

Název bodu jednání:

[>>>Žádost p. [REDACTED] o odprodej bytu č. 16 v Příbrami III, ul. Milínská č.p. 109 <<<]

Předkládá: Rada města**Zpracovala:** Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MěRK**Projednáno:** v RM dne : 21.11.2016

přijato usn. č.: 1053/2016

Text usnesení RM:

Rada I. bere na vědomí
žádost p. Rozmajzla ze dne 19.10.2016 (doručena dne 25.10.2016).

II. nedoporučuje ZM
schválit prodej nástavbového bytu č. 16 vč. přísl. spol. podílu na budově a pozemcích p.
[REDACTED] – nájemce bytu č. 16 v Příbrami III/109.

III. ukládá
MěRK zveřejnit záměr prodeje bytové jednotky č. 16 v Příbrami III, Milínská čp. 109 do
vlastnictví nájemci.

Napsala: Alena Tůmová**Návrh na usnesení:****(>>>ZM schvaluje – neschvaluje**

1. Prodej nástavbového bytu č. 16 vč. přísl. spol. podílu na budově čp. 109 v Příbrami III a pozemcích, na kterých je budova postavena, p. [REDACTED] – nájemce bytu č. 16 v Příbrami III/109 za 1500,- Kč/m² za podmínky:
 - a) bezdlužnosti nájemníka vůči městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy,
 - b) zřízení zákazu zcizení ve prospěch města Příbram 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
2. Prodej nástavbového bytu č. 16 vč. přísl. spol. podílu na budově čp. 109 v Příbrami III a pozemcích, na kterých je budova postavena p. [REDACTED] – nájemce bytu č. 16 v Příbrami III/109 za cenu obvyklou 7000,- Kč/m² a to dle zn. posudku č. 3753-9/16 ze dne 13.1.2016, kterým byla stanovena cena pro velikostní skupinu bytu 1+1 v lokalitě Příbram III – Dlouhá, Milínská ul. za podmínky:
 - a) bezdlužnosti nájemníka vůči městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy,
 - b) zřízení zákazu zcizení ve prospěch města Příbram 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.
3. Prodej nástavbového bytu č. 16 vč. přísl. spol. podílu na budově čp. 109 v Příbrami III a pozemcích, na kterých je budova postavena p. [REDACTED] – nájemce bytu č. 16 v Příbrami III/109 za cenu obvyklou 7000,- Kč/m² a to dle zn. posudku č. 3753-9/16 ze dne 13.1.2016, kterým byla stanovena cena pro velikostní skupinu bytu 1+1 v lokalitě Příbram III – Dlouhá, Milínská ul. za podmínky:
 - a) bezdlužnosti nájemníka vůči městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy<<<

Důvodová zpráva:

MĚRK překládá RM žádost p. [redacted] – nájemce bytu č. 16 v Příbrami III. ul. Milínská čp. 109 o odkup bytové jednotky, které je nájemcem. Jedná se o druhou žádost v pořadí – příloha č. 1.

Pan [redacted] má uzavřenu nájemní smlouvu k bytu č. 16 pro veřejně prospěšného zaměstnance (VPZ), jedná se o nástavbový byt 1+1, o výměře 35,04 m². Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou tj. od 15.5.2014 do 14.5.2017 a to před platností nové Směrnice č. 1/2015 Pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram (dále Směrnice)

Přijetím nové Směrnice byla kategorie bytu pro VPZ zrušena a v případě splnění všech podmínek Směrnice nájemcem a na je na základě jeho žádosti, doporučení BK a schválení RM je uzavírána s nájemcem nová smlouva na 1 rok, byt v kategorii standard za cenu 80,- Kč/m².

První žádost p. [redacted] o odkup bytové jednotky v nástavbě domu čp. 109 včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemcích ze dne 18.8.2016 byla adresována na MĚRK, kdy MĚRK zaslala žadateli odpověď, která vycházela z níže uvedených usnesení ZM ze dne 27.6.2016. Odpověď MĚRK je uvedena v příloze této důvodové zprávy – příloha č. 2.

ZM na svém jednání dne 27.6.2016 projednalo m.j. bod – Převod nástavbových bytů do vlastnictví nájemců v Příbrami III – Dlouhá, Milínská ulice a vydalo usnesení č. 488/2016/ZM, usn. č. 489/2016/ZM, usn. č.490/2016/ZM, usn. č. 491/2016/ZM ve věci – příloha č. 3 důvodové zprávy. Pan [redacted] má uzavřenu nájemní smlouvu až po datu 31.12.2013, nebyla mu učiněna nabídka k odkupu předmětné bytové jednotky dle usnesení ZM.

