

***MĚSTO KOPŘIVNICE***  
*se sídlem Záhumenní 1152, PSČ 742 21*



**Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor**

**Tato pravidla byla schválena usnesením č. 228 na 9. zasedání  
Zastupitelstva města v Kopřivnici dne 22. 4. 2004**

**Jiří Tichánek**  
starosta

**Mgr. Milan Bureš**  
místostarosta

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

Město Kopřivnice, jako vlastník bytových domů, vydává Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech, z vlastnictví města Kopřivnice (dále jen pravidla) za účelem stanovení závazného postupu prodeje domů, bytů a nebytových prostor z majetku města Kopřivnice. Tento dokument vychází z občanského zákoníku, zákona č. 72/1994 Sb. a dalších souvisejících právních předpisů.

### **OBSAH:**

#### **1. PŘEDMĚT PRAVIDEL**

#### **2. ZÁSADY PRODEJE**

#### **3. STANOVENÍ PRODEJNÍ CENY**

#### **4. PRÁVNÍ FORMY PRODEJE**

#### **5. ZVÝHODNĚNÍ KUPUJÍCÍHO A PRÁVNÍ FORMY PRODEJE**

#### **6. DOTACE MĚSTA NA OPRAVY DOMŮ**

#### **7. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ V KUPNÍ SMLOUVĚ**

#### **8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **9. PŘÍLOHY**

## 1. PŘEDMĚT PRAVIDEL

Tato pravidla upravují postup prodeje bytových domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví Města Kopřivnice do vlastnictví jiných právnických a fyzických osob. Předmět prodeje tvoří seznam bytových domů, bytů a nebytových prostor určených k prodeji uvedený v příloze č. 1 těchto zásad.

## 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.
- 2.2. Prázdné byty ve vlastnictví města v domech, kde již v minulosti byl nějaký byt prodán, budou prodány nejvýhodnější nabídce na základě výběrového řízení (způsob prodeje dle zákona 72/1994 Sb. v platném znění). O způsobu přidělení prázdných bytů v ostatních domech určených k prodeji rozhodne individuálně rada města (způsob prodeje dle občanského zákoníku).
- 2.3. Neplatiči nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, případně osoby, které hrubým způsobem porušují dobré mravy v domě a osoby mající jakýkoliv dluh vůči Městu Kopřivnici, jsou vyloučeni z procesu prodeje.
- 2.4. Rada města může dle těchto pravidel pověřit výkonem činností souvisejících s procesem prodeje domů a bytů jinou fyzickou či právnickou osobu.

## 3. STANOVENÍ PRODEJNÍ CENY ( PC)

### 3.1. Prodejní cena bytové a nebytové jednotky

3.1.1 Prodejní cena bytové jednotky bude stanovena dle vzorce:

$$PC = ZS * PPB * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 * K_7 * K_8 \quad (\text{Kč})$$

**ZS = základní sazba (Kč/m<sup>2</sup>)** - tato sazba bude vždy zvyšována vždy k 30.6. kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou v %. První zvýšení bude k 30. 6. 2005.

**Pro byty I. kategorie do 30. 6. 2005**

$$ZS = 2\,000,-\text{Kč/m}^2$$

**Pro byty II. kategorie do 30. 6. 2005**

$$ZS = 1\,600,-\text{Kč/m}^2$$

**PPB = podlahová plocha bytu (m<sup>2</sup>)** uvedená v evidenčním listě

3.1.2. Prodejní cena nebytové jednotky bude stanovena dle vzorce:

$$PC = 10 * N * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 * K_7 * K_8 \quad (\text{Kč})$$

**N= roční nájem** - výše aktuálního ročního základního nájmu nebytového prostoru platného v době schvalování prodeje. V případě, že nájem z důvodu dlouhodobého nepronajímání není znám, bude stanoven ve výši v místě a čase obvyklém.

