

MĚSTO KOPŘIVNICE

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



Pravidla prodeje bytových domů č.p. 1046-1050 na ulici Obránců míru a č.p 1074 na ulici Štefánikova v Kopřivnici

**Tato pravidla byla schválena usnesením č. 82 na 4. zasedání
Zastupitelstva města v Kopřivnici dne 28.04.2011**

Ing. Josef Jalůvka
starosta

Bc. Dagmar Rysová
místostarostka

Pravidla prodeje bytových domů č.p. 1046-1050 na ulici Obránců míru a č.p 1074 na ulici Štefánikova v Kopřivnici

Město Kopřivnice, jako vlastník bytových domů č.p. 1046-1050 na ulici Obránců míru a 1074 na ulici Štefánikova, vydává „Pravidla prodeje bytových domů č.p. 1046-1050 a č.p 1074 na ulici Štefánikova v Kopřivnici“ (dále jen pravidla) za účelem stanovení závazného postupu prodeje uvedených bytových domů z majetku města Kopřivnice do majetku právnických osob vytvořených z řad nájemců předmětných domů. Dokument vychází ze zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku v platném znění a dalších souvisejících právních předpisů.

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 prodávaných bytových domů
- Příloha č.2 – Žádost o poskytnutí dotace na opravu společných částí domu
- Příloha č.3 – Investice, modernizace a opravy bytových domů

Článek 1

Předmět prodeje

Předmět prodeje tvoří dva níže uvedené bytové domy včetně jejich příslušenství a zastavěné pozemky:

- Bytový dům č.p. 1046, 1047, 1048, 1049 a 1050 na parcele číslo 731, 732, 733, 734 a 735, vše v k.ú. Kopřivnice, obec Kopřivnice
- Bytový dům č.p. 1074 na parcele číslo 871 v k.ú. Kopřivnice, obec Kopřivnice

Článek 2

Zásady prodeje

- 2.1 Město Kopřivnice bude prodávat domy uvedené v příloze č. 1 pod podmínkou odprodeje celé nemovitosti najednou, včetně zastavěného pozemku a příslušenství. Příslušenstvím domu se rozumí zejména přístupová schodiště a nájezdové rampy, vodovodní a kanalizační přípojky, televizní antény, výlezy z krytů CO 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“ platných od 04.05.2011.
- 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 závazků.
- 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 nebo nebytového prostoru.
- 2.5 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 a plné moci.
- 2.6 Vzhledem k tomu, že nájemci předmětných domů založili za účelem jejich prodeje „Občanské sdružení Kopřivnice č.p. 1046-1050, 1074“ (dále jen občanské sdružení), IČO 26574705, budou podmínky prodeje projednávány se zástupci občanského sdružení.

Článek 3

Právní forma prodeje

3.1 Prodej celé nemovitosti najednou právnické osobě vytvořené z řad nájemců – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

- 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. Výše podílů jednotlivých nájemců bytů se vypočte následujícím způsobem - za předpokladu 100% účasti všech nájemců bytů: $(\text{prodejní cena domu} - \text{cena nebytových prostor}) / (\text{celková započitatelná podlahová plocha bytů v domě}) * (\text{započitatelná podlahová plocha bytu})$. Členský podíl

k nebytovému prostoru se stanoví jako (průměrná cena za m² nebytových prostor v daném domě stanovená tržním odhadem)*(plocha nebytového prostoru).

- 3.1.2 Pokud se bude prodeje účastnit nižší počet nájemců než je počet bytů a nebytových prostor v domě, bude tato situace řešena individuálně se zástupci občanského sdružení (např. přepočítání členských podílů, splátky prodejní ceny, individuální bankovní úvěr).
- 3.1.3 Zástupci občanského sdružení 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 zaregistrovat novou právnickou osobu (bytové družstvo). V případě, že zástupci občanského sdružení nebudou akceptovat nabídku nebo nebude zaregistrována právnická osoba (doloženo výpisem z obchodního rejstříku), město Kopřivnice nebude v prodeji pokračovat.
- 3.1.4 Nájemci mohou pro založení právnické osoby využít služeb zprostředkovatele prodeje včetně vypracování návrhu stanov, notářského zápisu ustavující členské schůze a návrhu na zápis v obchodním rejstříku. Požadavek na zajištění těchto služeb uvedou zástupci občanského sdružení při akceptaci nabídky. V tomto případě se prodlužuje doba na založení právnické osoby na 300 dnů ode dne akceptace nabídky.
- 3.1.5 Po registraci právnické osoby bude se statutárními zástupci družstva 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.
- 3.1.6 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) – zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, v platném znění

