

# **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 a zřízení předkupního práva**

- 1) Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude proveden po uhrazení celé kupní ceny.
- 2) Uzavření kupní smlouvy je podmíněno souhlasem kupujícího se zřízením předkupního práva jako práva věcného ve prospěch města na dobu 5-ti let od podpisu kupní smlouvy, přičemž kupní cena při zpětném prodeji bude odpovídat procentuálnímu podílu ceny kupní z hodnoty ceny zjištěné znaleckým posudkem ke dni zpětného prodeje s tím, že procentuální podíl bude stejný jako při původním prodeji.
- 3) Úprava předchozího odstavce neplatí pro prodej bytových jednotek umístěných v podkroví (tzv. půdních vestaveb), které byly vybudovány zcela na vlastní náklady nájemníků.

### **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/m<sup>2</sup>

Ad 2) Cena plochy příslušenství bytu se stanoví na 200,-Kč/m<sup>2</sup>

Ad 3) Cena podílové části společných prostor se stanoví na 200,-Kč/m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>, v případě odprodeje pozemků pod bytovými domy v lokalitě sídliště bude stanovená částka navýšena o 141,- Kč/m<sup>2</sup>, 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 vložením jednotky do katastru nemovitostí musí být dle zákona č. 72/1994 Sb. § 4, odst. 2, písm. h) označena osoba pověřená správou domu. Před vložením jednotky do katastru nemovitostí musí být dle § 4, odst. 2, písm. h) zák. č. 72/1994 Sb. 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/m<sup>2</sup>,
  - 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 nabídkce učiněné ve veřejné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění

## 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 čl. 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 (přechod) vlastnického práva k bytové jednotce konkretizované v předchozím odstavci, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a zastavěném pozemku, bude realizován nejvyšší nabídkce učiněné ve veřejné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.“

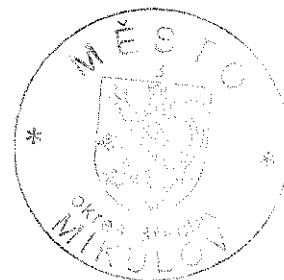
## Čl. IX

### 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 směnit 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) Tyto zásady ruší Zásady prodeje bytů a bytových domů v majetku Města Mikulov, které nabyly účinnosti dne 24.11.2000, včetně všech dodatků, a nabývají účinnosti následujícím dnem po jejich schválení zastupitelstvem města, tj. dne 20.9.2006

V Mikulově dne 12.10.2007

  
Rostislav Košťál  
starosta města Mikulov



## **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

# Informace MPO

## k úplnému znění Zásad prodeje bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Mikulov

Město Mikulov zveřejňuje na úřední desce úplné znění „Zásad prodeje bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Mikulov platné k 4.1.2008.

V tomto úplném znění jsou obsaženy dílní změny schválené Zastupitelstvem města Mikulov, a to:

- 1) dne 29. 1. 2001 – z přílohy č. 1 „Seznam nebytových domů určených k prodeji“ vypuštěn dům č. 6 na ul. Brněnská,
- 2) dne 16. 9. 2002 – změny čl. IV „Stanovení kupní ceny“ (doplněna inflační doložka) a dále čl. V „Slevy z kupní ceny“, čl. VI „Zvýšení kupní ceny a čl. IX „Prodej nebytových prostor“ (změny formulací, doplnění textu – k nahlédnutí na MěÚ Mikulov-Majetkoprávním odboru),
- 3) dne 30. 10. 2002 – nový text čl. X „Prodej bytových jednotek za nejvyšší nabídnutou cenu“ (dosavadní text čl. X nazvaný „Ustanovení přechodná a závěrečná“ označen jako čl. XI), dále vypuštěn z přílohy č. 1 dům č. 12 na ul. Vídeňská,
- 4) dne 26. 1. 2004 – nový text čl. X „Prodej bytových jednotek za nejvyšší nabídnutou cenu“ (prodej uvolněných bytových jednotek nejvyšší nabídce učiněné ve veřejné dražbě dle z. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách).
- 5) dne 28.6.2004 – doplněna příloha č. 1 „Prodej bytových domů na ul. Piaristů č. 20, Pod Strání č. 5, Větrná č. 1,2,3,4,5,6,7,8,9, Kap. Jaroše č. 1,2,3,4,5,6,7,8, Hraničářů č. 1,3,5
- 6) dne 19.9.2006 - změny článků II, IV – bod 6 a VIII (čl. II: změna % nájemníků, kteří požádali o odkoupení bytu z 50 % na 75 %, čl. IV bod 6 - cena podílové části stavebního pozemku navýšena o 141 Kč/m<sup>2</sup> – pouze v lokalitě sídliště, čl. VIII - Pověření správou domu – touto osobou je pověřena spol. TEDOS Mikulov s.r.o.)  
- ruší odstavce 3 čl. V (Slevy z kupní ceny navržené Domovní správou Mikulov vzhledem k špatnému technickému stavu jednotky)  
- doplňuje odst. 2 do článku VI (zvýšení kupní ceny o náklady vložené do BJ za posledních 20 let)
- 7) dne 19.9.2007 – změna čl. IX odst. 2 – prodej nebytových prostor nejvyšší nabídce učiněné ve veřejné dražbě
- 8) dne 12.12.2007 – změna přílohy č. 1 – vyřazení bytového domu č. p. 1350, 1351 a 1352 v Mikulově na ul. Hraničářů č. or. 1, 3, 5 ze seznamu domů určených k prodeji.

V Mikulově dne 4.1.2008

- 8. 01. 2008  
VYVĚŠENO DNE .....  
SEJMUTO DNE .....

  
Ing. Dana Kudelňáková  
vedoucí MPO

Městský úřad Mikulov  
okres Břeclav

(40)