



MĚSTO MIKULOV

Městský úřad Mikulov

Věc:

Změna Zásad prodeje bytů a nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví města Mikulov - i n f o r m a c e

Zastupitelstvo města Mikulov schválilo na svém zasedání dne 2. 11. 2011 následující změny Zásad prodeje bytů a nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví města Mikulov:

- z čl. III se vypouští odst. 2 a 3 (úprava týkající se zřízení překupního práva ve prospěch města Mikulov k převáděným bytovým jednotkám),
- v čl. IX se mění obsah odst. 2 a doplňuje se nový odst. 3 (prodej jednotek-nebytových prostor),
- v čl. X se mění obsah odst. 2 (prodej právně volných bytů za nejvyšší nabídnutou cenu).

Zásady prodeje bytů a nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví města Mikulov jsou spolu s touto informací zveřejněny na Úřední desce Městského úřadu Mikulov v úplném znění (shora uvedené změny jsou v textu Zásad vyznačeny „kurzívou“).

V Mikulově dne 8. 11. 2011


Rostislav Košťál
Starosta města Mikulov



ZÁSADY PRODEJE

bytů a nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví města Mikulov, ve znění pozdějších změn (úplné znění)

Zastupitelstvo města Mikulov schvaluje tyto zásady platné pro prodej bytů a nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví města Mikulov:

Čl. I

Předmět prodeje

Předmětem prodeje jsou jednotky, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, ve které se jednotka nachází, příp. i zastavěném pozemku, vymezené dle ust. § 4 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) v pl. zn., tj. jednotky bytové a nebytové (zejména garáže a nebytové prostory sloužící k podnikání).

Čl. II

Prodej jednotlivých bytů

Pokud nejméně 75% stávajících řádných nájemníků požádá o prodej bytových jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., prohlásí vlastník takovou budovu souborem jednotek a rozprodá ji po jednotlivých jednotkách dle citovaného zákona.

Čl. III

Vklad do katastru

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude proveden po uhrazení celé kupní ceny.

Čl. IV.

Stanovení kupní ceny

Kupní cenu tvoří:

1. cena bytu /obytné plochy/
2. cena plochy příslušenství bytu – tzn. sklepy, spíše mimo vlastní byt
3. cena podílové části společných prostor
4. koeficient zohledňujícího stáří bytu – K1
5. koeficient zohledňujícího kategorii bytu – K2
6. cena podílové části stavebního pozemku
7. poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí dle platných právních předpisů
8. příspěvek na daň z převodu nemovitostí ve výši 5% vypočteného ze součtu bodů 1-7 (viz. výše)

Ad 1) Cena bytu /obytné plochy/ se stanoví na 1900,- Kč/m²

Ad 2) Cena plochy příslušenství bytu se stanoví na 200,-Kč/m²

Ad 3) Cena podílové části společných prostor se stanoví na 200,-Kč/m²

Ad 4) K1 – koeficient zohledňující stáří bytu, včetně podílu na společných prostorách:

PL

$$K1 = 1 - \frac{PL}{100}, \text{ přičemž PL je stáří bytu v celých rocích}$$

Nejnižší hodnota tohoto koeficientu se stanovuje na hodnotu 0,5.

Ad 5) K 2 – koeficient zohledňující kategorii bytu:

- K 2 = 1,0 – byty I. kategorie
- 0,9 – byty II. kategorie
- 0,7 – byty III. kategorie
- 0,5 – byty IV. kategorie

Ad 6) Cena podílové části stavebního pozemku se stanoví na 100,- Kč/m², v případě odprodeje pozemků pod bytovými domy v lokalitě sídliště bude stanovená částka navýšena o 141,- Kč/m², což je vypočtený poměrný podíl skutečně vynaložených nákladů města Mikulov na výkup pozemků v uvedené lokalitě.

Tato kupní cena platí pouze pro rok 2002. Pro každý následující rok bude upravena dle míry inflace (tj. srovnání průměrné cenové hladiny v daném roce s průměrnou cenovou hladinou roku předchozího) stanovené Českým statistickým úřadem.

Čl. V

Slevy z kupní ceny

Město poskytne kupujícím následující slevy z kupní ceny:

- 1/ 2 500,- Kč - na každé dítě, které žije s kupujícím ve společné domácnosti a na něž uplatňuje slevu na dani z příjmu,
- 2/ 3 % - v případě, že kupující uhradí celou kupní cenu při podpisu kupní smlouvy.

Nárok na slevu uvedenou v bodě 1 musí kupující doložit příslušnými doklady.

