

6/5

Zastupitelstvo města Mikulov

Materiál pro jednání zastupitelstva města
dne 19. 4. 2017

Bod programu:

Analýza možností nakládání s byty na sídlišti – půdní vestavby

Přílohy:


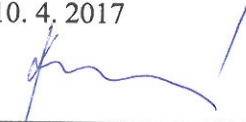

- důvodová zpráva
- Zásady pronajímání městských bytů a domů
- Zásady prodeje bytů a nebytových prostor v BD ve vlastnictví města Mikulov

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města schvaluje prodej půdních vestaveb

- na ul. Kpt. Jaroše č.or. 1-8, č.p. 1380-1387, Mikulov,
- na ul. Větrná č.or. 1-9, č.p. 1301-1309, Mikulov,
- na ul. Pod Strání č.or. 5, č.p. 1236, Mikulov

za cenu v místě a čase obvyklou, s tím, že je nutné změnit v tomto smyslu Zásady prodeje bytů a nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví města Mikulov.

<i>Zpracoval:</i>	<i>Odpovídá:</i>	<i>Předkládá:</i>
Libuše Kuldová, MPO MěÚ Mikulov, dne 10. 4. 2017 	Ing. Dana Kudelňáková, vedoucí MPO MěÚ Mikulov, dne 10. 4. 2017 	Rostislav Košťál, starosta města Mikulov dne 10. 4. 2017 

Město Mikulov, se sídlem Městský úřad Mikulov, Náměstí 1, 692 20 Mikulov

Zastupitelstvo města Mikulov dne 19. 4. 2017 – důvodová zpráva

Analýza možností nakládání s byty na sídlišti – půdní vestavby

Město Mikulov je v současné době vlastníkem celkem 381 bytů. V tomto počtu je zahrnuto i 39 půdních vestaveb, které byly vystavěny v letech 1997 – 2004 a jejichž výstavba byla částečně financována z dotací ze státního rozpočtu a částečně z financí budoucích nájemníků. Na základě rozhodnutí ZM ze dne 22.6.2016 byla po jednání s příslušnými institucemi zástavní práva k předmětným bytům zrušena, popř. jednání probíhá (Kpt. Jaroše).

Jedná se o půdní vestavby, které se nachází v bytových domech rozdělených Prohlášením vlastníků na jednotlivé byty a v nichž jsou ostatní bytové jednotky prodány dle Zásad prodeje městských bytů do osobního vlastnictví:

- Kpt. Jaroše 1 – 8 byt 1+2 4 byty
 byt 1+3 12 bytů
- Větrná 1 – 9 byt 1+2 9 bytů
 byt 1+3 9 bytů
- Pod Strání 5 byt 1+1 2 byty
 byt 1+2 2 byty
 byt 1+3 1 byt

I. PRONÁJEM BYTŮ, PŘÍJEM Z NÁJEMNÉHO

Vzhledem k zástavě a podmínce účtování věcně usměrňovaného nájemného je v bytech dosud účtováno různé a nižší nájemné, než je nájemné stanovené RM dne 5.4.2016, tj. 54,14 Kč/m².

Přehled výše nájemného a výše měsíčního příjmu z nájemného – podkrovní byty

Bytové domy	velikost bytu	výměra (m ²)	nájemné (Kč/m ²)	nájemné/měsíc (v Kč)	v případě navýšení nájemného	nájemné/měsíc (v Kč)
Kpt. Jaroše 1	1+2	44,3	47,08	1977	54,14	2398
	1+3	58,2	47,08	2634	54,14	3151
Kpt. Jaroše 2	1+3	58,6	47,08	2651	54,14	3173
	1+2	44,5	47,08	1988	54,14	2409
Kpt. Jaroše 3	1+3	67	47,08	3050	54,14	3628
	1+3	63,7	47,08	2891	54,14	3449
Kpt. Jaroše 4	1+3	53,7	47,08	2528	54,14	2907
	1+3	61,5	47,08	2680	54,14	3330
Kpt. Jaroše 5	1+2	41	47,08	1823	54,14	2220
	1+3	55,5	47,08	2505	54,14	3005
Kpt. Jaroše 6	1+3	60,7	47,08	2749	54,14	3286
	1+2	44,4	47,08	1985	54,14	2404
Kpt. Jaroše 7	1+3	71,4	47,08	3253	54,14	3866
	1+3	67,8	47,08	3085	54,14	3671
Kpt. Jaroše 8	1+3	51,6	47,08	2429	54,14	2956
	1+3	62,6	47,08	2735	54,14	3389

Pod Strání 5	1+3	67,3	54,14	3644	54,14	3644
	1+2	55,6	54,14	3008	54,14	3010
	1+2	53,4	46,71	2264	54,14	2891
	1+1	39,1	46,71	1569	54,14	2117
	1+1	37,7	46,71	1611	54,14	2041
Větrná 1	1+3	67,1	43,17	2803	54,14	3633
	1+2	58	43,17	2409	54,14	3140
Větrná 2	1+3	86,9	43,17	3658	54,14	4705
	1+2	59,7	43,17	2487	54,14	3232
Větrná 3	1+2	59	43,17	2453	54,14	3194
	1+3	67,5	43,17	2820	54,14	3654
Větrná 4	1+3	68	43,17	2845	54,14	3682
	1+2	58,9	43,17	2451	54,14	3189
Větrná 5	1+2	59	43,17	2455	54,14	3194
	1+3	70,9	43,17	2967	54,14	3839
Větrná 6	1+2	58,8	43,17	2446	54,14	3183
	1+3	69,1	43,17	2888	54,14	3741
Větrná 7	1+3	68,6	43,17	2866	54,14	3714
	1+2	59,1	43,17	2456	54,14	3200
Větrná 8	1+3	70,9	43,17	2965	54,14	3839
	1+2	59	43,17	2132	54,14	3194
Větrná 9	1+2	59,5	43,17	2475	54,14	3221
	1+3	68,4	43,17	2858	54,14	3703
Příjem celkem/měsíc				101.493		126.202
od příjmu je třeba odečíst měsíční náklady (v Kč):						
fond oprav				-44.865		-44.865
splátka hypotéky (Pod Strání) ¹				-13.000		-13.000
Celkem /měsíc				43.628		68.337
Příjem celkem/rok				523.536		820.044

¹Poznámka: půdní vestavby v bytovém domě na ul. Pod Strání č.or. 5, č.p. 1236, Mikulov jsou do 31.5.2022 zatíženy úvěrem u Čs. spořitelny, k 31.3.2017 zbývá uhradit cca 698.000,- Kč.

