



MĚSTSKÝ ÚŘAD KRÁLÍKY

Majetkový odbor

Číslo jednací:

Evidenční číslo:

Spis. znak:

Počet stran: 3

Skart. zn./skart. lhůta:

Počet příloh: 0

V Králíkách: 08.06.2020

Informativní materiál pro jednání zastupitelstva města dne 15.06.2020

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

Číslo materiálu: ZM/2020_06_15/MO/3

MO - Záměr prodeje pozemku st. p. č. 774 v k. ú. Králíky, jehož součástí je stavba bytového domu čp. 662 v ul. V Bytovkách v Králíkách

Předkládá:	Kubíčková Věra - vedoucí MO
Zpracoval:	Kubíčková Věra - vedoucí MO

Přílohy:

Důvodová zpráva:

Katastrální území:

Označení pozemku:

Druh pozemku a způsob využití:

Omezení vlastnického práva:

Způsob ochrany:

Druh stavby:

Bližší určení:

Podmínky prodeje:

Zákonná úprava:

Projednáno:

Králíky

stavební parcela č. 774 o výměře 631 m², jejíž součástí je stavba čp. 662, bydlení

zastavěná plocha a nádvoří

bez zápisu

ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně

objekt bydlení - 41 bytových jednotek

22 bytových jednotek o velikosti 2+1, 13 bytových jednotek o velikosti 3+1 a 6 bytových jednotek o velikosti 1+1

pozemek je součástí zastavěného území, plochy s funkčním využitím Bydlení městského typu - sídlištní

vlastnické právo k jednotkách dle § 1158 a násl. zákona č.

89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
nájemci bytu mají při prvním převodu předkupní právo dle § 1187 cit. zákona

128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

Radou města Králíky dne 25.03.2019 – doporučeno schválení přípravy prodeje

Zastupitelstvem města Králíky dne 08.04.2019 - schválení přípravy prodeje nemovitých věcí

Důvodem předložení této majetkoprávní operace je ukončená příprava prodeje bytového domu čp. 662 v ul. V Bytovkách v Králíkách na základě rozhodnutí ZM ze dne 08.04.2019.

Z právního hlediska se jedná o samostatnou nemovitou věc, která je v katastru nemovitostí zapsána na LV č. 10001 jako stavební parcela č. 774, jejíž součástí je stavba čp. 662 - bydlení v k. ú. Králíky.

Byly vypracovány znalecké posudky na stanovení kupních cen jednotek dle prosté půdorysné plochy místností. Zároveň je těsně před dokončením vypracování prohlášení o vzniku bytového spoluvlastnictví, kterým budou vymezeny jednotky a definovány další zákonem stanovené náležitosti. Výměra podlahové plochy jednotky pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech je vypočtena dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

U bytové jednotky č. 662/2 byla kupní cena upravena z důvodu stavebních úprav bytového jádra na náklady nájemce, u bytových jednotek č. 662/25 a č. 662/40 byly kupní ceny ponechány ve výši znaleckého posudku, jelikož nejsou obsazeny nájemci, a budou nabízeny k prodeji jako volné s tím, že se při prodeji navrhuje uplatnit tzv. "obálkovou metodu".

RM projednala prodej bytových jednotek a dne 08.06.2020 rozhodla doporučit ZM schválit záměr prodeje pozemku st. p. č. 774, jehož součástí je stavba bytového domu čp. 662 v ul. V Bytovkách, a to formou bytového spoluvlastnictví dle § 1158 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, za nabídkové kupní ceny ve výši 52,8 % z cen stanovených znaleckým posudkem a u nástavbových jednotek ve výši 49,8 % z cen stanovených znaleckým posudkem (s ohledem na výši inflace za předcházející rok), a to v souladu s Čl. 5 odst. 4 Pravidel pro nakládání s nemovitými věcmi ve vlastnictví města Králíky.

Při stanovení kupních cen nižších než cen obvyklých bylo zejména přihlédnuto:

- k věkové a sociální skupině oprávněných nájemců - z větší části důchodci a v nástavbových bytech samoživitelky s dětmi anebo rodiny s příjmy na hranici životního minima
- ke stabilizaci stávajících uživatelů bytových jednotek
- k nutným budoucím investicím do majetku - zateplení budovy, rekonstrukce bytových jader atd., předpokládané náklady na provedení opravy domu by činily cca 8.020.000 Kč + náklady na běžnou údržbu a opravy
- ke stáří budovy a technickému stavu jednotek, u nástavbových jednotek bylo přihlédnuto k umístění jednotek ve 4. patře bez výtahu a zkoseným stropům (zhoršená kvalita bydlení).

Seznamy bytových jednotek včetně výpočtu kupních cen dle jednotlivých vchodů jsou přílohou této důvodové zprávy.

Předpokládaný majetkoprávní a finanční dopad:

- nemovité věci jsou evidovány pod inv. č. 75 v pořizovací hodnotě 44.170 Kč a inv. č. 86 v pořizovací hodnotě 13.077.750,36 Kč
- navrhované kupní ceny ve výši 52,8 % z cen stanovených znaleckým posudkem, u nástavbových jednotek ve výši 49,8 % z cen stanovených znaleckým posudkem a u jednotek č. 662/25 a č. 662/40 ve výši znaleckého posudku, tj. celkem 14.633.174 Kč
- realizace prodeje je plánována na II. pololetí roku 2020 (zaslání nabídek a část prodejů) a I. pololetí 2021 (dokončení prodejů).

Stanoviska a vyjádření:

Stanovisko FO:

"Níže uvádím stanovisko k návrhu kupních cen bytových jednotek domu č.p.662 v ul. V Bytovkách v Králíkách:

Za finanční odbor souhlasím s navrhovanými cenami ve výši 52,8% a 49,8% z cen stanovených znaleckým posudkem a to s přihlédnutím ke skutečnosti, že již v minulosti bylo obdobným způsobem postupováno u předchozích prodejů a také s ohledem na stabilizaci stávajících

uživatelů bytových jednotek a na potřebu udržet si své obyvatele a zabránit tak snižování počtu obyvatel ve městě."

Stanovisko FV:

"Dobrý den, finanční výbor nemá námitky k prodeji ani k avizovanému způsobu prodeje bytového domu čp. 662."