

MĚSTO KOPŘIVNICE

se sídlem Štefánikova č. p. 1163, PSČ 742 21



Pravidla prodeje bytových domů č.p. 988 a 989 na ulici Obránců míru v Kopřivnici

**Tato pravidla byla schválena usnesením č. 433 na 18. zasedání
Zastupitelstva města v Kopřivnici dne 26.09.2013**

Ing. Josef Jalůvka
starosta

Mgr. Dagmar Rysová
místostarostka

Pravidla prodeje bytových domů č.p. 988 a 989 na ulici Obránců míru v Kopřivnici

Město Kopřivnice, jako vlastník bytových domů č.p. 988 a 889 na ulici Obránců míru, vydává „Pravidla prodeje bytových domů č.p. 988 a 889 na ulici Obránců míru v Kopřivnici“ (dále jen pravidla) za účelem stanovení závazného postupu prodeje uvedených bytových domů z majetku města Kopřivnice do majetku družstva vytvořené z řad nájemců předmětných domů.

OBSAH:

1. Předmět prodeje

2. Zásady prodeje

3. Právní formy prodeje

4. Stanovení prodejní ceny

5. Dotace města na opravy domu

6. Ostatní podmínky prodeje

7. Závěrečná ustanovení

Přílohy:

Příloha č.1 – Základní popis prodáváných bytových domů

Příloha č.2– Investice, modernizace a opravy bytových domů

Článek 1

Předmět prodeje

Předmět prodeje tvoří bytové domy č.p. 988 na parcele číslo st. 106 a 889 na parcele číslo st. 107 na ulici Obránců míru, včetně jejich příslušenství, vše v k.ú. Kopřivnice, obec Kopřivnice

Článek 2

Zásady prodeje

- 2.1 Město Kopřivnice bude prodávat domy uvedené v čl. 1 Pravidel pod podmínkou odprodeje celé nemovitosti najednou, včetně zastavěného pozemku a příslušenství. Příslušenstvím domu se rozumí zejména přístupová schodiště, vodovodní a kanalizační přípojky, televizní antény atd.
- 2.2 Uvolněné byty v domech určených k prodeji budou městem pronajímány dle „Pravidel pro pronajímání bytů a správu pohledávek souvisejících s užíváním bytů ve vlastnictví města Kopřivnice“ účinných od 01.01.2013.
- 2.3 Nájemci, kteří jsou s úhradou nájemného, jakož i dalších úhrad za plnění poskytována v souvislosti s užíváním bytu či nebytového prostoru v prodlení nebo mají jakýkoliv dluh vůči městu Kopřivnice, se mohou stát členy družstva podle těchto pravidel pouze po úplné úhradě svých splatných závazků, včetně jejich příslušenství.
- 2.4 Členem družstva podle těchto pravidel se může stát jen ten nájemce, proti kterému nejsou ze strany města Kopřivnice činěny žádné úkony směřující k ukončení nájmu bytu.
- 2.5 Rada města může dle těchto pravidel pověřit výkonem činností souvisejících s procesem prodeje bytových domů jinou fyzickou či právnickou osobu.

