



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ

Zásady

**prodeje domů, bytů a nebytových prostorů v těchto domech
včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné**

SCHVÁLENO:

1. 7. 2008

ÚČINNOST:

1. 7. 2008

ZPRACOVATEL:

Zastupitelstvo města Karviné usn. č. 475 ze dne 1. 7. 2008 vydalo Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné. Tyto Zásady stanoví postup při prodeji domů, bytů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné. Dokument vychází ze zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku a dalších souvisejících právních předpisů v platném znění.

Článek 1 **Předmět prodeje**

Tyto Zásady upravují postup prodeje bytových domů, bytů a nebytových prostorů v těchto domech, včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviná do vlastnictví jiných právnických a fyzických osob. Předmět prodeje tvoří seznam bytových domů, bytů a nebytových prostorů, včetně pozemků určených k prodeji uvedený v příloze těchto Zásad.

Článek 2 **Zásady prodeje**

2.1 Statutární město Karviná bude prodávat domy uvedené v příloze k těmto Zásadám zásadně pod podmínkou odprodeje celé nemovitosti najednou. S bytovým domem se vždy prodává i pozemek k domu příslušející (stavební pozemek), případně pozemky tvořící s domem jeden funkční celek, pokud jsou ve vlastnictví města.

2.2 V domech, kde již v minulosti byla nějaká jednotka prodána (smíšené spoluvlastnictví), budou ostatní prodány jako samostatné jednotky. O způsobu obsazení právně volných bytů či nebytových prostor jednotky v ostatních domech určených k prodeji, rozhodne zastupitelstvo města v řádně odůvodněných případech.

2.3 Nájemci, kteří jsou s úhradou nájemného, jakož i dalších úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu či nebytového prostoru v prodlení se mohou stát účastníky prodeje podle těchto Zásad pouze po úplném splnění takovýchto povinností. Informace o případných dlužících nájemců budou poskytovány v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

2.4 Účastníkem prodeje podle těchto Zásad se může dále stát jen ten nájemce, proti kterému není veden ze strany statutárního města Karviné žádný spor týkající se možnosti ukončení nájmu bytu nebo nebytového prostoru.

2.5 Podmínkou projednání a schválení prodeje v orgánech města je složení jistiny - viz čl. 3.1.3.

2.6 Rada města může dle těchto Zásad pověřit výkonem činností souvisejících s procesem prodeje domů a bytů jinou fyzickou či právnickou osobu.

Článek 3 Právní formy prodeje

3.1 Prodej celé nemovitosti po jednotkách (byt, nebytový prostor) - zákon č. 72/1994 Sb.

3.1.1 Předpokladem zpracování prohlášení vlastníka budovy a odeslání nabídek převodu vlastnictví jednotky je písemné prohlášení 100 % zájmu o koupi jednotky v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. nájemců všech jednotek (byt či nebytový prostor) v domě nejpozději ve lhůtě 90 dnů od odeslání písemného oznámení o prodeji domu nájemcům. Po uplynutí této lhůty budou žádosti o koupi domu dle zákona č. 72/1994 Sb. řešeny individuálně orgány města. Následně bude dům rozdělen na jednotky v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění a nájemci budou obesláni nabídkou převodu vlastnictví jednotky.

3.1.2 Nájemce je povinen současně s akceptací nabídky složit jistinu na účet města a pod příslušným variabilním symbolem uvedeným v nabídce ve výši dle bodu 3.1.3

3.1.3 Jistina činí:

✓	pro bytovou jednotku 1+0	3.000,-- Kč
✓	pro bytovou jednotku 1+1	4.000,-- Kč
✓	pro bytovou jednotku 2+1	5.000,-- Kč
✓	pro bytovou jednotku 3+1	7.000,-- Kč
✓	pro bytovou jednotku 4+1	9.000,-- Kč
✓	pro nebytovou jednotku	10.000,-- Kč

3.1.4 Podmínkou pro schválení prodeje v orgánech města je akceptace nabídek a zaplacení jistiny od všech nájemníků bytových jednotek v domě. Při akceptaci nabídky je jistina započtena do ceny prodávané jednotky.

3.2 Prodej celé nemovitosti najednou právnické nebo fyzické osobě - dle občanského zákoníku.

3.2.1 V případě, že nájemci v domě nesplní podmínku 100 % odprodeje celé nemovitosti po jednotkách nebo pokud projeví zájem o koupi domu jako celku dle občanského zákoníku, mohou ze svých řad založit právnickou osobu za účelem koupě domu jako celku.