- 3.2.1 Na základě žádosti zástupců občanského sdružení je možné prodat bytové domy po jednotkách, dle výše uvedeného zákona. Podmínkou je, aby s žádostí vyslovilo souhlas 100 % nájemců v domě (bytů a nebytových prostor).
- 3.2.2 V případě, že město Kopřivnice takovou žádost obdrží bude dohodnut individuální postup prodeje, který bude předložen zastupitelstvu města ke schválení.

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 dle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku v platném znění

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

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

ZS = základní sazba (Kč/m²), tato sazba činí 2.897 Kč/m² (průměrná cena za m² při prodeji bytových domů v roce 2010).

PPB = podlahová plocha bytového domu, tvořena součtem všech podlahových ploch jednotlivých bytů. U bytového domu č.p.1074 je do této plochy započtena rovněž plocha nebytových prostor, které jsou přístupné ze společných prostor domu a budou rekonstruovány na prostory bytové).

CNP = cena nebytových prostor se stanoví součtem cen obvyklých (tržních) odhadnutá nezávislým znalcem.

I (dům) = poměrná část nákladů na realizované opravy, investice a modernizace na společných částech daného domu za období od 01.01.2006 do doby prodeje, vztažena k podlahové ploše bytů. Jednotlivé opravy, investice a modernizace společných prostor v objemu do 40.000 Kč za se do ceny nezapočítávají.

$$I(\text{dům}) = \Sigma N * PPB / PPBD$$

ΣN = součet nákladů za období od 01.01.2006 do doby prodeje zohledněné ve vazbě na dobu životnosti

PPBD = součet podlahových ploch bytů a nebytových prostor

- 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, bytu nebo nebytového prostoru se zaokrouhlí na celé desetikoruny směrem nahoru.
- 4.1.5 Součet prodejní ceny a dotace na opravu společných částí domu 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. 1046-1050

$$PC = 2.897 * 3.520 + 4.970.000 + 3.754.345 = \mathbf{18.921.780 \text{ Kč}}$$

4.3 Výpočet prodejní ceny bytového domu č.p. 1074

$$PC = 2.897 * 3.507 + 560.000 + 4.810.069 = \mathbf{15.529.850 \text{ Kč}}$$

Článek 5

Dotace města na opravy domu

5.1 Město Kopřivnice poskytne dotaci kupujícímu v případě, že bytový dům bude prodán jako celá nemovitost dle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (bod 3.1), na opravu společných částí domů za následujících podmínek :

- žádost o dotaci bude písemně uplatněna oprávněnou osobou nejpozději do 30 měsíců od nabytí vlastnictví domu
- žádost bude podána na předepsaném formuláři dle přílohy č. 2
- po projednání a schválení dotace v orgánech města 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. V případě čerpání dotace na obnovu obvodového pláště bytového domu je povinností žadatele před podáním žádosti doložit souhlasné stanovisko vedoucího oddělení územního rozvoje.
- dotaci lze poskytnout družstvu nájemců, které řádně zaplatilo nebo splácí kupní cenu
- dotaci lze poskytnout maximálně do výše **20 %** ze základní ceny (vypočtené jako rozdíl mezi prodejní cenou domu a vyšší oprav a investic). Maximální výše dotace pro jednotlivé domy činí:
 - dotace pro č.p. 1046-1050 činí: $(18.921.780 - 3.754.345) * 0,2 = \mathbf{3.033.487 \text{ Kč}}$
 - dotace pro č.p. 1074 činí: $(15.529.850 - 4.810.069) * 0,2 = \mathbf{2.143.956 \text{ Kč}}$
- v případě, že vlastníci bytového domu splácejí kupní cenu může být dotace poskytnuta pouze do výše 20% ze zaplacené části 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“
- družstvo nájemců je povinno předložit poskytovateli dotace doklad o zaplacení za provedené dílo zhotoviteli, a to do 60 dnů ode dne této úhrady (výpis z účtu)
- dotace nebude poskytnuta v případě, že členové družstva nájemců, která žádá o dotaci, mají splatný dluh vůči městu Kopřivnice, za tímto účelem je družstvo nájemců povinno doložit doklad o bezdlužnosti všech členů bytového družstva od příslušného odboru městského úřadu
- 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 100.000 Kč
- dotace je veřejnou podporou a musí být splněny podmínky pro její poskytnutí