Je třeba připomenout, že bytové domy v lokalitě sídliště jsou postaveny jednotnou panelovou technologií. Některé půdní vestavby je třeba již kompletně rekonstruovat (rekonstrukce koupelen, podlah, zateplení zdí, apod.), někde si rekonstrukci provedli již nájemníci, a to zejména ti, kterým záleží na prostředí, ve kterém žijí. Do oprav někteří z nich vložili nemalé finanční prostředky, které se pohybují řádově v desítkách tisíc a i více Kč (např. výměna oken, rekonstrukce koupelen, nové podlahy apod.).

V současné době Město Mikulov zatepluje 6 půdních bytů na ul. Větrná 1, 2, 3, Mikulov. V těchto bytech docházelo z důvodu špatného zateplení k tvorbě plísní, velkému úniku tepla. Zateplení a oprava těchto bytů byla vyčíslena na částku 850.000,- Kč.

Lze předpokládat, že i ostatní půdní vestavby bude potřeba někde více, někde méně rekonstruovat. Rekonstrukce budou prováděny postupně a po kontrole technického stavu každého jednotlivého bytu. Nelze v současné době, bez podrobné kontroly jednotlivých bytů a případného výběrového řízení na rekonstrukční práce, vyčíslit cenu oprav.

Jak již bylo výše uvedeno, výstavba výše uvedených půdních vestaveb byla částečně financována z dotací ze státního rozpočtu a částečně z financí budoucích nájemníků. Převážná většina nájemníků užívá byt k zajištění svých bytových potřeb a byt řádně užívají. Pouze ve dvou případech byl radou města na základě žádosti nájemníka povolen podnájem.

Nájemní smlouvy k předmětným bytům byly uzavřeny:

- na dobu určitou 4 smlouvy
- na dobu neurčitou 26 smluv
- s obnovováním 9 smluv (viz čl. VI Odd. II pl. Zásad pronajímání městských bytů, citace: „*Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou, a to nejprve 6 měsíců. Pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou je možné před uplynutím doby uzavřít další nájemní smlouvu, a to na jeden rok s tím, že tato smlouva bude vždy před uplynutím doby znovu obnovována na dobu dalších 3 let, pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud rada města nerozhodne jinak.*“

Vzhledem k tomu, že zástavní práva k těmto bytům byla již zrušena (resp. zbývá zrušení zástavních práv k bytům na ul. Kpt. Jaroše – probíhá konečné jednání s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových) **lze ve výše uvedených půdních bytech zvýšit nájemné dle Mgr. Pisaroviče následovně:**

ul. Větrná

- smlouvy **na dobu neurčitou** (16 smluv) s datem podpisu nájemní smlouvy do 31.12.2013 dle zák. č. 40/1964 obč. zák. lze zvýšit bez limitu **do výše obvyklého nájemného** dle § 3074 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb. pl. zn.
- smlouvy **na dobu určitou**, ve kterých je obnovování dle Zásad pronajímání městských bytů a domů (dále jen „Zásady“) zakotveno ve smlouvě (2 smlouvy) – lze zvolit dvě varianty:
 - 1) zvýšení dle § 2249 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., tj. **zvýšení max. na 51,80 Kč/m²**,
 - 2) nájemní smlouva na dobu určitou, tj. uzavřená do určitého data, následně po uplynutí doby uzavřít dle rozhodnutí RM **novou nájemní smlouvu** s nájemným, které lze stanovit až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě (dle znaleckého posudku);

ul. Kpt. Jaroše

- smlouvy **na dobu neurčitou** (10 smluv) s datem podpisu nájemní smlouvy do 31.12.2013 dle zák. č. 40/1964 obč. zák. lze zvýšit bez limitu **do výše obvyklého nájemného** dle § 3074 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb. pl. zn.
- smlouvy **na dobu určitou**, ve kterých není obnovování zakotveno (2 smlouvy) a **smlouvy s obnovováním** dle Zásad (4 smlouvy) – lze zvolit dvě varianty:
 - 1) zvýšení dle § 2249 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., tj. **zvýšení max. na 64,89 Kč/m²**,
 - 2) nájemní smlouva na dobu určitou, tj. uzavřená do určitého data, následně po uplynutí doby uzavřít dle rozhodnutí RM **novou nájemní smlouvu** s nájemným, které lze stanovit až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě (dle znaleckého posudku);

ul. Pod Strání

- smlouvy **na dobu určitou**, ve kterých není obnovování zakotveno (2 smlouvy) a **smlouvy s obnovováním** dle Zásad (3 smlouvy) – lze zvolit dvě varianty podle typu smluv, tj.:
 - 1) zvýšení dle § 2249 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb.:
 - a) 3 byty zvýšení max. na 56,05 Kč/m²,

- b) 2 byty (přidělení ze sociálních důvodů) zvýšení max. na 64,96 Kč/m²
- 2) nájemní smlouva na dobu určitou, tj. uzavřená do určitého data, následně po uplynutí doby uzavřít dle rozhodnutí RM **novou nájemní smlouvu** s nájemným, které lze stanovit až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě (dle znaleckého posudku).

