

22.

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

24. Zastupitelstva města
konaného dne 25.6.2018

Dispozice s majetkem - Podmínky prodeje bytů - žádost nájemníků o přehodnocení kupní ceny na prodej BJ

Město Nové Město na Moravě obdrželo dne 23.03.2018 žádost nájemců BJ v domech SVJ č.p. 726-728 na ul. Tyršova a č.p. 1010-1011 na ul. Kříčkova v Novém Městě na Moravě o přehodnocení kupní ceny za byty v rámci privatizace 2018-2019, a to z důvodu "několikanásobně" vyšší ceny než byla v letech 2010 a 2014 viz. příloha č. 1.

Tato žádost byla projednána na 52. RM konané dne 16.04.2018 pod bodem č.14. programu a č. usnesení 13/52/RM/2018 a 23. ZM konané dne 23.04.2018 pod bodem programu č.15.2., č. usnesení 19/23/ZM/2018 s tím, že ZM vzalo na vědomí předloženou žádost a uložilo odboru SMM prověřit připomínky a předložit návrh jejich řešení včetně případné úpravy podmínek prodeje.

K tomu je možné sdělit, že v 05/2010 byl zpracován Znalecký posudek č. 4272-043h/2010 o ceně nemovitosti - obytného domu č.p. 1010, 1011 viz. příloha č. 6. a v roce 10/2013 byl zpracován Znalecký posudek č. 4594-39/2013 o ceně nemovitosti - obytného domu č.p. 726, 727 a 728 včetně ceny společných částí domu a ceny pozemků viz. příloha č. 7. Účelem posudků bylo stanovení ceny objektů podle platného cenového předpisu jako podkladu pro odvozování ceny za m2 jednotlivých bytů. Ve 12/2013 byl zpracován i Odborný posudek - Posouzení bytového domu Tyršova 726, 727, 728 firmou SANTIS a.s. Žďár nad Sázavou viz. příloha č. 8.

V současné době jsou již akceptovány 3 nabídky na koupi bytu z 21 rozeslaných nabídek v rámci prodeje bytů 2018-2019, a to č. 1309/5, č.726/12 a č.876/3. Z toho dvě již byly projednány a schváleny v ZM k prodeji.

Z uvedených důvodů předkládáme níže uvedený návrh.

§ 85 písm. a) zák. o obcích

I. Zastupitelstvo města schvaluje

ponechat stávající podmínky prodeje a vyčkat s případnou změnou podmínek Zásad prodeje bytů 2018 - 2019 až po uplynutí lhůt pro akceptaci všech nabídek s tím, že po uplynutí lhůt pro akceptaci nabídek bude ze strany města zadáno zpracování znaleckých posudků na jednotlivé byty města u nichž nájemce neakceptoval nabídku na odkoupení a bude nájemcům předložena nová nabídka na odkoupení bytů.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel:

Stanislav Marek

Zpracovatel:	Marcela Popelková
Vyjádření:	Odbor SMM doporučuje schválit návrh usnesení v předloženém znění. RM č. 55 ze dne 11.06.2018 doporučila materiál ZM ke schválení.
Na vědomí:	
Předpokládaná doba trvání:	00:10
Text důvodové zprávy:	Zásady prodeje bytů: 21. ZM konané dne 11.12.2017 schválilo Zásady prodeje bytového fondu ve vlastnictví města Nové Město na Moravě (2018-2019). V souladu se schválenými zásadami zpracoval odbor SMM dne 31.01.2018 nabídky na koupi 21 bytů (příloha č. 1 zásad) , které jsou v rámci schválených zásad určeny k prodeji. Všechny nabídky vyjma bytu č. 1294/1 byly všem stávajícím oprávněným nájemcům doručeny a v současné době běží do 21.08.2018 6 měsíční lhůta pro jejich akceptaci ode dne doručení nájemci. Poslední nabídky na koupi bytu byly doručeny dne 20.02.2018 viz. příloha č.2 . Kupní cena byla schválena ve výši 7.628 Kč za 1 m² podlahové plochy bytu (příloha č. 2 zásad prodeje bytů 2018-2019) viz. příloha č. 5. Cena privatizovaných bytů byla naposledy stanovena v roce 2010 a od té doby byla prakticky nezměněna až do schválení nových zásad prodeje v 12/2017 a od roku 2010 tedy došlo k navýšení o 30% z původní ceny. Dle přílohy č. 3 a 4 je zřejmé, že ceny nemovitostí v ČR oproti roku 2010 vzrostly taktéž o cca 30%. Z tohoto důvodu tedy není zvýšení ceny nijak přeměřené i s ohledem na stanovení kupní ceny za byt, který po zvýšení činí od cca 200 do 400 tis. Kč (podle podlahové plochy bytu). Pro lepší představu: dne 21.03.2018 proběhla dražba 2 uvolněných bytů ve vlastnictví města a to ve výše uvedených objektech. Vyvolávací cena obou bytů byla stanovena na 550 tis. Kč a výsledná cena byla, u bytu o velikosti 31,4 m² 990 tis. Kč, tzn. 31.529 Kč/m². U bytu o velikosti 54,52 m² byla výsledná cena 1.020 tis. Kč, tzn. 18.709 Kč/m² (tady je ovšem nutné připomenout že byt byl po dlužníkovi a byl exekučně vyklizen - tomu také odpovídal stav bytu, který byl totálně zdevastovaný). I ve druhém případě jsou tedy ceny bytu výrazně vyšší, cca 2,5 x, než byty určené k privatizaci. Z výše uvedených důvodů je dle odboru SMM cena bytů určených k privatizaci stanovena velmi mírně a je hluboko pod tržní cenou jednotlivých bytů. S ohledem na tuto skutečnost nebude odbor SMM doporučovat případnou změnu podmínek prodeje a výši kupní ceny směrem dolů. V případě, kdy stávající nájemce bytu nebude doručenou nabídku města na koupi bytu akceptovat, bude nadále nájemcem bytu ve vlastnictví města a tento bude v případě jeho uvolnění prodán formou na určení pořadí za tržní cenu - nejvyšší nabídce.

