

Název bodu jednání:

[>>>Podklady pro rozhodování o případném převodu nástavbových bytů do vlastnictví nájemců v Příbrami III- Dlouhá, Milínská ul.<<<]

Předkládá: Rada města

Zpracovala: Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MěRK

Projednáno: v RM dne : 2.5.2016

přijato usn. č.: 423/2016

Text usnesení RM: Rada doporučuje ZM schválit

1) odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100 – 112, kteří uzavřeli nájemní smlouvy na byty před datem vydání (27.4.2009) jednotlivých usnesení ZM (usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM) za ceny odstupňované dle doby trvání nájemní smlouvy v měsících (propočet kupních cen – dle přílohy 4/C) za podmínky:

- a) bezdlužnosti nájemníků vůči Městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy,
- b) zřízení ve prospěch Města Příbram zákazu zcizení jako věcného práva ve smyslu § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. na dobu 10 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí,
- c) garance výše kupní ceny po dobu 2 let pro nájemce – kupující. Tato lhůta běží ode dne přijetí usnesení ZM do dne případného uzavření kupní smlouvy.

2) odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100 – 112, kteří uzavřeli nájemní smlouvy na byty po datu vydání (27.4.2009) jednotlivých usnesení ZM (usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM) a to za obvyklé ceny v Kč/m², jenž byly stanoveny znaleckými posudky pro určitou velikostní skupinu bytů (2+0, 2+1, 1+0, 1+1, 3+1, 4+1) (propočet kupních cen – dle přílohy 4/C) za podmínky:

- a) bezdlužnosti nájemníků vůči Městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy,
- b) zřízení ve prospěch Města Příbram zákazu zcizení jako věcného práva ve smyslu § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. na dobu 3 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí,
- c) garance výše kupní ceny po dobu 1 roku pro nájemce – kupující. Tato lhůta běží ode dne přijetí usnesení ZM do dne případného uzavření kupní smlouvy.

Napsala: Alena Tůmová

Důvodová zpráva:

Viz. příloha č. 1

Návrh na usnesení:

(>>>ZM schvaluje - neschvaluje

- 1) odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100 – 112, kteří uzavřeli nájemní smlouvy na byty **před** datem vydání (27.4.2009) jednotlivých usnesení ZM (usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM) za ceny odstupňované dle doby trvání nájemní smlouvy v měsících (propočít kupních cen – dle přílohy 4/C) za podmínky:
 - a) bezdlužnosti nájemníků vůči Městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy,
 - b) zřízení ve prospěch Města Příbram zákazu zcizení jako věcného práva ve smyslu § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. na dobu 10 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí,
 - c) garance výše kupní ceny po dobu 2 let pro nájemce – kupující. Tato lhůta běží ode dne přijetí usnesení ZM do dne případného uzavření kupní smlouvy

- 2) odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100 – 112, kteří uzavřeli nájemní smlouvy na byty **po** datu vydání (27.4.2009) jednotlivých usnesení ZM (usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM) a to za obvyklé ceny v Kč/m², jenž byly stanoveny znaleckými posudky pro určitou velikostní skupinu bytů (2+0, 2+1, 1+0, 1+1, 3+1, 4+1) (propočít kupních cen – dle přílohy 4/C) za podmínky:
 - a) bezdlužnosti nájemníků vůči Městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy,
 - b) zřízení ve prospěch Města Příbram zákazu zcizení jako věcného práva ve smyslu § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. na dobu 3 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí,
 - c) garance výše kupní ceny po dobu 1 roku pro nájemce – kupující. Tato lhůta běží ode dne přijetí usnesení ZM do dne případného uzavření kupní smlouvy<<<)

Příloha č. 1 – důvodová zpráva

Na jednání ZM dne 27.4.2009 byl schválen

- převod bytových jednotek oprávněným nájemníkům bytů v Pb III, ul. Dlouhá č.p. 100 za cenu **1050 Kč/m²** (usn. č. 1094/2009/ZM)
- převod bytových jednotek oprávněným nájemníkům bytů v Pb III ul. Dlouhá č.p. 101 za cenu **1050 Kč/m²** (usn. č. 1096/2009/ZM)
- převod bytových jednotek oprávněným nájemníkům bytů v Pb III, ul. Dlouhá č.p. 102 za cenu **1050 Kč/m²** (usn. č. 1098/2009/ZM)
- převod bytových jednotek oprávněným nájemníkům bytů v Pb III, ul. Dlouhá č.p. 103,104,105,106 za cenu **1050 Kč/m²** (usn. č. 1100/2009/ZM)
- převod bytových jednotek oprávněným nájemníkům bytů v Pb III, ul. Milínská č.p. 107,108,109,110,111,112 za cenu **1050 Kč/m²** (usn. č. 1102/2009/ZM).