Přestože plánované opravy výše uvedených půdních bytů si vyžádají nemalé investice, jedná se o opakovaný zdroj příjmů pro město. Vzhledem k tomu, že zrušením zástavních práv skončila povinnost města účtovat v bytech snížené nájemné (u bytů na ul. Kpt. Jaroše dosud jednání probíhá), je možné návratnost investic urychlit zvýšením nájemného.

II. PRODEJ BYTŮ, PŘÍJEM Z PRODEJE

Jako rychlý výdělek bez dalších investic se jeví prodej předmětných jednotek.

Je otázkou, za jakou cenu by byl případný prodej bytů realizován. Dle § 39 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, citace: „*Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.*“

Obecní zřízení tedy při úplatném převodu majetku požaduje, aby **prodejní cena byla v daném místě a čase obvyklá**. Pokud by obec výjimečně prodávala své byty za cenu nižší než cenu obvyklou, pak je to sice možné, ale pouze za předpokladu, že tato nižší cena musí být zdůvodněna v usnesení zastupitelstva města. Toto případné odchýlení od ceny obvyklé směrem dolů (tedy v „neprospěch“ obecního majetku a v posledku v neprospěch „ostatních“ občanů obce, kteří nemají možnost si výhodně odkoupit obecní byt) však musí vycházet z objektivních a relevantních důvodů.

Vzhledem k této skutečnosti by případné příjmy z prodeje mohly být následující:

velikost bytu	počet bytů	Ø podlah. plocha b.j. v m ²	orientační kupní cena v místě a čase obvyklá za byt	celkem kupní cena
1+1	2	38,4	700.000,- až 800.000,-	1.400.000,- až 1.600.000,-
2+1	15	54,28	800.000,- až 1.000.000,-	12.000.000,- až 15.000.000,-
3+1	22	65,31	1.000.000,- až 1.200.000,-	22.000.000,- až 26.400.000,-
od ceny je nutno odečíst úvěr u Čs. spořitelny				-698.000,-
celkem příjem				34.706.000,- až 42.306.000,-

Kupní ceny jsou pouze orientační a jsou spíše na spodní hranici obvyklých kupních cen, není rovněž počítáno se stavem jednotlivých bytů a domů a nejsou zohledněny případné vynaložené náklady na rekonstrukci jednotlivých bytů.

Při porovnávání výhodnosti prodeje nebo pronájmu je doporučováno dle internetového portálu o bydlení pravidlo týkající se výnosnosti pronájmu: **pronájem bytu (či domu) se vyplatí tehdy, pokud je roční výnos alespoň pět procent:**

čistý měsíční výnos x 12 / pořizovací cena bytu x 100 = čistý roční % výnos z nájmu

např. u bytu 3+1 na ul. Větrná 9:

$2.858,- \text{ Kč} \times 12 = 34.296,- \text{ Kč} / \text{orientační prodejní cena } 1.000.000,- \times 100 = \underline{3,42 \%}$

Tzn. roční výnos nepřekročil 5 %, je možno jej považovat za nerentabilní.

Problematika prodeje bytových domů – lokalita sídliště, byla řešena již v r. 2004 - 2005. K posouzení situace byly zpracovány dva nezávislé znalecké posudky, které vyhodnotili ekonomiku pronájmu a ekonomiku prodeje bytových domů v lokalitě sídliště. Oba znalecké posudky městu Mikulov doporučily jako ekonomicky nejvýhodnější variantu – odprodej bytů do vlastnictví nájemníků. Byty v lokalitě sídliště určené zastupitelstvem města 28.6.2004 k prodeji se prodávaly dle „Zásad prodeje bytů a nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví města Mikulov“ (dále jen „Zásady prodeje...“). Kupní cena byla tvořena: cena bytu, cena plochy příslušenství, cena podílové části společných prostor, koeficient zohledňující stáří bytu, koeficient zohledňující kategorii bytu, cena podílové části stavebního pozemku, poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí dle platných právních předpisů, příspěvek na daň z převodu nemovitostí (v současné době již platí kupující).

Dle těchto Zásad prodeje by byla např. prodejní cena bytu 2+1 o výměře 54,28 m² ve výši cca 150.000,- až 200.000 Kč.

K případnému prodeji se vztahuje současná platná právní úprava:

Dle ust. § 1187 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v plat. znění má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do 6 měsíců od její účinnosti.

Dle § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v pl. zn., musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti, přičemž obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Jde o obecnou zásadu, kterou je nutné respektovat při rozhodování o jakékoliv majetkové dispozici obce. **Zásada hospodárnosti**, resp. „povinnost nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře“ je pak upřesněna ve vztahu k úplatným převodům obecního majetku v § 39 odst. 2 zákona o obcích, který citujeme: „Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. *Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.*“ Odchylka od ceny obvyklé musí být odůvodnitelná (relevantní objektivní důvod) a doložitelná (prokazatelně zaznamenaná). Neodůvodnění odchylky nebo odůvodnění nerelevantní (nesmyslné) způsobí *absolutní* neplatnost smlouvy (do novely zákona o obcích účinné od 1. 7. 2016 šlo o relativní neplatnost).

Prokazatelným a doložitelným způsobem určení obvyklé ceny je znalecký posudek pro zjištění ceny nemovité věci v místě a čase obvyklé.

