

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 : 29.2.2016

přijato usn. č.: 160/2016

Text usnesení RM: Rada

Rada I. doporučuje ZM

částečnou revokaci usnesení ZM ze dne 27.04.2009:

usn.č.1094/2009/ZM, usn.č.1096/2009/ZM, usn.č.1098/2009/ZM, usn.č.1100/2009/ZM,
usn.č.1102/2009/ZM týkající se ceny za m2 stávajících bytů ve vlastnictví Města Příbram.

II. doporučuje ZM

odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100-112 za cenu obvyklou dle znaleckých posudků:

č. 3752 – 8/16 (2 + 0); č. 3753 – 9/16 (1 + 1); č. 3754 – 10/16 (2 + 1)

č. 3757 – 13/16 (1 + 0); č. 3758 – 14/16 (4 + 1); č. 3760 – 16/16 (3 + 1)

III. ukládá

OVV zařadit tento materiál na jednání ZM 21.03.2016.

Napsala: Alena Tůmová

Důvodová zpráva:

Viz. příloha č. 1

Návrh na usnesení:

(>>>ZM I. schvaluje – neschvaluje

částečnou revokaci usnesení ZM ze dne 27.04.2009:

usn.č.1094/2009/ZM, usn.č.1096/2009/ZM, usn.č.1098/2009/ZM, usn.č.1100/2009/ZM,
usn.č.1102/2009/ZM týkající se ceny za m2 stávajících bytů ve vlastnictví Města Příbram.

ZM II. schvaluje – neschvaluje

odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100-112 za cenu obvyklou dle znaleckých posudků:

č. 3752 – 8/16 (2 + 0); č. 3753 – 9/16 (1 + 1); č. 3754 – 10/16 (2 + 1)

č. 3757 – 13/16 (1 + 0); č. 3758 – 14/16 (4 + 1); č. 3760 – 16/16 (3 + 1)<<<

Příloha č. 1

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. 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 vazací 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.

Byty – Milínská, Dlouhá ulice:

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. Záměr prodeje těchto bytů byl vyvěšen 8.4.2009.

KRMM doporučuje odprodej nástavbových bytů stávajícím nájemníkům v Příbrami III/100 – 112 za cenu obvyklou dle znaleckého posudku.

Příloha : 6x znalecký posudek k vybraným bytům – zpracoval Ing. Rudolf Stěpánek, Jana Drdy 499, Příbram VII
Zápis z jednání KRMM