

# **MĚSTO KOPŘIVNICE**

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



## **Pravidla prodeje bytových domů 2007**

**Tato pravidla byla schválena usnesením č. 70, odstavec 2, na 3. zasedání Zastupitelstva města v Kopřivnici dne 15. 02. 2007 a usnesením č. 89, odstavec 1.2, na 4. zasedání Zastupitelstva města v Kopřivnici dne 12. 04. 2007.**

**Ing. Josef Jalůvka**  
starosta

**Dagmar Rysová**  
místostarostka

## **Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech, z vlastnictví města Kopřivnice**

Město Kopřivnice, jako vlastník bytových domů, vydává Pravidla prodeje domů 2007 (dále jen pravidla) za účelem stanovení závazného postupu prodeje bytových domů z majetku města Kopřivnice.

### **OBSAH:**

- 1. PŘEDMĚT PRAVIDEL**
- 2. ZÁSADY PRODEJE**
- 3. STANOVENÍ PRODEJNÍ CENY**
- 4. POSTUP PRODEJE**
- 5. DOTACE MĚSTA NA OPRAVY DOMŮ**
- 6. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ V KUPNÍ SMLOUVĚ**
- 7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**
- 8. PŘÍLOHY**

## 1. PŘEDMĚT PRAVIDEL

Tato pravidla upravují postup prodeje bytových domů z vlastnictví Města Kopřivnice do vlastnictví jiných právnických osob vytvořených nájemci prodávaných domů. Předmět prodeje tvoří seznam bytových domů uvedený v příloze č. 1 těchto pravidel.

## 2. ZÁSADY PRODEJE

- 2.1 Město Kopřivnice bude prodávat domy uvedené v příloze č.1 zásadně 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 Město Kopřivnice bude prodávat domy uvedené v příloze č.1 pouze právnickým osobám založených nájemci prodávaného domu. Každý z nájemců má právo se stát členem právnické osoby s výjimkou nájemců dle bodu 2.4.
- 2.3 Uvolněné byty v domech určených k prodeji budou městem pronajímány dle „Pravidel pro pronajímání bytů ve vlastnictví města“ platných od 1.10. 2006
- 2.4 Bytový dům nebude prodán právnické osobě, jejímž členem nebo společníkem o pod. je nájemce, který má dluh vůči městu Kopřivnice (dlužný nájem včetně služeb spojených s užíváním bytů, poplatky z prodlení, poplatky za odpady, školkovné a jiné).
- 2.5 Před prodejem bytového domu budou upraveny nájemní vztahy k bytům podle níže uvedených zásad:
  - Nájemní smlouvy na dobu určitou se nebudou měnit na dobu neurčitou v případě, že nájemce věděl, že dům je zařazen do prodeje a přislíbil aktivní účast při koupi členského podílu k bytu v rámci tohoto prodeje.
  - Nájemní smlouvy na dobu určitou se nebudou měnit na dobu neurčitou v případech, kdy nájemce splňuje některý z výpovědních důvodů, případně má dlouhodobé problémy s platební kázní vůči pronajímateli.
  - Nájemní smlouvy na dobu určitou se budou před prodejem měnit na dobu neurčitou pouze v případech, když nová nájemní smlouva k bytu byla uzavřena před rozhodnutím města o prodeji tohoto domu a před prodejem bytového domu nájemce nesplňuje žádný z výpovědních důvodů a nemá žádné dluhy vůči pronajímateli.
- 2.6 Rada města může dle těchto pravidel pověřit výkonem činností souvisejících s procesem prodeje bytových domů jinou fyzickou či právnickou osobu. Zprostředkovatel prodeje bude vybrán na základě výběrového řízení a bude zastupovat prodávajícího na základě mandátní smlouvy.

## 3. STANOVENÍ PRODEJNÍ CENY

- 3.1 Podkladem pro stanovení prodejní ceny bude cena obvyklá odhadnutá znalcem v souladu se zákonem 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.
- 3.2 Výsledná prodejní cena bytového domu bude stanovena součinem ceny obvyklé dle bodu 3.1 a **koeficientu prodeje** ve výši 0,7.