Z výše uvedeného vyplývá, že byty ve vlastnictví města Mikulov již nelze prodávat za kupní ceny uvedené v platných Zásadách prodeje bytů a nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví města Mikulov (viz Zásady prodeje v příloze – zejm. čl. IV a výpočet kupní ceny dle Zásad prodeje v porovnání s tržní cenou bytů v předchozím odstavci). Zásady prodeje bytů byly schváleny zastupitelstvem v roce 1997, kdy ceny bytů byly zcela odlišné než v dnešní době (za poslední roky ceny bytů několikanásobně vzrostly). Tyto Zásady byly sice následně upravovány, ale nikoliv v části týkající se prodeje bytů nájemníkům. Zásady prodeje bude nutné dát do souladu s platnou právní úpravou, příp. je zrušit a určit přímo v usnesení zastupitelstva podmínky prodeje městský bytů (např. prodej bytů nájemníkům v rámci jejich předkupního práva za cenu v místě a čase obvyklou stanovenou znaleckým posudkem, nevyužijí-li nájemníci předkupního práva prodej bytů 3. osobám minimálně za cenu v místě a čase obvyklou, úhrada kupní ceny před podpisem kupní smlouvy apod.).

Průzkumem na internetu bylo zjištěno, že některé obce prodávají nájemníkům byty za kupní cenu až o 25% nižší než je jejich tržní cena. Ing. Marie Kostruhunová, ředitelka odboru dozoru a kontroly veřejné správy MV ČR k snížené kupní ceně bytů uvedla, citujeme: „Některé obce přistupují k prodeji svých bytů stávajícím nájemníkům za zvýhodněných podmínek. To v obecné rovině nemusí být v rozporu s uts.t § 39 odst. 2 zákona o obcích, pokud pro takový postup existují „ospravedlnitelné důvody.“

III. ZÁKON O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ

Je otázkou, zda v momentě, kdy se projednává zákon o sociálním bydlení, je pro město vhodné prodávat byty a snižovat tak bytový fond města. Sociální bydlení v současné době neupravuje žádný zákon.

Poslední návrh zákona o sociálním bydlení po dlouhotrvajících sporech schválila začátkem března vláda a norma nyní poputuje do Sněmovny. Zákon o sociálním bydlení měl podle původních představ platit již od začátku letošního roku a obce měly mít sociální bydlení povinně. Podle poslední verze zákona by obce mohly mít sociální byty jen dobrovolně a o sociální bydlení by mohli od poloviny roku 2018 žádat například lidé se zdravotním postižením, seniorské domácnosti, rodiny s dětmi či mládež opouštějící dětské domovy a náhradní rodinnou péči.

Vzhledem k tomu, že není jasné, jaké povinnosti ze zákona obec bude mít a jak bude zákon o sociálním bydlení fungovat, je v zájmu města ponechat si dostatečný bytový fond pro splnění povinností o zabezpečení bydlení.

RM na svém zasedání dne 4.4.2017 výše uvedenou analýzu projednala a doporučila ZM půdňí vestavby

- na ul. Kpt. Jaroše č.or. 1-8, č.p. 1380-1387, Mikulov,
- na ul. Větrná č.or. 1-9, č.p. 1301-1309, Mikulov,
- na ul. Pod Strání č.or. 5, č.p. 1236, Mikulov

prodat za cenu v místě a čase obvyklou, s tím, že je nutné změnit v tomto smyslu Zásady prodeje bytů a nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví města Mikulov.

Mikulov 10.4.2017

Libuše Kuldová, JUDr. Hřebřinová

ZÁSADY PRONAJÍMÁNÍ MĚSTSKÝCH BYTŮ A DOMŮ

Tyto zásady stanoví podmínky a postup při pronajímání bytů v bytových domech a domů ve vlastnictví Města Mikulov (**dále jen vlastník**). Při jejich zpracování bylo vycházeno z příslušných ustanovení občanského zákoníku ve znění platném a účinném do 31. 12. 2013 (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozd. předp.) a po 1. 1. 2014 (zákon č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“) Správu těchto bytů na základě rozhodnutí zřizovatele (Město Mikulov) a smlouvy o poskytování služeb ze dne 12. 1. 2007, ve znění dodatků vykonává obchodní společnost TEDOS Mikulov s.r.o. se sídlem Mikulov, Pavlovská 139/12, PSČ 692 01, IČ 269 49 962 (**dále jen správce**).

Oddíl I.

Obecná část

čl. I.

Vlastník ve svých bytových domech zajišťuje pro občany tyto typy bydlení:

1. Bydlení v bytech, příp. domech bez zvláštního režimu
2. Bydlení v bytech zvláštního určení – Domy s pečovatelskou službou (DPS)

čl. II.

Podmínky pronájmu bytů, příp. domů

1. Byt, příp. dům může být pronajat zletilému zájemci, který je plně způsobilý k právním úkonům a který není dlužníkem vůči správci nebo vlastníku.
2. Zájemcem nemůže být ten:
 - a) proti kterému byla dříve podána žaloba na přivolení k výpovědi k nájmu bytu dle § 711 odst. 1, písm. c), d), g) obč. zákoníku platného do 31.3.2006 a soud pravomocně rozhodl o přivolení k výpovědi,
 - b) kterému byla doručena výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 obč. zák. ve znění platném od 1. 4. 2006 do 31. 12. 2013,
 - c) kterému byl vypovězen nájem dle § 2288 odst. 1 a § 2291 NOZ po 1.1.2014,
 - d) proti kterému byla podána žaloba na vyklizení bytu nebo proti kterému byl podán návrh na exekuci vyklizením bytu dle notářského zápisu o provedení výkonu rozhodnutí vystěhováním z bytu při marném uplynutí lhůty k vystěhování po skončení nájmu.

