nástavbami.

Podmínky, které jsou přílohou č. 1 k usnesení vycházejí ze stávajících Zásad a jsou shodné v otázce formy prodeje právnické osobě, způsobu platby. Pokud jde o stanovení kupní ceny, jsou zde zahrnuty tři nové prvky oproti stávajícím Zásadám a to

pod písm. b)

- ✓ rekonstrukce bytového jádra
- ✓ rekonstrukce elektroinstalace

pod písm. c)

- ✓ rekonstrukce společné televizní antény včetně rozvodů

a to s ohledem, že se jedná o revitalizované domy. V ostatních položkách zůstává stanovení kupní ceny beze změny.

Podmínky privatizace bytového fondu

Těmito Podmínkami privatizace bytového fondu (dále jen Podmínky) se řídí prodej níže uvedených bytových domů, na které se nevztahují Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné, schválené usn. ZM č. 475 ze dne 01.07.2008 ve znění pozdějších změn.

• Předmět prodeje

Předmětem prodeje dle těchto Podmínek jsou tyto nemovitosti:

- dům č.p. 400, ulice Božkova, Karviná-Ráj, který je součástí pozemku parc. č. 529/31, katastrální území Ráj, obec Karviná
- dům č.p. 542, ulice Božkova, Karviná-Ráj, který je součástí pozemku parc. č. 499/45, katastrální území Ráj, obec Karviná
- dům č.p. 2802, ulice Žižkova, Karviná-Hranice, který je součástí pozemku parc. č. 2417/7, katastrální území Karviná-město, obec Karviná
- dům č.p. 2937, č.p. 2938 a č.p. 2939, ulice Mendelova, Karviná-Hranice, které jsou součástí pozemků parc. č. 2715/41, 2715/40 a 2715/39, katastrální území Karviná-město, obec Karviná
- dům č.p. 2943, č.p. 2944 a č.p. 2945, ulice Slovenská, Karviná-Hranice, které jsou součástí pozemků parc. č. 2715/47, 2715/46 a 2715/45, katastrální území Karviná-město, obec Karviná
- dům č.p. 2953, ulice Čsl. armády, Karviná-Hranice, který je součástí pozemku parc. č. 2715/119, katastrální území Karviná-město, obec Karviná.

Součástí prodeje je i prodej pozemků, které tvoří funkční celek s nemovitostí, tzv. „okapové chodníky“ cca 0,50 m kolem nemovitosti – domu.

• Forma prodeje

Prodej každé nemovitosti bude realizován formou prodeje jedné právnické osobě (bytovému družstvu) založené z řad stávajících nájemců.

Pokud nebude vytvořena právnická osoba z řad nájemců, je možno nemovitost prodat jednomu nájemci, popř. jiné osobě, která nemá nájemní vztah k prodávané nemovitosti.

Nově vzniklá právnická osoba podá žádost o koupi domu jako celku nejpozději do 180 dnů ode dne odeslání písemného oznámení o prodeji nemovitosti nájemcům. Součástí žádosti o koupi nemovitosti je výpis z obchodního rejstříku nově vzniklé právnické osoby.

Podmínkou projednání a schválení prodeje v orgánech města je podání žádosti o koupi domu právnickou osobou a složení jistiny ve výši rovnající se součtu jistin za bytové a nebytové jednotky v předmětném domě, a to:

- pro bytovou jednotku o velikosti 1 pokoje 3 000,- Kč
- pro bytovou jednotku o velikosti kuchyně a 1 pokoje 4 000,- Kč
- pro bytovou jednotku o velikosti kuchyně a 2 pokojů 5 000,- Kč
- pro bytovou jednotku o velikosti kuchyně a 3 pokojů 7 000,- Kč
- pro bytovou jednotku o velikosti kuchyně a 4 pokojů 9 000,- Kč
- pro nebytovou jednotku 10 000,- Kč

- **Stanovení kupní ceny**

Kupní cena za nemovitost je tvořena součtem těchto položek:

- a) základní cena pro všechny byty činí 2 000,- Kč/m² celkové podlahové plochy bytu. Podlahovou plochou bytu je součet všech místností bytu, včetně ploch balkónů, lodžii, sklepů, sklepních kójí a jiných prostorů příslušejících k bytu. Podkladem pro stanovení výměry bytu je platný evidenční list,
- b) realizované opravy, investice a modernizace v bytech a nebytových prostorech za období 01.01.2005 do doby prodeje (projednání převodu v radě 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
- c) realizované opravy, investice a modernizace na společných částech daného domu za období 01.01.2005 do doby prodeje (projednání převodu v radě města) 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
 - fasády
 - výměna oken, vchodových dveří
 - rekonstrukce společné televizní antény včetně rozvodů
- d) základní cena pro pozemek – zastavěná plocha i plocha tvořící jeden funkční celek s domem činí 100,- Kč/m²
- e) cena za nebytový prostor sloužící podnikání pro stávající nájemce činí 15ti násobek ročního nájmu. Roční nájem je nájem v roce, ve kterém bylo odesláno písemné oznámení o prodeji domu nájemcům. Podkladem pro stanovení výměry nebytového prostoru je platný evidenční list.

- **Způsob platby**

Kupní smlouva bude sepsána a uzavřena nejpozději do 90 dnů ode dne schválení převodu zastupitelstvem města.

Kupní cena bude kupujícím prodávajícímu uhrazena v plné výši nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy oběma smluvními stranami.

Kupní cena za předmět prodeje bude zaokrouhlena vždy na celé stokoruny směrem nahoru.

Náklady spojené s převodem hradí prodávající s výjimkou správního poplatku za ověření podpisu na kupní smlouvě, který hradí kupující. Návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí bude proveden 1. pracovní den měsíce následujícího po zaplacení kupní ceny kupujícím prodávajícímu.

- **Ostatní ujednání**

Výjimky z prodeje bytových domů dle těchto Podmínek lze učinit jen rozhodnutím zastupitelstva města.

Po dobu prodeje nemovitosti, tj. odeslání písemného oznámení o prodeji domu nájemcům do dne podání smlouvy o prodeji domu do katastru nemovitostí budou v jednotlivých domech, bytech i nebytových prostorech prováděny pouze nezbytné udržovací práce.

Odesláním písemného oznámení o prodeji domu nájemcům se zastavuje projednávání a uzavírání nájemních smluv na pronájem bytů, nebytových prostorů či dalších prostorů.

Tyto Podmínky byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Karviné č. ze dne 10.09.2015.