- 1) Na nástavbové byty v Pb III/100- 104 (20b.j.) byla čerpána investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů dle Smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů ze dne 30.6.1997. Celková výše dotace 6.400.000,- Kč. Právní moc kolaudace: 19.11.1997
- 2) Na nástavbové byty v Pb III/105- 106 (8 b.j.) byla čerpána investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů dle Smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů ze dne 30.6.1997. Celková výše dotace 2.560.000,- Kč. Právní moc kolaudace: 28.8.1997
- 3) Na nástavbové byty v Pb III/107- 112 (23 b.j.) byla čerpána investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů ze dne 21.4.1998. Celková výše dotace 7.360.000,- Kč. Právní moc kolaudace: 30.11.1998

Dle výše uvedených usnesení byly v r. 2010 privatizovány bytové jednotky u nájemníků, kteří bydleli pod nástavbami, vyjma 3 bytů, kdy nájemníci nabídku k odkupu bytů obdrželi, ale nevyužili, či dlužili. Nájemníkům v nástavbách byty nemohly být převedeny do vlastnictví z důvodu zástavního práva v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram. **Usnesení o privatizaci – převodu bytových jednotek oprávněným nájemníkům se týkalo i nástavbových bytů.**

Ze smluv o poskytnutí dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů vyplýval závazek Města, že po dobu 20 let od kolaudace nepřevéde vlastnictví domu, v němž se nacházejí dotčené bytové jednotky na jinou osobu a dále že po celou dobu zajistí užívání všech nově postavených bytů v domě k trvalému nájemnímu užívání. Ze závazku je evidentní, že Městu je po dobu sjednaných 20 let od kolaudace stavby jednotlivých nástaveb zakázáno převést vlastnická práva k domu i k jednotlivým bytovým jednotkám na třetí osoby.

V roce 2014 byl podán návrh na výmaz zástavních práv k předmětným jednotkám v katastru nemovitostí na základě dodatků ke smlouvám o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů (žádost o změnu vázací doby, popř. o výmaz zástavního práva po uplynutí nejméně 10 let od kolaudace) .

V závěru roku 2014 a v lednu 2015 byl proveden výmaz zástavního práva u nástavbových bytů. Je dána možnost k převodu bytových jednotek v nástavbách do vlastnictví nájemníkům. Byty byly vymezeny na základě prohlášení vlastníka a zapsány v k.n.

MěRK na základě rozhodnutí vedení města zadala zpracování znaleckých posudků na vybrané typové byty (dle velikosti) v nástavbách. Znalecké posudky měly zohlednit stavebně technický stav bytů a stanovit:

a) **Výslednou cenu bytu – „vyhlášková“**

b) **Obvyklou cenu v dané lokalitě bytu a stanovení obvyklé ceny za 1 m² bytu** (při stanovení obvyklé ceny bytů v dané lokalitě znalec vycházel z internetových nabídek , vlastní databáze, databáze jiných odhadců a databází RK, z osobní zkušeností znalce na trhu s nemovitostmi obdobných typů – viz. znalecké posudky)

Poznámka: Zpracování znaleckých posudků na každý vymezený nástavbový byt by předpokládalo vysoké náklady, proto se přistoupilo ke zpracování posudků na vybrané typové byty (podle velikosti) v původním stavu. Tam, kde byla provedena rekonstrukce na náklady nájemce, znalec provedl ocenění na původní stav.

Ceny dle znaleckých posudků:

velikost bytu	počet	Oceňovaný Byt	Výsledná cena	Obvyklá cena	Obvyklá cena /m ² v dané lokalitě
2+0	2	100/13	240.830,-	254.000,-	7.000,-
2+1	11	108/18	390.740,-	390.390,-	6.600,-
1+0	11	100/16	200.470,-	212.000,-	7.000,-
1+1	24	106/18	227.670,-	254.000,-	7.000,-
3+1	1	112/15	433.300,-	603.000,-	6.600,-
4+1	5	107/15	603.910,-	603.000,-	6.600,-
celkem	54	x			

Jak vyplývá ze znaleckých posudků, byty vyžadují celkovou rekonstrukci, projevují se značné závady jak konstrukčního systému, tak závady u konstrukcí krátkodobé životnosti – vady střešních oken (nedovírají se, jsou zkroucená, zatéká jimi), je nedostatečná tloušťka stěn a zateplení, dochází k rosení, ke vzniku plísní.

V případě prodeje bytů v nástavbách by se nájemcům převáděl byt včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku ve vlastnictví Města Příbram.

Porada starosty vzala dne 11.1.2016 předložený materiál na vědomí a uložila vedoucí MěRK předložit komisi pro realizaci majetku města a poté na jednání RM. KRMM doporučuje odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100 – 112 za cenu obvyklou dle znaleckého posudku.