5.2 Město Kopřivnice poskytne dotaci společenství vlastníků bytových domů v případě, že v bytových domech budou prodány všechny jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (bod 3.2), na opravu společných částí domů za následujících podmínek :

- žádost o dotaci bude písemně uplatněna oprávněnou osobou nejpozději do 30 měsíců od prodeje poslední jednotky v domě
- žádost bude podána na předepsaném formuláři dle přílohy č. 2
- po projednání a schválení dotace v orgánech města 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 vlastníků v domě. V případě čerpání dotace na obnovu obvodového pláště bytového domu je povinností žadatele před podáním žádosti doložit souhlasné stanovisko vedoucího oddělení územního rozvoje.
- dotaci lze poskytnout maximálně do výše **15 %** ze základní ceny (vypočtené jako rozdíl mezi prodejní cenou domu a výší oprav a investic). Maximální výše dotace pro jednotlivé domy činí:
 - dotace pro č.p. 1046-1050 činí: $(18.921.780 - 3.754.345) * 0,15 = \mathbf{2.275.115 \text{ Kč}}$
 - dotace pro č.p. 1074 činí: $(15.529.850 - 4.810.069) * 0,15 = \mathbf{1.607.967 \text{ Kč}}$
- přiznání dotace podléhá schválení zastupitelstva města
- pro poskytování dotací na opravy společných částí domů se nepoužijí obecné „Zásady pro poskytování účelových dotací města Kopřivnice“
- společenství vlastníků je povinno předložit poskytovateli dotace doklad o zaplacení za provedené dílo zhotoviteli, a to do 60 dnů ode dne této úhrady (výpis z účtu)
- dotace nebude poskytnuta v případě, že vlastníci bytů nebo nebytových prostorů mají splatný dluh vůči městu Kopřivnice, za tímto účelem je společenství vlastníků povinno doložit doklad o bezdlužnosti všech vlastníků jednotek od příslušného odboru městského úřadu
- 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 100.000 Kč

Článek 6

Ostatní podmínky prodeje

- 6.1 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

6.2 Specifické podmínky prodeje bytového domu č.p. 1046-1050

- Komerční využití prostorů krytů CO nebude v prodejní ceně zohledněno. Kupující se v kupní smlouvě zaváže prostory rekolaudovat na nebytové prostory nebo společné prostory domu. Prostory užívané městem budou do doby prodeje vyklizeny.

6.3. Specifické podmínky prodeje bytového domu č.p. 1074

- Komerční využití prostor střešního pláště (pronájem plochy společnosti T-Mobile za 117.000 Kč/rok) nebude v prodejní ceně zohledněno.
- Nebytové prostory přístupné ze společných prostor domu (bývalé využití pro dětské lékařky, právní služby a klub důchodců) nebude prodávající do doby prodeje obsazovat a budou oceněny sazbou jako prostory bytové. Kupující se v kupní smlouvě zaváže předmětné prostory rekolaudovat na prostory bytové do 24 měsíců od nabytí vlastnictví a doloží tuto skutečnost prodávajícímu. V případě, že tuto podmínku nedodrží, uplatní prodávající smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč. Tato smluvní pokuta bude následně započtena proti závazku prodávajícího poskytnout dotaci tzn., že dotaci bude vlastník domu moci čerpat do výše 1.143.956 Kč a zbývající část ve výši 1.000.000 Kč až po splnění uvedené podmínky.