čl. III

Uzavření nájemní smlouvy

1. Pověřený pracovník vlastníka (pracovník MPO) zašle budoucímu nájemci dopis se sdělením usnesení rady města o rozhodnutí pronajmout byt, ve kterém ho vyzve k uzavření nájemní smlouvy. Lhůtu stanoví tak, aby nebyla kratší než 15 dnů od doručení výzvy.
2. Jestliže budoucí nájemce nájemní smlouvu nepodepíše ve stanovené lhůtě bez závažného důvodu, byt bude pronajat v souladu s těmito Zásadami náhradníkovi, pokud byl radou města schválen. O tomto musí být v dopise (viz odstavec 1) písemně poučen.
3. Je-li v nájemní smlouvě dohodnuto sepsání notářského zápisu o provedení výkonu rozhodnutí vystěhováním z bytu při marném uplynutí lhůty k vystěhování po skončení nájmu (dále jen „notářský zápis o provedení výkonu rozhodnutí vystěhováním z bytu“), nenabývá nájemní smlouva účinnosti před podpisem dohody u notáře. Náklady na sepsání notářského zápisu nese vlastník bytu, tj. Město Mikulov.

čl. IV.

Nájemné

1. Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy se sjednává dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu jsou specifikovány v tzv. evidenční listu, který je součástí nájemní smlouvy. Evidenční list podepisují správce a nájemce, jde-li o společný nájem manželů, tak oba manželé.
2. Nájemné pro každý následující rok bude upraveno dle míry inflace (tj. srovnání průměrné cenové hladiny v daném roce s průměrnou cenovou hladinou roku předchozího) stanovené Českým statistickým úřadem.
3. Nájemce bytu, který je v prodlení s placením nájemného a nákladů spojených s užíváním bytu, může požádat správce o posečkání nebo o placení dluhu ve splátkách.

čl. V.

Podnájem bytu

1. Byt nebo jeho část může nájemce přenechat do podnájmu jiného, pokud v něm trvale nebydlí, a to jen s písemným souhlasem vlastníka. Žádost o souhlas s podnájemem bytu nájemce podává u bytového referenta vlastníka, tj. pracovníka MPO.
2. Žádost o udělení souhlasu s podnájemem musí mít písemnou formu, musí být podepsána nájemcem, je-li jich více, podepíší tuto žádost všichni nájemci. Pokud bude žádost podepisována jinde než před bytovým referentem vlastníka, podpisy musí být úředně ověřeny. V žádosti nájemce uvede důvody podnájmu a svá tvrzení doloží odpovídající listinou, např. potvrzení o studiu, pracovní smlouva atp. Podnájemní smlouva nesmí být uzavřena na dobu delší než je uzavřena nájemní smlouva.
3. Souhlas k podnájemu bytu uděluje rada města.
4. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.
5. Předmětem podnájmu nemůže být byt v domech zvláštního určení – DPS.

Oddíl II.

Byty

čl. I.

Způsob výběru nájemce

Byty jsou pronajímány vždy na základě rozhodnutí rady města:

- a) podle Seznamu žadatelů o byt v domě s pečovatelskou službou,
- b) po provedeném zveřejnění záměru pronajmout byt na úřední desce městského úřadu a doporučení Sociální a bytové komise,
- c) přímým rozhodnutím, a to dle čl. V Odd. II Zásad.

čl. II.

Zveřejnění záměru pronajmout byt bez dluhu nájemce

1. Záměr vlastníka pronajmout volný byt bude zveřejněn na úřední desce MěÚ Mikulov po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v radě města.
2. Ve zveřejněném záměru pronajmout byt je nutno uvést:
 - označení bytu,
 - minimální výše nájemného bez záloh na náklady spojené s užíváním bytu požadované vlastníkem bytu s upozorněním, že byt bude přidělen zájemci s nejvyšší reálnou nabídkou měsíční ceny nájmu bytu,
 - cena vybavení bytu,
 - výše jistoty, kterou je vybraný uchazeč povinen složit na účet budoucího pronajímatele před uzavřením nájemní smlouvy,
 - kdy je možné si byt prohlédnout,

- způsob podání nabídky a její náležitosti,
- místo, datum a hodina otevírání obálek s nabídkami zájemců o pronájem bytu.

3. Zájemce podává svou nabídku podle zveřejněného záměru na podatelnu MěÚ Mikulov v termínu uvedeném ve zveřejněném záměru v zalepené obálce označené v levém horním rohu jménem a adresou žadatele a v pravém dolním rohu adresou a číslem bytu, který žádá pronajmout. Nabídka musí obsahovat údaje, potvrzení a prohlášení uvedené ve formuláři, který je přílohou č. 1 Zásad. K nabídce musí být současně přiloženy doklady - pracovní smlouva žadatele (případně dohoda o provedení práce nebo dohoda o pracovní činnosti), potvrzení o průměrném čistém měsíčním výdělku žadatele za předchozí čtyři kalendářní čtvrtletí, popřípadě daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob za předchozí zdaňovací období apod., kdy z těchto listin bude zřejmé, že je v možnostech žadatele platit výši navrhovaného nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Zájemci, kteří podali nabídku, se mohou zúčastnit otevírání obálek s nabídkami. Základním kritériem hodnocení nabídek je nejvyšší nabídnutá cena (nájemné). Při rovnosti nejvyšších nabídek o výběru rozhoduje rada. V odůvodněných případech může rada postupovat odlišně, tj. vybrat zájemce, jehož nabídnutá cena (nájemné) není nejvyšší, příp. zveřejnění záměru zrušit.

Rada má právo vyřadit z hodnocení a výběru nabídky zájemců, kteří mají splatné závazky vůči městu Mikulov a společnosti TEDOS Mikulov, kteří nedoložili požadované doklady k nabídce a neprokázali, že je v jejich možnostech platit výši navrhovaného nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Dále má rada právo vyřadit z hodnocení a výběru nabídky zájemců, kteří řádně neplní, resp. neplnili povinnosti nájemce městského bytu ve smyslu ust. § 687 až 699 občanského zákoníku ve znění platném do 31.12.2013 a ustanovení hlavy II., díl 2, oddíl 3, pododdíl 2 NOZ od 1. 1. 2014 (zejm. jde o povinnosti platit včas nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu; užívat byt řádně; udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zajišťovat jeho údržbu a opravy; odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí; dbát, aby při výkonu svých práv nájemce, ani osoby, které s ním bydlí, nenarušovali práva ostatních uživatelů domu na řádné a nerušené užívání bytů, společných prostor a zařízení domu; dodržovat domovní řád a občanské soužití v domě atd.).