### 3.1.3 Korekční koeficienty

#### **$K_1$ = koeficient způsobu prodeje**

$K_1 = 1,00$  - při prodeji dle zákona 72/94 Sb (po jednotlivých jednotkách)

$K_1 = 0,90$  - při prodeji dle občanského zákoníku právnické osobě, která nesplňuje 50% podíl nájemců

$K_1 = 0,80$  - při prodeji podle občanského zákoníku právnické osobě vytvořené z řad nájemců prodávávaného domu splňující 50% podíl nájemců

#### **$K_2$ = koeficient stáří domu**

$K_2 = 1,00$  - pro stáří domu 0 - 29 let

$K_2 = 0,98$  - pro stáří domu 30 - 39 let

$K_2 = 0,96$  - pro stáří domu 40 - 49 let

$K_2 = 0,94$  - pro stáří domu 50 - 59 let

$K_2 = 0,92$  - pro stáří domu nad 60 let

#### **$K_3$ = koeficient konstrukce domu**

$K_3 = 1,00$  - pro domy postavené po roku 1990 bez ohledu na konstrukci domu

$K_3 = 0,95$  - u cihlových domů

$K_3 = 0,90$  - u panelových domů

#### **$K_4$ = koeficient zhodnocení domu**

V případě, že v posledních pěti letech před prodejem byla provedena zásadní oprava domu, budou tyto náklady zohledněny v kupní ceně. Pro účely těchto pravidel se za zásadní opravy považují zejména rekonstrukce inženýrských sítí, střechy, obvodového pláště včetně výplní, výtahů, sanace zdiva a podlah proti vlhkosti apod.

#### **$K_5$ = koeficient prázdného bytu**

V případě, že bude bytový dům prodáván dle občanského zákoníku s neobsazenými (uvolněnými) byty bude cena prázdných bytů zohledněna koeficientem  $K_5 = 2$ . V případě prodeje prázdného bytu dle zákona 72/1994 Sb. bude prodej realizován formou výběrového řízení.

#### **$K_6$ = koeficient úhrady kupní ceny**

$K_6 = 0,90$  - úhrada kupní ceny při podpisu smlouvy

$K_6 = 1,00$  - úhrada kupní ceny do 1 roku od podpisu smlouvy

$K_6 = 1,10$  - úhrada kupní ceny do 2let od podpisu smlouvy

$K_6 = 1,20$  - úhrada kupní ceny do 3let od podpisu smlouvy

**$K_7$  = koeficient vybavenosti domu výtahy**

$K_7 = 1,00$  - domy s výtahem

$K_7 = 0,98$  - domy bez výtahu

**$K_8$  = koeficient počtu bytů**

$K_8 = 1,00$  - domy s počtem bytů menším než 25

$K_8 = 0,98$  - domy s počtem bytů od 26 do 35

$K_8 = 0,96$  - domy s počtem bytů 36 a více

- 3.2. Prodejní cena obsahuje cenu jednotky (byt, nebytový prostor), podíl na zastavěném pozemku, podíl na společných částech domu včetně příslušenství.
- 3.3. Prodejní cena bytového domu bez nebytových prostor bude stanovena jako součet cen bytových jednotek vypočtených dle bodu 3.1.1.
- 3.4. Prodejní cena domu s nebytovými prostory bude stanovena jako součet cen jednotlivých bytů a cen nebytových jednotek vypočtených dle bodu 3.1.1 a bodu 3.1.2.
- 3.5. Prodejní cena bytového domu stanovena dle bodu 3.2 a 3.3 obsahuje cenu stavby včetně příslušenství a cenu za zastavěný pozemek ve výši 220,-Kč/m<sup>2</sup>.
- 3.6. Náklady spojené s prodejem bytového domu, bytu či nebytového prostoru, hradí prodávající s výjimkou zpoplatnění ověřování podpisů.
- 3.7. Výsledná cena bytového domu, bytu nebo nebytového prostoru, se zaokrouhlí na celé desetikoruny směrem nahoru.