Článek 3

Právní forma prodeje

3.1 Prodej celé nemovitosti najednou právnické osobě vytvořené z řad nájemců

- 3.1.1 Odbor majetku města zabezpečí vypracování nabídky týkající se prodeje předmětných domů do 30ti dnů od účinnosti těchto pravidel. Nabídka bude zejména obsahovat základní údaje o prodávajícím, předmětu prodeje, prodejní cenu domu vypočtenou za předpokladu úhrady prodejní ceny před podpisem smlouvy.
- 3.1.2 Všichni nájemci se závazně vyjádří k obdržené nabídce nejpozději do 60ti dnů ode dne jejího doručení. V případě akceptace nabídky musí nájemci domů do 180ti dnů ode dne akceptace nabídky nechat zapsat do veřejného rejstříku nové bytové družstvo (dále jen družstvo). Nezbytnou podmínkou k tomu, aby byl prodej podle těchto pravidel realizován je, že zakládajícími členy družstva bude minimálně 85 % oprávněných nájemců bytů v prodávané nemovitosti. Je-li počet bytů, kdy se nájemci nestanou zakládajícími členy družstva vyjádřen desetinným číslem, zaokrouhluje se na celá čísla vždy dolů. V případě, že nájemci se k nabídce nevyjádří nebo ji nebudou akceptovat nebo nevznikne právnická osoba (doloženo výpisem z veřejného rejstříku) nebo nebude dodrženo minimální procento nájemců, kteří se stali zakládajícími členy právnické osoby nebo nedojde k prodeji obou bytových domů současně, město Kopřivnice nebude v prodeji pokračovat.
- 3.1.3 Po vzniku družstva bude se statutárními zástupci projednáno znění kupní smlouvy včetně způsobu a termínu úhrady prodejní ceny. V případě, že bude využito splátek, bude prodejní cena navýšena dle bodu 4.1.2 a je nutné, aby nesplacená část kupní ceny

byla zajištěna zástavou předmětné nemovitosti ve prospěch města. Zástava bude uvolněna po úplném zaplacení kupní ceny. Při nedodržení splátkového kalendáře budou kupujícímu účtovány zákonné úroky z prodlení.

- 3.1.4 Po realizaci předchozích kroků bude kupní smlouva projednána v orgánech města, podepsána a následně bude podán návrh na vklad vlastnického práva.

3.2 Prodej celé nemovitost po jednotkách (byt, nebytový prostor)

Prodej bytových domů po jednotkách není přípustný.

Článek 4

Stanovení prodejní ceny

Pokud se v tomto článku hovoří o podlahové ploše, jedná se o započitatelnou podlahovou plochu bytu nebo nebytového prostoru uvedenou v evidenčním listu daného prostoru.

4.1 Obecné stanovení prodejní ceny bytových domů při prodeji

- 4.1.1 Prodejní cena (PC) bytového domu bude stanovena dle vzorce:

$$PC = ZS * PPB + I(\text{dům}) \quad , \text{ kde:}$$

ZS = základní sazba (Kč/m²), tato sazba činí 3.379 Kč/m² (průměrná cena za m² při prodeji bytových domů v roce 2011).

PPB = podlahová plocha bytového domu, tvořena součtem všech započitatelných podlahových ploch jednotlivých bytů.

I (dům) = Náklady vynaložené městem za období od 01.01.2008 do doby prodeje, ponížené o amortizaci. Jednotlivé opravy společných prostor v objemu do 40.000 Kč se do ceny nezapočítávají.

- 4.1.2 Prodejní cenu dle bodu 4.1.1 je možné uhradit ve splátkách do dvou let od převodu vlastnictví, přičemž je nezbytné, aby před podpisem smlouvy bylo uhrazeno minimálně 60 % prodejní ceny a zbývající část v pravidelných splátkách. Pokud kupující uhradí celou prodejní cenu do jednoho roku od přechodu vlastnictví, bude cena stanovena dle bodu 4.1.1 násobena koeficientem úhrady kupní ceny ve výši 1,05 a v případě úhrady do dvou let bude tato cena násobena koeficientem 1,1.
- 4.1.3 Prodejní cena stanovena dle bodu 4.1.1 obsahuje cenu nemovitosti včetně příslušenství a ceny za zastavený pozemek ve výši 300 Kč/m² zastavěné plochy.
- 4.1.4 Výsledná cena bytového domu se zaokrouhlí na celé desetikoruny směrem nahoru.
- 4.1.5 Prodejní cena nesmí překročit hranici povolené veřejné podpory podle předpisů Evropských společenství a případná výsledná cena nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, musí být v souladu se zákonem o obcích odůvodněná.
- 4.1.6 Náklady spojené s prodejem bytového domu hradí prodávající s výjimkou zpoplatnění ověřování podpisů. Zejména se jedná o náklady na vypracování znaleckého posudku, mandátní odměnu zprostředkovateli prodeje, vypracování kupní smlouvy včetně poplatku za vklad do katastru nemovitostí a náklady na vypracování daňového přiznání včetně odvodu daně z převodu nemovitosti.