3.2.2 Tato nově vzniklá právnická osoba podá žádost o koupi domu jako celku nejpozději do 180 dnů od odeslání písemného oznámení o prodeji domu nájemcům. Současně s žádostí musí být složena jistina ve výši rovnající se součtu jistin za bytové a nebytové jednotky v předmětném domě dle odstavce 3.1.3. Přílohou žádosti o koupi domu je výpis z obchodního rejstříku nově vzniklé právnické osoby.

3.2.3 Podmínkou pro schválení prodeje v orgánech města je podání žádosti o koupi domu jako celku a úhrada jistiny za dům.

3.2.4 Případnému zájemci z řad třetích osob sdělí na základě podané žádosti potřebné údaje k domu a způsobu úhrady jistiny, včetně její výše, příslušný odbor města.

Článek 4 Stanovení kupní ceny

4.1 Kupní cena za dům, včetně pozemků 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 balkonů, lodžii, sklepů, sklepních kójí a jiných prostorů příslušících k bytu. Podkladem pro stanovení výměry bytu je platný evidenční list bytu,
- b) realizované opravy, investice a modernizace v bytech a nebytových prostorech za období od 01. 01. 1998 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
- c) realizované opravy, investice a modernizace na společných částech daného domu za období od 1. 1. 1998 do doby prodeje (projednání převodu v radě města) s tím, že tyto náklady budou sníženy o amortizaci ve výši 1/20
 - 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
 - fasády
 - výměna oken, vchodových dveří
- d) základní cena pro pozemek, zastavěnou plochu i tvořící jeden funkční celek s domem - 100,-- Kč/m²
- e) cena za nebytový prostor sloužící k 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 a výpočtový list
- f) cena za garáž s jedním stáním činí pro stávajícího nájemce 100.000,-- Kč.

g) cena za garáž se dvěma stáními činí pro stávajícího nájemce 200.000,-- Kč.

4.2 V případě prodeje podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění bude cena stanovena následovně:

- a) Bytová jednotka jako součet hodnot: (základní cena x celková plocha bytu) + realizované opravy, investice a modernizace příslušející k bytu v souladu s 4.1 b) + podíl na realizovaných opravách, investicích a modernizací společných částí domu v souladu s 4.1 c) + podíl na pozemku v souladu s 4.1 d).
- b) Nebytový prostor jako součet hodnot: (cena stanovená dle 4.1 e) + realizované opravy, investice a modernizace příslušející k nebytovému prostoru v souladu s 4.1 b) + podíl na realizovaných opravách, investicích a modernizací společných částí domu v souladu s 4.1 c) + podíl na pozemku v souladu s 4.1 d).
- c) Cena za garáž s jedním stáním jako součet hodnot: cena stanovená dle 4.1 f) + realizované opravy, investice a modernizace příslušející k nebytovému prostoru v souladu s 4.1 b) + podíl na realizovaných opravách, investicích a modernizací společných částí domu v souladu s 4.1 c) + podíl na pozemku v souladu s 4.1 d).
- d) Cena za garáž s dvěma stáními jako součet hodnot: cena stanovená dle 4.1 g) + realizované opravy, investice a modernizace příslušející k nebytovému prostoru v souladu s 4.1 b) + podíl na realizovaných opravách, investicích a modernizací společných částí domu v souladu s 4.1 c) + podíl na pozemku v souladu s 4.1 d).

Článek 5 **Způsob platby**

5.1 Kupní smlouva bude sepsána nejpozději do 90 dnů ode dne schválení zastupitelstvem. V případě, že kupní smlouva nebude ve stanoveném termínu podepsaná ze strany kupujícího, jistina propadá ve prospěch města.

5.2 Kupní cena musí být uhrazena v plné výši nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy oběmi stranami. V případě, že kupní cena nebude ve stanoveném termínu uhrazena, jistina propadá ve prospěch města.

5.3 Kupní smlouvy budou předloženy Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná k provedení vkladu práva vlastnictví po zaplacení kupní ceny od všech kupujících v domě a za všechny jednotky v domě k 1. dni následujícího měsíce po provedení poslední úhrady.