Čl. VI

Zvýšení kupní ceny

- 1) Město zvýší kupní cenu o náklady na provedené stavební úpravy a udržovací práce bytu nebo bytového domu za posledních 10 let tak, že za každý rok od provedení stavebních úprav a udržovacích prací se původní vynaložené náklady sníží o 5 % a zbylá část se připočte jako zvýšení kupní ceny dle vypočtených spoluvlastnických podílů. Do těchto nákladů se nezapočítávají náklady nutné k provedení zabezpečovacích prací ve smyslu par. 94 z.č. 50/1976 Sb., Stavební zákon v platném znění.
- 2) Město zvýší kupní cenu o náklady vložené do bytové jednotky za posledních 5, 10, 15, 20 let, viz Příloha č.2.

Čl. VII

Uzavření kupní smlouvy a úhrada kupní ceny

- 1) Celkovou kupní cenu hradí kupující nejpozději v den podpisu kupní smlouvy.
- 2) Kupní smlouvu lze též uzavřít nejpozději do 6 let od podpisu smlouvy o smlouvě budoucí, přičemž nájemník jako budoucí kupující je povinen:
 - a) v den podpisu smlouvy o smlouvě budoucí uhradit městu jako budoucímu prodávajícímu nejméně 40 % kupní ceny,
 - b) v rovnoměrných po sobě jdoucích měsíčních splátkách uhradit městu jako budoucímu prodávajícímu zbytek kupní ceny,
 výše měsíční splátky se rovná nejméně výši nájemného hrazeného za užívání bytové jednotky v den podpisu smlouvy o smlouvě budoucí, neuhradí-li budoucí kupující nejvýše 3 uvedené splátky, má budoucí prodávající právo jednostranně odstoupit od smlouvy o smlouvě budoucí a nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 3 měsíčních splátek.

Čl. VIII

Pověření správou domu

Před vložení jednotky do katastru nemovitostí musí být dle § 4 odst. 2, písm. h) zák. č. 72/1994 označena osoba pověřená správou domu. Touto osobou je určena společnost TEDOS Mikulov s.r.o., se sídlem Pavlovská 12, Mikulov.

Čl. IX

Prodej nebytových prostor

- 1) Garáže - cena plochy garáží, které jsou součástí bytových domů, se stanovuje nejméně na 2.000,- Kč/m²,
 - přednostní právo na koupi tohoto nebytového prostoru příp. jeho části (např. u dvougaráží), mají nájemníci a vlastníci jednotek domu, ve kterém se garáž nachází,
 - v případě více žádostí o koupi uvedeného nebytového prostoru, příp. jeho části, rozhoduje výše cenové nabídky.
 - způsob úhrady kupní ceny – v celé výši při podpisu kupní smlouvy.
- 2) Nebytové prostory, které jsou součástí bytových domů a slouží k podnikání (např. obchody) – převod vlastnického práva k takové jednotce, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a zastavěném pozemku bude realizován nejvyšší nabídce kupní ceny předložené ke zveřejnění záměru prodeje uvedené jednotky na Úřední desce Městského úřadu Mikulov nebo učiněné ve veřejné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v plat. zn., pokud zastupitelstvo města nerozhodne jinak. O podmínkách prodeje rozhoduje zastupitelstvo města.
- 3) Nebytové prostory, kterou jsou součástí bytových domů a neslouží k podnikání (např. prostory vybudované jako kryty a sklady CO):
 - přednostní právo na koupi těchto prostor mají vlastníci jednotek domu, ve kterém se prostor nachází,
 - v případě více žádostí o koupi uvedených prostor rozhoduje výše cenové nabídky, příp. i způsob úhrady kupní ceny.

O podmínkách prodeje rozhoduje zastupitelstvo města.

Čl. X

Prodej bytových jednotek za nejvyšší nabídnutou cenu

- 1) Nebude-li byt v bytovém domě určeném k prodeji dle přílohy č. 1 při splnění podmínky vymezené v č. II těchto zásad prodeje bytů smluvně pronajat (dosavadní nájemní vztah k bytu skončil), neplatí pro prodej této bytové jednotky čl. III až VII Zásad.
- 2) *Převod vlastnického práva k bytové jednotce konkretizované v předchozím odstavci, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a zastavěném pozemku, bude realizován nejvyšší nabídce kupní ceny předložené ke zveřejnění záměru prodeje uvedené jednotky na Úřední desce Městského úřadu Mikulov nebo učiněné ve veřejné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v plat. znění, pokud zastupitelstvo města nerozhodne jinak. O podmínkách prodeje rozhoduje zastupitelstvo města.*

Čl. XI

Prodej bytových jednotek 3. osobám

V souladu s ust. § 22 zákona č. 72/1994 sb., v plat. znění:

1/ Město je povinno nabídnout převod bytu jeho nájemci-fyzické osobě, a to za podmínek vymezených v č. III až VII odst. 1 Zásad prodeje. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku ve lhůtě do 6 měsíců ode dne jejího doručení, může být byt převeden jiné osobě.

2/ Po dobu 1 roku od uplynutí lhůty uvedené v odst. 1 má nájemce bytu právo při převodu bytu na jeho přednostní nabytí za podmínek dle ust. § 606 obč. zákoníku. toto předkupní právo nájemce zaniká, nepřijme-li nabídku do 3 měsíců ode dne jejího doručení.