Zveřejnění úspěšného žadatele může být uskutečněno jen s jeho souhlasem.

4. Vybraný uchazeč je povinen složit na účet budoucího pronajímatele před uzavřením nájemní smlouvy k bytu peněžitou jistotu ve výši několikanásobku měsíčního nájemného uvedeného v jeho nabídce ke zveřejnění (účelem jistoty je zajištění úhrad nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu bytu). O výši peněžité jistoty rozhoduje rada města.

5. Vybraný uchazeč je povinen se přihlásit k trvalému pobytu na adrese pronajatého bytu tak, aby jeho trvalý pobyt byl na území Města Mikulova, pokud tomu tak není, a to ve lhůtě nejpozději do 30 dnů po uzavření nájemní smlouvy k dotčenému bytu. Pokud tato povinnost nebude splněna nebude s uchazečem uzavřena další nájemní smlouva dle Odd. II, čl. VI, odst. 1 Zásad.

6. Pokud vybraný uchazeč odstoupí od uzavření nájemní smlouvy z jiného důvodu než je uzavření nájemní smlouvy k jinému městskému bytu, je povinen městu Mikulov uhradit ušlé nájemné, a to ve výši jím nabízeného nájemného za dobu ode dne rozhodnutí Rady města o pronájmu bytu uchazeči ke dni zveřejnění nového záměru pronájmu tohoto bytu, nejvýše však za dobu 3 měsíců.

čl. III.

Zveřejnění záměru pronajmout byt s dluhem dosavadního nájemce

1. Byt, k němuž se váže pohledávka vlastníka nebo správce bytu za dosavadním nájemcem na nájemném nebo nákladech spojených s užíváním bytu bude zveřejněn na úřední desce

MěÚ Mikulov po dobu 15 dnů před projednáním radou města. Příslušenství dluhu ke dni, ve kterém se rozhoduje o zveřejnění záměru pronájmu bytu se zveřejňuje společně s dlužným nájemným.

2. Ve zveřejněném záměru pronajmout byt se uvede

- označení bytu,
- výše pohledávky,
- minimální výše nájemného bez záloh na náklady spojené s užíváním bytu požadované vlastníkem bytu s upozorněním, že byt bude přidělen zájemci s nejvyšší reálnou nabídkou měsíční ceny nájmu bytu,
- cena vybavení bytu,
- výše jistoty, kterou je vybraný uchazeč povinen složit na účet budoucího pronajímatele před uzavřením nájemní smlouvy,
- kdy je možné si byt prohlédnout,
- způsob podání nabídky a její náležitosti,
- místo, datum a hodina otevírání obálek s nabídkami zájemců o pronájem bytu.

3. Pro podávání nabídek, označování obálek, účast při otevírání obálek, hodnocení nabídek, vyřazení nabídek, výběru (rozhodování) a zveřejňování výsledků výběru platí úprava obsažená v čl. II. odst. 3 (oddíl II.) Zásad.

4. Nájemní smlouva bude s vybraným zájemcem uzavřena při dodržení ostatních podmínek teprve poté, co:

- budoucí nájemce s dosavadním nájemcem po předchozím písemném souhlasu budoucího pronajímatele uzavře dohodu o převzetí dluhu, včetně příslušenství nebo převezme dluh dle ust. § 1888 odst. 1 NOZ a po zaplacení dlužné částky, včetně příslušenství a dále
- budoucí nájemce složí na účet budoucího pronajímatele peněžitou jistotu ve výši několikanásobku měsíčního nájemného uvedeného v jeho nabídce ke zveřejnění (účelem jistoty je zajištění úhrad nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu bytu), o výši peněžité jistoty rozhoduje rada města.

5. Vybraný uchazeč je povinen se přihlásit k trvalému pobytu na adrese pronajatého bytu tak, aby jeho trvalý pobyt byl na území Města Mikulova, pokud tomu tak není, a to ve lhůtě nejpozději do 30 dnů po uzavření nájemní smlouvy k dotčenému bytu. Pokud tato povinnost nebude splněna nebude s uchazečem uzavřena další nájemní smlouva ve smyslu Odd. II čl. VI Zásad.

6. Pokud vybraný uchazeč odstoupí od uzavření nájemní smlouvy z jiného důvodu než je uzavření nájemní smlouvy k jinému městskému bytu, je povinen městu Mikulov uhradit ušlé nájemné, a to ve výši jím nabízeného nájemného za dobu ode dne rozhodnutí Rady města o pronájmu bytu uchazeči ke dni zveřejnění nového záměru pronájmu tohoto bytu, nejvýše však za dobu 3 měsíců.

čl. IV.

Zveřejnění záměru pronajmout byt se závazkem pronajímatele

1. Byt, k němuž se váže pohledávka dosavadního nájemce z titulu zhodnocení bytu dle ust. § 667 odst. 1 občanského zákoníku ve znění platném do 31. 12. 2013 a dle ust. § 2220 odst. 1 NOZ bude zveřejněn na úřední desce MěÚ Mikulov po dobu 15 dnů před projednáním radou města.