- 3.3 Prodejní cenu dle bodu 3.2 je možné uhradit ve splátkách do dvou let od přechodu vlastnictví, přičemž je nezbytné, aby před podpisem smlouvy bylo uhrazeno minimálně 50% 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 3.2 násobena *koeficientem úhrady kupní ceny* ve výši 1,05 a v případě úhrady do dvou let bude tato cena násobena koeficientem 1,1.
- 3.4 Prodejní cena obsahuje cenu bytového domu včetně příslušenství a cenu zastavěného pozemku.
- 3.5 Výsledná 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.
- 3.6 Výsledná cena dle bodu 3.2 případně 3.3 se zaokrouhlí na celé desetikoruny směrem nahoru.
- 3.7 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. POSTUP PRODEJE

- 4.1 Na základě přílohy č.1 těchto pravidel (seznam domů určených k prodeji) město Kopřivnice nebo jím pověřená osoba zabezpečí vypracování nabídky týkající se prodeje předmětného domu. Nabídka bude zejména obsahovat základní údaje o prodávajícím, předmětu prodeje, prodejní cenu domu stanovenou za předpokladu úhrady kupní ceny před podpisem smlouvy a výši podílů jednotlivých nájemců stanovených následujícím způsobem:  $\text{prodejní cena domu} \cdot \text{podlahová plocha bytu} / \text{celková podlahová plocha bytů v domě}$
- 4.2 Nájemci se závazně vyjádří k obdržené nabídce nejpozději do 60 dnů ode dne jejího doručení. V případě akceptace nabídky musí nájemci do 180 dnů ode dne obdržení nabídky zaregistrovat novou právnickou osobu (družstvo nájemců). V případě, že nájemci nebudou akceptovat nabídku nebo nebude zaregistrována právnická osoba (doloženo výpisem z obchodního rejstříku) město Kopřivnice může předmětný dům vyřadit ze seznamu domů určených k prodeji.
- 4.3 Nájemci mohou pro založení právnické osoby využít služeb zprostředkovatel prodeje včetně vypracování návrhu stanov, notářského zápisu ustavující členské schůze a návrhu na zápis v obchodním rejstříku.
- 4.4 Po registraci právnické osoby bude projednáno znění kupní smlouvy včetně způsobu a termínu úhrady prodejní ceny. V případě, že bude využito splátek bude prodejní cena navýšena dle bodu 3.3 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 úroky z prodlení.
- 4.5 Po realizaci předchozích kroků bude kupní smlouva projednána v orgánech města, podepsána a následně podán návrh na vklad vlastnického práva.

## 5. DOTACE MĚSTA NA OPRAVY DOMU

Město Kopřivnice poskytne dotaci kupujícímu na opravu domu za následujících podmínek :

- žádost o dotaci bude písemně uplatněna oprávněnou osobou nejpozději do 2 let od nabytí vlastnictví domu
- žádost bude podána na předepsaném formuláři dle přílohy č.2
- po projednání a schválení dotace bude uzavřena smlouva o poskytnutí dotace
- před čerpáním dotace budou předloženy doklady prokazující účelné využití dotace (faktura za provedené práce a doklady o nákupu materiálu)
- dotaci lze poskytnout na opravy, modernizace a údržbu společných částí domu nebo v případech, kdy stavební práce a montáže budou provedeny u všech nájemců v domě.
- dotaci lze poskytnout pouze majitelům, kteří řádně zaplatili nebo splácí kupní cenu.
- dotaci lze poskytnout maximálně do výše 20% kupní ceny
- přiznání dotace podléhá schválení zastupitelstva města
- pro poskytování dotací na opravy společných částí domů se nepoužijí obecné „Zásady pro poskytování účelových dotací města Kopřivnice“.
- dotace nebude poskytnuta v případě, že členové právnické osoby, která žádá o dotaci, mají dluh vůči Městu Kopřivnice (poplatky za odpady, psy, školkovné a jiné). Za tímto účelem je právnická osoba povinna doložit aktuální seznam členů. V případě, že čerpání dotace bude rozděleno na několik částí (smluv) bude bezdlužnost kontrolována v případě přiznání cílové částky nebo v případě, že zůstatek k čerpání dotace bude menší než 20 000,-Kč.
- dotace je veřejnou podporou

## 6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ V KUPNÍ SMLOUVĚ

Kupující je povinen v kupní smlouvě akceptovat následující skutečnosti:

- Přijetí všech věcných břemen souvisejících s prodávaným 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.

## **7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ PRAVIDEL**

- 7.1 Výjimky z prodeje bytových domů dle těchto zásad lze učinit pouze rozhodnutím zastupitelstva města.
- 7.2 Pravidla prodeje bytových domů, bytů a nebytových prostor schválena usnesením č. 228 na 9. zasedání ZM dne 22.4. 2004 včetně dodatku č.1 schváleným ZM dne 16.2. 2006 jsou závazná pouze pro prodeje uskutečněné před účinností těchto pravidel.
- 7.3 Tato pravidla nabývají účinnosti dne 1.5. 2007 a jsou schvalována na dobu neurčitou.