4.2 Výpočet prodejní ceny bytového domu č.p. 988

$$PC = 3.379 * 2.352,98 + 2.643.905,96 = 7.950.719,42 \text{ Kč} + 2.643.905,96 \text{ Kč}$$

$$= \underline{\underline{10.594.625 \text{ Kč}}}$$

4.3 Výpočet prodejní ceny bytového domu č.p. 989

$$PC = 3.379 * 2286,6 + 2.990.783,67 \text{ Kč} = 7.726.421,40 \text{ Kč} + 2.990.783,67 \text{ Kč}$$

$$= \underline{\underline{10.717.205 \text{ Kč}}}$$

Článek 5

Dotace města na opravy domu

Dotace na opravu společných částí domů se neposkytuje.

Článek 6

Ostatní podmínky prodeje

Kupující je povinen v kupní smlouvě akceptovat zejména následující povinnosti a omezení:

- přijetí všech věcných břemen souvisejících s prodáváním domem
- převzetí všech práv a povinností vyplývajících z uzavřených nájemních smluv
- převzetí všech práv a povinností souvisejících s vlastnictvím domu a jeho příslušenstvím (převzetí vodovodních a kanalizačních přípojek, STA, přístupových schodišť atd.)
- povinnost smluvního zajištění dodávek a služeb spojených s provozováním nemovitosti (dodávka elektrické energie, tepla a teplé užitkové vody, pitné vody a odvod splašků a další)
- zřízení zástavního práva k prodávané nemovitosti jako jistinu nezaplacené části kupní ceny

Článek 7

Závěrečná ustanovení

7.1 Výjimky z prodeje bytových domů dle těchto zásad lze učinit pouze rozhodnutím zastupitelstva města.

7.2 Tato pravidla byla schválena usnesením č. 433 na 18. zasedání Zastupitelstva města Kopřivnice dne 26.09.2013

7.3 Tato pravidla nabývají účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem města Kopřivnice a jsou platná pouze pro prodej bytových domů uvedených v Čl. 1 Pravidel.

Příloha č. 1 pravidel

Základní popis prodávaných bytových domů

č.p.	Ulice	rok výstavby	počet bytů	Velikost bytů						číslo parcely	počet NP
				1+0	1+1	2+1	3+1	4+1	2+0		
988	Obránců míru	1967	37		3	15	9	10		106	2
989	Obránců míru	1967	38		11	7	20			107	0
CELKEM			75	0	14	32	29	10	0		2

Příloha č. 2 pravidel

Investice, modernizace a opravy bytových domů realizované od 1.1. 2008

Č.P.	ROK	Popis investice, modernizace, opravy	Investice a opravy celkem (Kč)	Opravy po odpočtu opotřebení (Kč)
988	2008	výtah <i>životnost: 30 let</i>	1 143 410 Kč	914 728 Kč
	2008	okna <i>životnost: 50 let</i>	1 534 017 Kč	1 349 934,96 Kč
	2012	výměna stoupacího vedení plynoinstalace a vnitřní kanalizace <i>životnost: 45 let</i>	359 415 Kč	311 493 Kč
	2012	PD – zateplení pláště budovy	67 750 Kč	67 750 Kč
			CENA CELKEM	3 104 592 Kč
989	2008	výtah <i>životnost: 30 let</i>	1 143 410 Kč	914 728 Kč
	2008	okna <i>životnost: 50 let</i>	1 534 017 Kč	1 349 934,96 Kč
	2011	výměna stoupacího vedení plynoinstalace a vnitřní kanalizace <i>životnost: 45 let</i>	447 445 Kč	387 785,67 Kč
	2012	výměna stoupacího vedení elektroinstalace ve společných prostorách domu <i>životnost: 50 let</i>	307 483 Kč	270 585,04 Kč
	2012	PD- zateplení pláště budovy	67 750 Kč	67 750 Kč
		CENA CELKEM	3 500 105 Kč	2 990 783,67 Kč

pozn. Životnosti konstrukčních prvků a materiálu vychází z tabulek životnosti a jsou pouze orientační

Odpočet je vztažen k roku 2013.