## **4. PRÁVNÍ FORMY PRODEJE**

### **4.1. Prodej celé nemovitost najednou - dle občanského zákoníku právnické nebo fyzické osobě**

- 4.1.1 Na základě přílohy č.1 těchto pravidel (seznam domů určených k prodeji) město Kopřivnice nebo pověřená osoba zabezpečí vypracování nabídky týkající se prodeje předmětných domů.
- 4.1.2 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 nabídnout předmětný dům jiným zájemcům.
- 4.1.3 Při tomto způsobu prodeje je možné dohodnout splátky na zaplacení kupní ceny na dobu nejvýše 3 let, přičemž při podpisu smlouvy je podmínkou složit minimálně 50% kupní ceny. Změna dohodnutého splátkového kalendáře je možná pouze ve smyslu zkrácení doby splácení kupní ceny.
- 4.1.4 V případě, že bude využito splátek je nutné, aby nesplacená část kupní ceny byla zajištěna zástavou předmětné nemovitosti ve prospěch města. Zástava bude uvolněna po úplném zaplacení kupní ceny.

4.1.5 Při nedodržení splátkového kalendáře budou kupujícímu účtovány úroky z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby vyhlášené ČNB.

#### **4.2. Prodej celé nemovitosti po jednotkách (byt, nebytový prostor) - zákon 72/ 94 Sb. ve znění novely 103/00 Sb.**

4.2.1 Na základě žádosti nájemců bytového domu je možné prodat dům po jednotkách dle výše uvedeného zákona. Podmínkou je, aby s žádostí vyslovilo souhlas 100% nájemců. V případě, že nebude 100% souhlas nájemců musí být navržen způsob odkoupení zbývajících jednotek. Tato podmínka se netýká domů s již prodanými jednotkami.

4.2.2 Na základě výše uvedené žádosti město Kopřivnice zabezpečí vypracování nabídek na prodej jednotlivých bytů, které budou doručeny k vyjádření nájemcům.

4.2.3 V případě akceptace nabídky je nájemce je povinen současně složit jistinu dle bodu 4.2.5.

4.2.4 Pro zaplacení kupní ceny se stanovuje termín nejpozději do jednoho roku ode dne doručení nabídky. V případě neuhrazení kupní ceny ve stanoveném termínu jistina propadne ve prospěch města. Přesný termín a způsob úhrady kupní ceny bude individuálně dohodnut s nájemci.

4.2.5 Jistina činí:	bytová jednotka	5 000,-Kč
	nebytová jednotka	1 % z prodejní ceny

4.2.6 Kupní smlouvy budou vloženy na Katastr nemovitostí v Novém Jičíně až po zaplacení kupní ceny od všech jednotek v domě.

4.2.7 V případě, že nedojde k dohodě města se stávajícími majiteli bytů o odprodeji poměrné části pozemku, bude tento vztah ošetřen nájemní smlouvou.

### **5. ZVÝHODNĚNÍ KUPUJÍCÍHO A PRÁVNÍ FORMY PRODEJE**

V případě, že v průběhu prodeje Město Kopřivnice obdrží více nabídek na odkoupení předmětného domu bude jednat se zájemci v následujícím pořadí:

- a) prodej právnické osobě vytvořené z nadpoloviční většiny oprávněných nájemců domu (družstvo, občanské sdružení, jiná)
- b) prodej právnické osobě vytvořené z menšiny oprávněných nájemců domu
- c) prodej oprávněným nájemcům po jednotlivých bytech dle zák. 72/94 Sb. za předpokladu 100% odprodeje.
- d) prodej jednomu nájemci
- e) prodej jiné právnické nebo fyzické osobě

### **6. DOTACE MĚSTA NA OPRAVY DOMU**

Město Kopřivnice poskytne dotaci na opravu domu za následujících podmínek :

- a) žádost o dotaci bude písemně uplatněna oprávněnou osobou nejpozději do 2 let od nabytí vlastnictví domu
- b) žádost bude podána na předepsaném formuláři dle přílohy č.2