5.4 Cena za dům, vč. pozemků bude zaokrouhlena na celé stokoruny vždy směrem nahoru, v případě prodeje po jednotkách bude cena za jednotku zaokrouhlena na celé stokoruny vždy směrem nahoru.

5.5 Ostatní náklady spojené s prodejem hradí prodávající s výjimkou poplatku za ověřování podpisu na straně kupujícího, které hradí kupující.

5.6 V případě, že prodej bude zmařen ze strany města, bude žadatelům jistina vrácena do 14 pracovních dnů v hotovosti nebo odeslána bankovním příkazem.

Článek 6

Zvýhodnění kupujícího a právní formy prodeje

Statutární město Karviná upřednostňuje formy prodeje dle níže uvedeného pořadí a tyto skupiny kupujících:

- a) prodej po jednotkách dle zákona č. 72/1994 Sb. za předpokladu 100 % prodeje nebo prodej právnické osobě vytvořené z nadpoloviční většiny nájemců domu
- b) prodej právnické osobě vytvořené z menšiny nájemců domu
- c) prodej jednomu nájemci
- d) prodej jiné osobě nemající nájemní vztah k prodávané nemovitosti.

Článek 7

Ostatní ujednání v kupní smlouvě

7.1 Budoucí nabyvatel domu nebo jednotek bude povinen převzít všechna i nově zapisovaná věcná břemena související s převáděnými nemovitostmi.

7.2 Budoucí nabyvatel domu nebo jednotek bude dále povinen převzít také všechna práva a povinnosti vyplývající z uzavřených nájemních smluv a veškeré další smluvní závazky spojené s předmětnou nemovitostí mající spojitost s dodávkou médií.

Článek 8

Závěrečná ustanovení

8.1 Výjimky z prodeje bytových domů dle těchto pravidel lze učinit pouze rozhodnutím zastupitelstva města.

8.2 Po dobu prodeje bytového fondu, tj. od odeslání písemného oznámení o prodeji domu nájemcům do dne podání kupní smlouvy nebo smlouvy o převodu do katastru nemovitostí, budou v jednotlivých domech, bytech či nebytových prostorech prováděny pouze nezbytné udržovací práce.

8.3 Fyzické předání nemovitosti, včetně dostupné dokladové části, zajistí správce bytového fondu.

8.4 Zveřejněním nabídky prodeje domu na úřední desce Magistrátu města Karviné se, mimo případy nájemních smluv navazujících na dohody o výměně bytů, zastavuje projednávání a uzavírání nových nájemních smluv na pronájem bytů, nebytových prostorů a dalších prostorů v předmětném domě.

8.5 Žadatelé ke svým žádostem o převod nemovitostí (jednotky nebo domu) doloží prohlášení, že jsou seznámeni se všemi ustanoveními těchto Zásad, že všem ustanovením těchto Zásad porozuměli a souhlasí se všemi podmínkami prodeje dle těchto Zásad.

8.6 Zrušují se Zásady pro převod obytných domů z majetku města Karviné podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů schválené usn. MZ č. 124 ze dne 5.12.1995 ve změnách

provedených usn. MZ 319 07.27 ze dne 16.9.1997, usn. MZ 210 ze dne 7.9.1999, usn. MZ 303 ze dne 25.1.2000, usn. MZ 446 ze dne 12.9.2000, usn. ZM 786 ze dne 11.9.2001, usn. ZM 118 ze dne 29.4.2003, usn. ZM 747 ze dne 28. 6. 2005 .

Těmito Zásadami se řídí rovněž prodej jednotek v domech zařazených do I. – IX. etapy prodeje bytového fondu, které jsou ke dni nabytí účinnosti těchto Zásad ve vlastnictví města, s výjimkou níže uvedenou.

Pokud město učinilo fyzické osobě nabídku k převodu jednotky před nabytím účinnosti těchto Zásad, řídí se prodej této jednotky včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku podmínkami uvedenými v nabídce.