P. [redacted] zaslal novou žádost o odkoupení nájemního bytu ze dne 19.10.2016 adresovanou ZM Příbram – příloha č. 4.

Jeho žádost byla předložena k vyjádření KRMM včetně znaleckého posudku č. 3753-9/16 – příloha č. 5, který byl zpracován pro potřeby rozhodování RM a ZM o prodeji nástavbových bytů stejného velikostního typu (1+1). Znalecký posudek. 3753-9/16, stejně tak jako i ostatní znalecké posudky pro byty jiných velikostních skupin, byl zpracován za účelem stanovení ceny pro vybranou skupinu bytů o velikosti 1+1 v nástavbách v Příbrami III- ul. Dlouhá, Milínská. Znalec ocenil typové byty na původní stav tedy bez ohledu na případné provedené rekonstrukce v bytech na náklady nájemce.

Znalecký posudek č. 3753-9/16 měl zohlednit stavebně technický stav bytů velikosti (1+1) a stanovit:

- Výslednou cenu bytu – „vyhlášková“
- 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)

Zn. posudek č. 3753-9/16 ze dne 13.1.2016 stanovil:

	Oceňovaný Byt	Výsledná cena	Obvyklá cena	Obvyklá cena /m ² v dané lokalitě
velikost bytu				
1+1	106/18	227.670,-	254.000,-	7.000,-

Z výše uvedeného znaleckého posudku (jakož i z ostatních zpracovaných posudků) vyplynulo, že byty v nástavbách 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.

KRMM projednala žádost o prodej bytu č. 16 v Příbrami III, ul. Milínská čp. 109, nepřijala žádné usnesení – příloha č. 6

Byt č. 16 v Příbrami III čp. 109 jako byt pro VPZ (při prodloužení nájemní smlouvy bude dle podmínek Směrnice kategorie bytu pro VPZ změněna na kategorii standard), kategorie bytu pro VPZ byla Směrnicí zrušena.

ZM na svém mimořádném zasedání dne 27.4.2009 neschválilo na základě usnesení č. 1082/2009/ZM prodej bytových jednotek vyhrazených v bytovém fondu města pro veřejně prospěšné zaměstnance.

ZM usnesením č. 490/2016/ZM ze dne 27.6.2016 schválilo odprodej nástavbových bytů v Příbrami III/100 – 112 oprávněným nájemníkům, což jsou pro tento účel nájemníci, kteří uzavřeli nájemní smlouvu do 31.12.2013, včetně odpovídající spoluvlastnických podílů na společných částech domů a pozemků ke každé jednotce, za cenu 1.500,00 Kč/m² a to za podmínky:

- a) bezdlužnosti nájemníků vůči městu Příbram ke dni uzavření kupní smlouvy,
- b) zřízení zákazu zcizení ve prospěch města Příbram 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.

ZM schválilo odprodej nástavbových bytů i oprávněným nájemníkům v nástavbách, za podmínek a)+b), kteří uzavřeli nájemní smlouvu do 31.12.2013 a kteří měli uzavřenu nájemní smlouvu k bytové jednotce vyhrazenou v bytovém fondu města pro VPZ.

P. ████████ v žádosti uvádí, že pokud by k prodeji nebyla zvolena cena jako u odsouhlasených nástavbových bytů, je ochoten o ceně jednat. – viz. příloha č. 4.

MěRK dává na zvážení zda prodat/neprodat bytovou jednotku č. 16 v Příbrami III/109 p. ████████ vzhledem k tomu, že do 14.5.2017 má uzavřenu nájemní smlouvu k bytu pro VPZ, ale tato kategorie bytu bude, jak uvedeno výše, změněna na kategorii standard a dále MěRK dává na zvážení, zda z bytového fondu města prodat další bytovou jednotku a to s ohledem na očekávané povinnosti pro města a obce od r. 2017 vyplývající z připravovaného zákona o sociálním bydlení. Obce budou povinny zajistit potřebným sociální bydlení.

Přílohy důvodové zprávy:

1. Žádost p. ████████ o odkoupení BJ ze dne 18.8.2016 (doručena 22.8.2016)
2. Odpověď MěRK na žádost ze dne 23.9.2016
3. Usnesení ZM ze dne 27.6.2016 k převodu nástavbových bytů do vlastnictví nájemců v Příbrami III – Dlouhá, Milínská ul.
4. Žádost p. ████████ o odkoupení BJ ze dne 19.10.2016 (doručena 25.10.2016)
5. Znalecký posudek č. 3753-9/16 ze dne 13.1.2016 k ceně nástavbových bytů 1+1 v Příbrami III 100-112.
6. Zápis z jednání Komise pro realizaci majetku města ze dne 2.11.2016