- c) po projednání a schválení dotace bude uzavřena smlouva o poskytnutí dotace
- d) před čerpáním dotace budou předloženy doklady prokazující účelné využití dotace (faktura za provedené práce a doklady o nákupu materiálu)
- e) dotaci lze poskytnout pouze po provedení stavebních prací a dodávek na základě stavebního povolení nebo ohlášení stavby
- f) 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.
- g) dotaci lze poskytnout pouze majitelům, kteří řádně zaplatili nebo splácí kupní cenu.
- h) dotaci lze poskytnout maximálně do výše 20% kupní ceny
- i) přiznání dotace podléhá schválení městským zastupitelstvem

## **7. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ V KUPNÍ SMLOUVĚ**

- 7.1. Přijetí všech věcných břemen souvisejících s prodávaným domem nebo bytem.
- 7.2. Převzetí všech práv a povinností vyplývajících z uzavřených nájemních smluv.
- 7.3. Převzetí všech práv a povinností souvisejících s vlastnictvím domu a jeho příslušenstvím (převzetí vodovodních a kanalizačních přípojek, STA, přístupových schodišť atd.)
- 7.4. Zástavní právo k prodávané nemovitosti jako jistina nezaplacené části kupní ceny.
- 7.5. Ujednání o poskytnutí dotace na opravu společných částí domu.

## **8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 8.1. Pokud nebude možné realizovat prodej nemovitosti ani jednou z variant uvedených v bodě č.4 může být přistoupeno k prodeji jiné osobě nemající nájemní vztah k prodávané nemovitosti.
- 8.2. Výjimky z prodeje bytových domů dle těchto zásad lze učinit pouze rozhodnutím zastupitelstva města.
- 8.3. Nedílnou součástí těchto pravidel je příloha č. 1 a příloha č. 2 .
- 8.4. Tato pravidla byla schválena usnesením č. 228 na 9. zasedání ZM dne 22. 4. 2004.
- 8.5. Tento dokument nabývá účinnosti dne 1. 5. 2004 a je schvalován na dobu neurčitou.

## Příloha č. 1

## Seznam bytových domů určených k prodeji

č.p.	ulice	rok výstavby	počet bytů	ktg.	velikost					zastavěná plocha m <sup>2</sup>
					1+0	1+1	2+1	3+1	4+1	
431	Masaryk. nám.	1924	7	II.		1		6		271
432	Masaryk. nám.	1924	7	II.		1		6		273
960	Pod Bílou horou	1965	12	I.	1		10	1		199
961	Pod Bílou horou	1965	12	I.	1		10	1		199
1075	kpt. Nálepky	1972	60	I.		20	20	20		440
1078	I. Šustaly	1973	21	I.		1		20		923
1079	I. Šustaly	1973	21	I.		1		20		924
1080	I. Šustaly	1972	29	I.		1	28			925
1098	A. Dvořáka	1975	32	I.		1	30	1		317
1102	Krátká	1971	38	I.		19	19			275
1104	I. Šustaly	1972	21	I.		1		20		918
1116	Erbenova	1973	32	I.		1	30	1		320
1118	Erbenova	1973	32	I.		16		16		322
1126	Štramberská	1974	32	I.		1	30	1		955
1127	Štramberská	1974	32	I.		1	30	1		956
1131	Máchova	1974	32	I.		16		16		317
1219	17. listopadu	1987	17	I.			5	11	1	255
<b>CELKEM</b>			<b>437</b>		<b>2</b>	<b>81</b>	<b>212</b>	<b>141</b>	<b>1</b>	



## Příloha č. 2

## Žádost o poskytnutí dotace na opravu společných částí domu

<b>Identifikační údaje žadatele</b>	Obchodní název družstva	
	Sídlo	
	IČO	
	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
- Originál dokladů o provedení prací nebo uzavřená smlouva o dílo (cenová nabídka)

V Kopřivnici dne .....

.....  
Podpis předsedy družstva