8.7 Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Karviné č. 475 ze dne 1. 7. 2008 a nabývají účinnosti dnem 1. 7. 2008

Příloha: Seznam domů ve vlastnictví statutárního města Karviné určených k prodeji



Tomáš Hanzel
primátor



Ing. Zbyněk Gajdacz
náměstek primátora

SEZNAM DOMŮ URČENÝCH K PRODEJI

číslo popisné	městská část	katastrální území	pozemek
49	Karviná- Fryštát	Karviná-město	140/43
401	Karviná-Ráj	Ráj	529/35
402	Karviná-Ráj	Ráj	529/36
403	Karviná-Ráj	Ráj	529/37
404	Karviná-Ráj	Ráj	529/25
405	Karviná-Ráj	Ráj	529/24
406	Karviná-Ráj	Ráj	529/23
413	Karviná-Ráj	Ráj	529/4
414	Karviná-Ráj	Ráj	529/3
415	Karviná-Ráj	Ráj	529/2
416	Karviná-Ráj	Ráj	529/5
417	Karviná-Ráj	Ráj	529/6
418	Karviná-Ráj	Ráj	529/7
419	Karviná-Ráj	Ráj	529/8
420	Karviná-Ráj	Ráj	529/9
421	Karviná-Ráj	Ráj	529/10
422	Karviná-Ráj	Ráj	529/11
423	Karviná-Ráj	Ráj	529/12
424	Karviná-Ráj	Ráj	529/13
436	Karviná-Ráj	Ráj	529/48
437	Karviná-Ráj	Ráj	529/49
438	Karviná-Ráj	Ráj	529/50
444	Karviná-Ráj	Ráj	529/57
445	Karviná-Ráj	Ráj	529/62
446	Karviná-Ráj	Ráj	529/63
449	Karviná-Ráj	Ráj	529/90
450	Karviná-Ráj	Ráj	529/91
451	Karviná-Ráj	Ráj	529/74
452	Karviná-Ráj	Ráj	529/75
453	Karviná-Ráj	Ráj	529/76
454	Karviná-Ráj	Ráj	529/77
455	Karviná-Ráj	Ráj	529/87
456	Karviná-Ráj	Ráj	529/86
457	Karviná-Ráj	Ráj	529/85
458	Karviná-Ráj	Ráj	529/84
459	Karviná-Ráj	Ráj	529/83
460	Karviná-Ráj	Ráj	529/82
461	Karviná-Ráj	Ráj	529/81
462	Karviná-Ráj	Ráj	529/80
467	Karviná-Ráj	Ráj	529/64
468	Karviná-Ráj	Ráj	529/65
469	Karviná-Ráj	Ráj	529/66
470	Karviná-Ráj	Ráj	529/67
475	Karviná-Ráj	Ráj	499/35
476	Karviná-Ráj	Ráj	499/36
477	Karviná-Ráj	Ráj	499/37
481	Karviná-Ráj	Ráj	499/31
482	Karviná-Ráj	Ráj	499/30
483	Karviná-Ráj	Ráj	499/29
484	Karviná-Ráj	Ráj	499/28
485	Karviná-Ráj	Ráj	499/27

číslo popisné	městská část	katastrální území	pozemek
486	Karviná-Ráj	Ráj	499/26
487	Karviná-Ráj	Ráj	499/25
488	Karviná-Ráj	Ráj	499/24
489	Karviná-Ráj	Ráj	499/23
490	Karviná-Ráj	Ráj	499/22
497	Karviná-Ráj	Ráj	499/15
498	Karviná-Ráj	Ráj	499/14
499	Karviná-Ráj	Ráj	499/13
500	Karviná-Ráj	Ráj	499/12
501	Karviná-Ráj	Ráj	499/11
502	Karviná-Ráj	Ráj	499/10
503	Karviná-Ráj	Ráj	499/9
504	Karviná-Ráj	Ráj	499/8
505	Karviná-Ráj	Ráj	499/7
506	Karviná-Ráj	Ráj	499/6
507	Karviná-Ráj	Ráj	499/5
508	Karviná-Ráj	Ráj	499/4
509	Karviná-Ráj	Ráj	499/3
512	Karviná-Ráj	Ráj	499/76
513	Karviná-Ráj	Ráj	499/75
514	Karviná-Ráj	Ráj	499/74
523	Karviná-Ráj	Ráj	499/65
524	Karviná-Ráj	Ráj	499/64
525	Karviná-Ráj	Ráj	499/63
528	Karviná-Ráj	Ráj	499/60
529	Karviná-Ráj	Ráj	499/59
530	Karviná-Ráj	Ráj	499/58
534	Karviná-Ráj	Ráj	499/54
535	Karviná-Ráj	Ráj	499/53
536	Karviná-Ráj	Ráj	499/52
537	Karviná-Ráj	Ráj	499/51
538	Karviná-Ráj	Ráj	499/50
539	Karviná-Ráj	Ráj	499/49
540	Karviná-Ráj	Ráj	499/48
541	Karviná-Ráj	Ráj	499/47
543	Karviná-Ráj	Ráj	499/44
544	Karviná-Ráj	Ráj	499/43
545	Karviná-Ráj	Ráj	499/42
546	Karviná-Ráj	Ráj	499/41
560	Karviná-Ráj	Ráj	497/79
561	Karviná-Ráj	Ráj	497/78
562	Karviná-Ráj	Ráj	497/77
563	Karviná-Ráj	Ráj	497/83
564	Karviná-Ráj	Ráj	497/19
565	Karviná-Ráj	Ráj	497/20
566	Karviná-Ráj	Ráj	497/18
567	Karviná-Ráj	Ráj	497/17
568	Karviná-Ráj	Ráj	497/16
569	Karviná-Ráj	Ráj	497/26
570	Karviná-Ráj	Ráj	497/25
571	Karviná-Ráj	Ráj	497/24
572	Karviná-Ráj	Ráj	497/12
573	Karviná-Ráj	Ráj	497/11
574	Karviná-Ráj	Ráj	497/10
575	Karviná-Ráj	Ráj	497/5