Podklady pro rozhodování o případném převodu nástavbových bytů do vlastnictví nájemců v Příbrami III – Dlouhá, Milínská ulice byly předloženy na jednání ZM dne 21.3.2016. ZM na svém jednání dne 21.3.2016 (č. usn. 421/2016/ZM) schválilo částečnou revokaci usnesení ZM ze dne 27.4.2009 (usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM) týkající se ceny za m² stávajících nástavbových bytů ve vlastnictví Města Příbram a dále uložilo RM předložit na další zasedání ZM materiál, který bude obsahovat systém zvýhodnění dlouhodobých oprávněných nájemníků nástavbových bytů v Příbrami III/100-112 a který bude právně konformní s ustanovením § 38 a § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (č. usn. 422/2016/ZM).

RM na svém jednání dne 2.5.2016 projednala návrhy 3 variant kupních cen/m² nástavbových bytů:

a) Varianta I – viz. tabulka – příloha důvodové zprávy č. 4/A

I.A) odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100 – 112, kteří uzavřeli nájemní smlouvy na byty před datem vydání (27.4.2009) jednotlivých usnesení ZM (usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM) a to všem nájemcům **za stejnou cenu 1500,- Kč/m² za podmínky (propočít kupních cen – viz. příloha 4/A)** za podmínky:

- bezdlužnosti nájemníků vůči Městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy
- zřízení ve prospěch Města Příbram zákazu zcizení jako věcného práva ve smyslu § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. na dobu 10 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí
- garance výše kupní ceny po dobu 2 let pro nájemce – kupující

I.B) odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100 – 112, kteří uzavřeli nájemní smlouvy na byty po datu vydání (27.4.2009) jednotlivých usnesení ZM (usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM), a to **za obvyklé ceny v Kč/m², jež byly stanoveny znaleckými posudky pro určitou velikostní skupinu bytů (2+0,2+1,1+0,1+1,3+1,4+1) (propočít kupních cen – viz. příloha 4/A)** za podmínky:

- bezdlužnosti nájemníků vůči Městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy

b) Varianta II – viz. tabulka – příloha důvodové zprávy č. 4/B

II.A) odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100 – 112, kteří uzavřeli nájemní smlouvy na byty před datem vydání (27.4.2009) jednotlivých usnesení ZM (usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM) za ceny odstupňované dle doby trvání nájemní smlouvy dle let:

Doba trvání nájmu před 27.4.2009	Cena v Kč/m ²
16-19 let	1500,-
12-15 let	2000,-
8-11 let	3000,-

(propočít kupních cen – viz. příloha 4/B) za podmínky:

- bezdlužnosti nájemníků vůči Městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy
- zřízení ve prospěch Města Příbram zákazu zcizení jako věcného práva ve smyslu § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. na dobu 10 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí
- garance výše kupní ceny po dobu 2 let pro nájemce – kupující

II. B) odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100 – 112, kteří uzavřeli nájemní smlouvy na byty po datu vydání (27.4.2009) jednotlivých usnesení ZM (usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM) a to za obvyklé ceny v Kč/m², jež byly stanoveny znaleckými posudky pro určitou velikostní skupinu bytů (2+0,2+1,1+0,1+1,3+1,4+1) (propočít kupních cen – viz. příloha 4/B) za podmínky:

- bezdlužnosti nájemníků vůči Městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy

c) Varianta III – viz. tabulka – příloha důvodové zprávy č. 4C

III.A) odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100 – 112, kteří uzavřeli nájemní smlouvy na byty před datem vydání (27.4.2009) jednotlivých usnesení ZM (usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM) za ceny odstupňované dle doby trvání nájemní smlouvy v měsících (propočít kupních cen – viz. příloha 4/C) za podmínky:

- bezdlužnosti nájemníků vůči Městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy
- zřízení ve prospěch Města Příbram zákazu zcizení jako věcného práva ve smyslu § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. na dobu 10 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí
- garance výše kupní ceny po dobu 2 let pro nájemce – kupující

III. B) odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100 – 112, kteří uzavřeli nájemní smlouvy na byty po datu vydání (27.4.2009) jednotlivých usnesení ZM (usn. č. 1094/2009/ZM, 1096/2009/ZM, 1098/2009/ZM, 1100/2009/ZM, 1102/2009/ZM) a to za obvyklé ceny v Kč/m², jež byly stanoveny znaleckými posudky pro určitou velikostní skupinu bytů (2+0,2+1,1+0,1+1,3+1,4+1) (propočít kupních cen – viz. příloha 4/C) za podmínky:

- bezdlužnosti nájemníků vůči Městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy

RM na svém jednání 2.5.2016 schválila usnesení č. 423/2016.

Poznámka: volný byt v Příbrami III/103/17 byl ke dni 1.5.2016 pronajat.

Příloha důvodové zprávy:

- 6x znalecký posudek k vybraným bytům – zpracoval Ing. Rudolf Štěpánek, Jana Drdy 499, Příbram VII
- Zápis z jednání KRMM
- Počet bytů v Příbrami III/100-112 ve vlastnictví Města Příbram
- Tabulky kupních cen bytů – varianta I – č. 4/A, varianta II – č. 4/B, varianta III – č. 4/C