2. Ve zveřejněném záměru pronajmout byt se uvede

- označení bytu,
- výše pohledávky dosavadního nájemce bytu vůči pronajímateli z titulu zhodnocení bytu,
- minimální výše nájemného bez záloh na náklady spojené s užíváním bytu požadované vlastníkem bytu s upozorněním, že byt bude přidělen zájemci s nejvyšší reálnou nabídkou měsíční ceny nájmu bytu,

- cena vybavení bytu,
- výše jistoty, kterou je vybraný uchazeč povinen složit na účet budoucího pronajímatele před uzavřením nájemní smlouvy,
- kdy je možné si byt prohlédnout,
- způsob podání nabídky a její náležitosti,
- místo, datum a hodina otevírání obálek s nabídkami zájemců o pronájem bytu.

3. Pro podávání nabídek, označování obálek, účast při otevírání obálek, hodnocení nabídek, vyřazení nabídek, výběru (rozhodování) a zveřejňování výsledků výběru platí úprava obsažená v čl. II. odst. 3 (oddíl II.) Zásad.

4. Nájemní smlouva bude s vybraným zájemcem uzavřena při dodržení ostatních podmínek teprve poté, co:

- budoucí nájemce uzavře s budoucím pronajímatelem po předchozím písemném souhlasu dosavadního nájemce bytu smlouvu o převzetí dluhu, včetně příslušenství, a dále
- budoucí nájemce složí na účet budoucího pronajímatele peněžitou jistotu ve výši několikanásobku měsíčního nájemného uvedeného v jeho nabídce ke zveřejnění (účelem jistoty je zajištění úhrad nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu bytu), o výši peněžité jistoty rozhoduje rada města.

5. Vybraný uchazeč je povinen se přihlásit k trvalému pobytu na adrese pronajatého bytu tak, aby jeho trvalý pobyt byl na území Města Mikulova, pokud tomu tak není, a to ve lhůtě nejpozději do 30 dnů po uzavření nájemní smlouvy k dotčenému bytu. Pokud tato povinnost nebude splněna nebude s uchazečem uzavřena další nájemní smlouva ve smyslu Odd. II čl. VI Zásad.

6. Pokud vybraný uchazeč odstoupí od uzavření nájemní smlouvy z jiného důvodu než je uzavření nájemní smlouvy k jinému městskému bytu, je povinen městu Mikulov uhradit ušlé nájemné, a to ve výši jím nabízeného nájemného za dobu ode dne rozhodnutí Rady města o pronájmu bytu uchazeči ke dni zveřejnění nového záměru pronájmu tohoto bytu, nejvýše však za dobu 3 měsíců.

čl. V.

Veřejný zájem a mimořádné případy pro přímé rozhodnutí k uzavření nájmu bytu

Rada města může v mimořádných případech přímo rozhodnout o nájemci bytu. Jedná se o tyto případy:

- a) ve veřejném zájmu – např. obsazení pracovního místa, které je pro vlastníka důležité pro potřeby města a občanů (např. lékař, zaměstnanci organizací zřízených vlastníkem, státní zaměstnanci např. Policie ČR, učitel, soudce),
- b) ve veřejném zájmu – např. asanace v návaznosti na územní plán a z důvodu investiční výstavby města,
- c) v mimořádných případech:
 - živelné události,
 - z důvodu řešení mimořádné sociální nebo bytové situace občanů města dle stanoviska sociálního odboru a po projednání v Sociální a bytové komisi.

čl. VI.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou, a to na dobu nejprve 6 měsíců. Pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou je možné před uplynutím doby uzavřít další nájemní smlouvu, a to na jeden rok s tím, že tato smlouva bude vždy před uplynutím doby znovu obnovována na dobu dalších 3 let, pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud rada města nerozhodne jinak.

Nájemce je povinen sepsat s pronajímatelem notářský zápis o provedení výkonu rozhodnutí vystěhováním z bytu při marném uplynutí lhůty k vystěhování po skončení nájmu v případě přidělení bytu dle Odd. II, čl. I. písm. b):

- u první nájemní smlouvy uzavřené na dobu 6 měsíců a následně i další nájemní smlouvy uzavřené na dobu 1 roku ve smyslu 1. a 2. věty tohoto odstavce,
- v případě, že nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou, protože nájemce řádně neplnil podmínky dané nájemní smlouvou ve smyslu ust. § 687 až 699 obč. zák. ve znění platném do 31.12.2013 a ustanovení hlavy II., díl 2, oddíl 3, pododdíl 2 NOZ od 1. 1. 2014 (zejména jde o povinnost platit včas nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu, povinnost užívat byt řádně atd.),

pokud rada nerozhodne jinak.

Nájemce není povinen sepsat notářský zápis o provedení rozhodnutí vystěhováním z bytu:

- byt byl přidělen dle Odd. II písm. c) a čl. V písm. c) v mimořádných případech,
- v případě uzavření nájemní smlouvy na dobu 3 let, plní-li nájemce řádně podmínky nájemní smlouvy,

pokud rada nerozhodne jinak.

Nájemní smlouva bude obsahovat:

- a) dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem, že v případě zániku nájmu, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, příp. ve lhůtě určené dodatečně správcem, strpí nájemce vyklizení bytu ze strany pronajímatele, uskladnění věcí nájemce z bytu na jeho náklady a dobrovolně předá klíče od bytu a dalších místností a sám dobrovolně opustí byt společně s osobami, které byt s ním užívaly v den jeho vyklizení,
- b) dohodu, že nájemce nedá do podnájmu část bytu, pokud byt užívá, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- c) dohodu o vyloučení obnovy nájemní smlouvy za podmínek uvedených v ust. § 2285, věty první NOZ.

Dále bude nájemní smlouva obsahovat:

- a) závazek nájemce, že na adresu pronajímaného bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepřihlásí k trvalému pobytu další osobu, resp. osoby, kromě osob uvedených v nabídce ke zveřejnění záměru pronajmout byt,
- b) závazek nájemce, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepřijme nového člena do své domácnosti v souladu s ust. § 2272 odst. 2 NOZ.