číslo popisné	městská část	katastrální území	pozemek
576	Karviná-Ráj	Ráj	497/4
577	Karviná-Ráj	Ráj	497/3
578	Karviná-Ráj	Ráj	497/29
579	Karviná-Ráj	Ráj	497/28
580	Karviná-Ráj	Ráj	497/27
581	Karviná-Ráj	Ráj	497/23
582	Karviná-Ráj	Ráj	497/22
583	Karviná-Ráj	Ráj	497/21
584	Karviná-Ráj	Ráj	497/82
585	Karviná-Ráj	Ráj	497/81
586	Karviná-Ráj	Ráj	497/80
589	Karviná-Ráj	Ráj	497/69
598	Karviná-Ráj	Ráj	497/49
600	Karviná-Ráj	Ráj	497/51
601	Karviná-Ráj	Ráj	497/52
614	Karviná-Ráj	Ráj	497/45
615	Karviná-Ráj	Ráj	497/46
616	Karviná-Ráj	Ráj	497/47
617	Karviná-Ráj	Ráj	497/48
618	Karviná-Ráj	Ráj	497/62
619	Karviná-Ráj	Ráj	497/63
620	Karviná-Ráj	Ráj	497/64
621	Karviná-Ráj	Ráj	497/65
622	Karviná-Ráj	Ráj	501/83
623	Karviná-Ráj	Ráj	501/82
624	Karviná-Ráj	Ráj	501/81
626	Karviná-Ráj	Ráj	501/76
627	Karviná-Ráj	Ráj	501/75
628	Karviná-Ráj	Ráj	501/74
629	Karviná-Ráj	Ráj	501/73
635	Karviná-Ráj	Karviná-město	1539/9
636	Karviná-Ráj	Karviná-město	1539/10
637	Karviná-Ráj	Karviná-město	1539/11
639	Karviná-Ráj	Ráj	501/90
640	Karviná-Ráj	Ráj	501/91
641	Karviná-Ráj	Ráj	501/92
642	Karviná-Ráj	Ráj	501/93
644	Karviná-Ráj	Ráj	501/95
645	Karviná-Ráj	Ráj	501/96
646	Karviná-Ráj	Ráj	501/97
647	Karviná-Ráj	Ráj	501/98
648	Karviná-Ráj	Ráj	501/99
649	Karviná-Ráj	Ráj	501/100
650	Karviná-Ráj	Ráj	501/101
651	Karviná-Ráj	Ráj	501/103
652	Karviná-Ráj	Ráj	501/104
653	Karviná-Ráj	Ráj	501/105
656	Karviná-Ráj	Ráj	501/110
657	Karviná-Ráj	Ráj	501/111
658	Karviná-Ráj	Ráj	501/112
659	Karviná-Ráj	Ráj	501/114
660	Karviná-Ráj	Ráj	501/115
661	Karviná-Ráj	Ráj	501/116
662	Karviná-Ráj	Ráj	501/117
678	Karviná-Ráj	Ráj	501/43