- 6.4 V případě, že nájemci nebytových prostor nebudou mít zájem o členství v družstvu nájemců, město Kopřivnice jim nabídne změnu doby trvání stávající nájemní smlouvy, a to na dobu určitou 5ti let. Pokud nabídku přijmou, bude před prodejem uzavřen dodatek nájemní smlouvy.

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. 82 na 4. zasedání Zastupitelstva města Kopřivnice dne 28.04.2011.
- 7.3 Tato pravidla nabývají účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem města Kopřivnice a jsou platná pouze pro prodej bytových domů uvedených v příloze č.1.

Příloha č. 1

Základní popis prodávaných bytových domů

č.p.	Ulice	rok výstavby	počet bytů	Velikost bytů						číslo parcely	zastavěná plocha m ²	počet NP
				1+0	1+1	2+1	3+1	4+1	2+0			
1046	Obránců míru	1970	12		4		8			731	240	1
1047	Obránců míru	1970	12		4		8			732	248	2
1048	Obránců míru	1970	12		4		8			733	256	1
1049	Obránců míru	1970	12		4		8			734	253	2
1050	Obránců míru	1970	12		4		8			735	249	1
1074	Štefánikova	1972	54 (+4)		18	18	18			871	442	2
CELKEM			114 (+4)	0	38	18	58	0	0			9

Příloha č. 2

Žádost o poskytnutí dotace na opravu společných částí domu

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

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)

V Kopřivnici dne

.....
podpis předsedy družstva

Příloha č. 3

Investice, modernizace a opravy bytových domů realizované od 1.1. 2006

Č.P.	ROK	Popis investice, modernizace, opravy	Investice a opravy celkem (Kč)	Opravy po odpočtu opotřebení (Kč)
1046-1050	2006	oprava rozvodu hydrantu a rozvodů SV ve sklepech <i>životnost: 15 let</i>	175 568	105 341
	2008	přívody HDS k nebyt. prostorům <i>životnost: 50 let</i>	59 550	54 786
		rekonstr. stoup. vedení elektroinstalace SP <i>životnost: 50 let</i>	1 449 155	1 333 223
	2009	tmelení prasklin na části domu <i>životnost: 5 let</i>	58 926	23 570
		výměna plastových oken + oprava koji ve sklepech <i>životnost: 50 let</i>	3 031 531	2 849 639
		CENA CELKEM	4 774 730	4 366 559
Počet bytů Cena za	60 Kč/m ²		1 166	1 067
1074	2006	rekonstrukce elektroinstalace SP <i>životnost: 50 let</i>	961 802	846 386
	2007	malování schodiště <i>životnost: 10 let</i>	51 511	20 604
		nouzové osvětlení <i>životnost: 20 let</i>	44 793	33 595
		zbudování přístupu k domu- rampa+projekt <i>životnost: 50 let</i>	126 373	113 736
	2008	výtah <i>životnost: 30 let</i>	1 506 707	1 255 589
		montáž digitálních telefonů <i>životnost: 20 let</i>	75 820	60 656
	2009	montáž předních dveří a schránek <i>životnost: 50 let</i>	197 290	181 507
		plastová okna <i>životnost: 50 let</i>	2 422 642	2 277 283
		výlohy <i>životnost: 50 let</i>	50 018	47 017
		zadní vstup - dveře <i>životnost: 50 let</i>	65 400	61 476
		CENA CELKEM	5 502 356	4 897 849
Počet bytů Cena za	54 +4 Kč/m ²	(54 bytů + 4 x NP = byty v 1.NP)	1 541	1 372

Životnosti konstrukčních prvků a materiálu vychází z tabulek životnosti a jsou pouze orientační
Odpočet je vztažen k roku 2012.