2. Pronajímatel předá nájemci byt bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti nájemní smlouvy. Pokud je nájemce povinen sepsat s pronajímatelem notářský zápis o provedení výkonu rozhodnutí vystěhováním z bytu při marném uplynutí lhůty k vystěhování po skončení nájmu nájemní smlouva nabývá platnosti jejím podpisem smluvními stranami a účinnosti sepsáním tohoto notářského zápisu.

3. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán nebo výpovědí smluvních stran.

4. Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí, a to se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej nájemce převzal, pokud se strany nedohodnou jinak. O odevzdání bytu pronajímateli se pořídí zápis v části C Protokolu o převzetí bytu.

Oddíl III.

Čl. I

Byty v domech zvláštního určení (domy s pečovatelskou službou)

1. Žádosti jsou evidovány u Odboru sociálních věcí MěÚ Mikulov. Před uzavřením nájemní smlouvy musí žadatel předložit vyjádření lékaře o svém zdravotním stavu.

2. Sociální a bytová komise posoudí oprávněnost žádosti, a to s ohledem na zdravotní a osobní stav žadatele. O přidělení bytu žadateli, resp. výběru nájemce rozhoduje rada města na základě návrhu Sociální a bytové komise. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou nebo neurčitou.

Oddíl IV.

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Ostatní vztahy v Zásadách neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tyto Zásady byly projednány a schváleny Radou města Mikulov dne 8. 11. 2016 a nabývají platnosti a účinnosti dne 8. 11. 2016.

V Mikulově dne 8. 11. 2016



Rostislav Košťál
Starosta Města Mikulov



Nabídka ke zveřejnění záměru pronájmu bytu č. zveřejnění/B-201..

Mám zájem o pronájem bytu č. v bytovém domě na ul., č. or., č. p. v Mikulově.

Nabízím měsíční
nájemné ve výši
(v Kč)

--

1. ŽADATEL

Jméno, příjmení, titul	Datum narození
Trvalé bydliště, adresa pro doručování	Kontaktní telefon
Zaměstnání	Státní příslušnost

2. MANŽEL*, MANŽELKA*, DRUH*, DRUŽKA*

/*nehodící se škrtněte

Jméno, příjmení, titul	Datum narození
Trvalé bydliště, adresa pro doručování	Kontaktní telefon
Zaměstnání	Státní příslušnost

3. DĚTI ŽADATELE, které se nastěhují do bytu

Jméno, příjmení, titul	Datum narození
Jméno, příjmení, titul	Datum narození
Jméno, příjmení, titul	Datum narození
Jméno, příjmení, titul	Datum narození
Jméno, příjmení, titul	Datum narození

4. DALŠÍ OSOBY, které se nastěhují do bytu

Jméno, příjmení, titul	Datum narození	Státní příslušnost
	Vztah k žadateli	
Jméno, příjmení, titul	Datum narození	Státní příslušnost
	Vztah k žadateli	

5. POTVRZENÍ PROKAZUJÍCÍ, ŽE ZÁJEMCE NEMÁ VŮČI MĚSTU MIKULOV A SPOL. TEDOS MIKULOV S.R.O. ZÁVAZKY (splatné závazky) /* nehodící se škrtněte

Finanční odbor Města Mikulov – výše uvedený žadatel:

- * má vůči městu závazky po době splatnosti
- * nemá vůči městu závazky po době splatnosti

V Mikulově dne

podpis, razítko

Společnost TEDOS Mikulov s.r.o. – výše uvedený žadatel:

- * má vůči spol. TEDOS Mikulov závazky po době splatnosti
- * nemá vůči spol. TEDOS Mikulov závazky po době splatnosti

V Mikulově dne

podpis, razítko

7. PŘÍLOHY NABÍDKY - doklady prokazující, že je v možnostech žadatele platit výši navrhovaného nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, tj. pracovní smlouva žadatele (případně dohoda o provedení práce nebo dohoda o pracovní činnosti), potvrzení o průměrném čistém měsíčním výdělků žadatele za předchozí čtyři kalendářní čtvrtletí, popřípadě daňové příznání k dani z příjmů fyzických osob za předchozí zdaňovací období apod.:

.....

6. PROHLÁŠENÍ

Já tímto prohlašuji, že ke dni podání „Nabídky“ nemám závazky po době splatnosti vůči městu Mikulov a společnosti TEDOS Mikulov s. r. o. Souhlasím s nakládáním a zpracováním údajů, vč. osobních a citlivých údajů, které jsem uvedl/a v této „Nabídce“ městem Mikulov (zejm.majetkoprávní odbor, finanční odbor, odbor sociálních věcí, komise pro otevírání obálek) v souvislosti s řízením o výběru nájemce výše uvedené bytu a dále souhlasím s poskytnutím těchto údajů Radě města Mikulov a společnosti TEDOS Mikulov s. r. o. Souhlas uděluji na dobu řízení o přidělení bytu a na dobu uchování podkladových materiálů dle platného skartačního řádu Městského úřadu Mikulov. Současně prohlašuji, že údaje uvedené v nabídce jsou pravdivé. Dále prohlašuji, že souhlasím s podmínkami pronájmu stanovenými v platných Zásadách pronajímání městských bytů a domů, vč. závazku nahradit městu ušlé nájemné dle Odd. II Zásad, a to čl. II, odst. 6, čl. III, odst. 6 nebo čl. IV, odst. 6.

Datum:

Podpis žadatele:

VYVĚŠENO DNE 11. 11. 2016

SEJMUTO DNE

Městský úřad Mikulov
 odbor organizační
 a vnitřních věcí

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 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/ 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

VYVĚŠENO DNE 11. 11. 2011

SEJMUTO DNE



Rostislav Košťál
starosta města Mikulov

Městský úřad Mikulov
okres Břeclav,
(42)



PŘÍLOHA 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



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