O podmínkách převodu bytu v ve smyslu odst. 2) a podmínkách jeho prodeje 3. osobám rozhoduje zastupitelstvo města.

Článek XI. platí pro převod bytů v bytových domech, kde již byla převedena do vlastnictví nájemníků dle Zásad prodeje většina jednotek.

Čl. XII

Ustanovení přechodná a závěrečná

1/ Zastupitelstvo města Mikulov si vyhrazuje právo přijmout kdykoli změny a doplňky k těmto zásadám, případně je zcela zrušit a rozhodnout o jiném způsobu či zásadách prodeje domů.

2/ Seznam domů určených k prodeji podle těchto zásad je uveden v příloze č.I. a je schválen Zastupitelstvem města Mikulov, které si vyhrazuje právo jeho případných změn a doplňků.

3/ Řádným nájemníkem podle těchto zásad není ten, kdo byt neužívá řádným způsobem – zejm. více než 3 měsíce neplatí nájemné nebo platby za služby, nedodrжуje opakovaně Domovní řád, opakovaně narušuje občanské soužití v domě apod.

4/ Město Mikulov umožní směny bytů mezi řádnými nájemníky tak, aby zájemci o koupi bytové jednotky mohli směnít svůj byt s těmi, kteří nemají o koupi zájem.

5/ Prodej podle těchto zásad bude uskutečňován prostřednictvím Majetkoprávního odboru Městského úřadu Mikulov.

6/ Finanční prostředky získané prodejem jednotek budou použity na financování výstavby nových bytů na základě rozhodnutí zastupitelstva města.

7/ Předkupní právo k bytové jednotce, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a zastavěném pozemku, kterou město prodalo dle těchto Zásad a kde překupní právo ve prospěch města Mikulov dosud trvá, lze zrušit na žádost povinného dohodou za úplatu ve výši 2000 Kč/každou bytovou jednotku, včetně uvedených spoluvlastnických podílů.

8/ Tyto zásady ruší Zásady prodeje bytů a bytových domů v majetku Města Mikulov, které nabyly účinnosti dne 1. 7. 1997, včetně všech dodatků, a nabývají účinnosti následujícím dnem po jejich schválení zastupitelstvem města, tj. dne 24. 11. 2000.

V Mikulově dne 2. 11. 2011

11 11. 2011
 VYVĚŠENO DNE
 SEJMUTO DNE



Rostislav Košťál
 starosta města Mikulov

Městský úřad Mikulov
 okres Břeclav,
 (42)



P Ř Í L O H A č. 1

k zásadám prodeje bytů a nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví města Mikulov

Seznam bytových domů určených k prodeji :

- ul. Nová č. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20
- ul. Nová č. 17, 19, 21
- ul. 22. dubna č. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 23, 25, 27, 29, 31
- ul. 22. dubna č. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18
- ul. Pavlovská č. 6
- ul. Červeného kříže č. 2
- ul. Brněnská č. 35, 37
- ul. U Lomu č. 48
- ul. Žižkova č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
- ul. Bardějovská č. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13
- ul. Dukelská č. 15, 17
- ul. Piaristů č. 20
- ul. Pod Strání č. 5
- ul. Větrná č. 1,2,3,4,5,6,7,8,9
- ul. Kap. Jaroše č. 1,2,3,4,5,6,7,8

Schváleno zastupitelstvem města dne 12.12.2007

PŘÍLOHA č. 2

**Navýšení kupní ceny za bytovou jednotku o udržovací práce
provedené v posledních 20 letech**

1) Oprava koupelny

Byt	0-5 let	6-10 let	11-15 let	15 – 20 let
1+1	6000	4500	3000	1500
2+1	8000	6000	4000	2000
3+1	11000	8000	5500	3000

2) Výměna kuchyňské linky

Byt	0-5 let	6-10 let	11-15 let	15 – 20 let
1+1	11000	8000	5000	2000
2+1	13000	9500	6000	3000
3+1	13000	9500	6000	3000

3) Výměna sporáku

Byt	0-5 let	6-10 let
1+1	7000	3500
2+1	7000	3500
3+1	7000	3500

- 4) Oprava elektroinstalace – nebyly prováděny generální opravy v bytových jednotkách, jednalo se vždy o drobné opravy a výměny vadných el. instalací, tzn. el. vedení, el. instalační krabice, jističe, jist. skříně, apod.
- 5) Výměna podlahových krytin v bytě – byly prováděny pouze v některých místnostech, kompletní výměny v celých bytech nebyly prováděny
- 6) Výměna vestavěných skříní – nebyly prováděny
- 7) Skutečně vynaložené finanční prostředky za nainstalované měřiče tepla v bytových jednotkách – 1400 Kč bez DPH pro jeden měřič (materiál + výměna)

Schváleno zastupitelstvem města dne 19.9.2006