## Příloha č. 1.1

## Seznam bytových domů určených k prodeji

č.p.	ulice	rok výstavby	počet bytů	ktg.	velikost						číslo parcely	zastavěná plocha m <sup>2</sup>	etapa	Počet NP
					1+0	1+1	2+1	3+1	4+1	2+0				
729	Pionýrská	1952	8	I.			8				210	141	2	
730	Pionýrská	1952	8	I.		1	6	1			209	135	2	
731	Pionýrská	1952	8	I.			8				208	139	2	
732	Pionýrská	1952	8	I.		1	6	1			207	138	2	
733	Pionýrská	1952	8	I.			8				206	135	2	
734	Pionýrská	1952	8	I.		1	6	1			205	136	2	
735	Pionýrská	1952	8	I.			8				204	140	2	
736	Pionýrská	1952	8	I.			8				166	161	2	
737	Pionýrská	1952	8	I.			8				165	143	2	
738	Pionýrská	1952	8	I.			8				164	146	2	
823	Zd. Buriana	1959	6	II.			6				443	213	2	
824	Zd. Buriana	1959	6	II.			6				442	160	2	
825	Zd. Buriana	1959	6	II.		1	4	1			441	160	2	
870	Obr. míru	1961	20	I.			16	4			96/2	341	1	
871	Obr. míru	1961	20	I.			16	4			96/1	340	1	
1016	Francouzská	1969	23	I.	1		7	15			729	232	2	1
1017	Francouzská	1969	24	I.	1		22	1			728	212	2	
1018	Francouzská	1969	24	I.	1		7	15	1		727	232	2	2
1019	Kadláčková	1969	24	I.			8	16			724	234	2	
1020	Kadláčková	1969	24	I.			24				725	213	2	
1021	Kadláčková	1969	24	I.			8	16			726	233	2	
1026	Kadláčková	1969	24	I.	1		7	15	1		738	246	2	
1027	Kadláčková	1969	24	I.	1		22	1			737	226	2	
1028	Kadláčková	1969	24	I.	1		7	15	1		736	247	2	
1035	Lidická	1971	24	I.		1	7	15	1		759	240	1	
1036	Lidická	1971	24	I.			24				760	222	1	
1037	Lidická	1971	24	I.		1	22	1			761	215	1	
1038	Lidická	1971	24	I.			24				762	219	1	
1039	Lidická	1971	24	I.			24				763	218	1	
1040	Lidická	1971	24	I.			16	8			764	242	1	
1103	Krátká	1971	38	I.		19	19				1300	273	1	
1124	Štramberská	1974	32	I.		1	30	1			1193	325	1	1
1125	Štramberská	1974	32	I.		1	30	1			1192	326	1	1
1186	Francouzská	1981	32	I.			1	31			1186	373	1	
1200	Osvoboditelů	1982	24	I.	1	7	8	8			1340/12	246	1	
1201	Osvoboditelů	1982	24	I.	1	7	8	8			1340/11	242	1	
1202	Osvoboditelů	1982	24	I.	1	7	8	8			1340/10	241	1	
1203	Francouzská	1981	24	I.				17	7		1340/9	343	1	
<b>CELKEM</b>			<b>727</b>											<b>5</b>

1. etapa – první etapa prodeje bude probíhat od 1.7. 2007 do 30.6. 2008
2. etapa – druhá etapa prodeje bude probíhat od 1.7. 2009 do 30.6. 2010

**Příloha č. 2****Žádost o poskytnutí dotace na opravu společných částí domu**

<b>Identifikační údaje žadatele</b>	Obchodní název družstva	
	Sídlo	
	IČ	
	Bankovní spojení	
	Předseda družstva	
	Telefon	
<b>Termín realizace prací</b>		
<b>Celková výše dotace dle kupní smlouvy v Kč</b>		
<b>Výše dotace již vyčerpaná</b>		
<b>Požadovaná výše dotace</b>		
<b>Stavební povolení (ohlášení stavby) ze dne</b>		
<b>Popis prací:</b>		

**Přílohy:**

- Kopie stavebního povolení nebo ohlášení stavby pokud je zapotřebí dle stavebního zákona
- Originál dokladů o provedení prací nebo uzavřená smlouva o dílo (cenová nabídka)
- Aktuální seznam členů právnické osoby

V Kopřivnici dne .....

.....  
podpis předsedy družstva a pověřeného člena družstva