Zjištění cen a stavu nemovitostí :

1) Nemovitost č.p. 1010,1011 (ul. Kříčkova v Novém Městě na Moravě) byla oceněna na základě prohlídky, vybavení a stav jednotlivých konstrukcí byly posouzeny na základě skutečnosti, odborného odhadu a na základě dlouholetých zkušeností s oceňováním nemovitostí. Ocenění nemovitosti č.p. 1010,1011 bylo provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., a č. 460/2009 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. **Výsledná zjištěná cena bytového domu č.p. 1010,1011 činila 9 097 980 Kč.** Znalecký posudek byl vypracován dne 15.05.2010.

2) Nemovitost č.p. 726, 727, 728 (ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě) byla oceněna na základě prohlídky, vybavení a stav jednotlivých konstrukcí byly posouzeny na základě skutečnosti, odborného odhadu a na základě dlouholetých zkušeností s oceňováním nemovitostí. Ocenění nemovitosti č.p. 726, 727, 728 bylo provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů dalších zákonů a vyhlášek. **Výsledná zjištěná cena bytového domu č.p. 726, 727, 728 činila 15 237 400 Kč.** Znalecký posudek byl vypracován dne 17.10.2013.

3) Za účelem posouzení nosných konstrukcí bytového domu na ulici Tyršova č.p. 726, 727, 728 byl v prosinci roku 2013 vypracován **Odborný posudek - Posouzení bytového domu Tyršova 726, 727, 728.** V rámci posouzení stavu domu bylo zjištěno, že dle charakteru trhlin se jedná o poruchy estetického rázu, které nenarušují statickou únosnost objektu. Nebyly zjištěny žádné poruchy, které by svědčily o přetížení nosných konstrukcí a narušení statické funkce objektu, např. výskyt tahových nebo smykových trhlin v nosném zdivu nebo ve stropních konstrukcích. V případě trhlin v místě mezi stropními panely se jedná o typickou poruchu obvyklou pro objekty s montovanou stropní konstrukcí z železobetonových panelů. V případě trhlin v místě napojení stěn a příček na konstrukci stropu nebo konstrukci podhledu se jedná o poruchy estetického rázu, jejichž vznik souvisí s přechodem jednotlivých materiálů a průhybem jednotlivých konstrukcí, kterému nelze zcela zamezit.

4) Oba bytové domy (Kříčkova 1010, 1011 i Tyršova 726,727,728) jsou již v současnosti spravovány vzniklými SVJ, město Nové Město na Moravě je již jedním z pouhých vlastníků několika dosud neprodaných bytových jednotek. Město tedy již pouze přispívá SVJ a hradí poměrné měsíčně zálohy na služby spojené s užíváním BJ a příspěvek do fondu oprav za tyto BJ v následující výši:

a) **Kříčkova 1010-1011 - 8 BJ ve vlastnictví města - 24 933 Kč činí měsíční náklady přičemž zálohy na služby tvoří cca 2/3 nákladů a příspěvek do FO 1/3 nákladů tj. cca 8 500 Kč/měsíc příspěvek do FO**

b) **Tyršova 726, 727, 728- 12 BJ ve vlastnictví města - příspěvek do FO činí 11 727 Kč/měsíc.**

Výše příspěvku je odvislá od počtu BJ a jejich plochy.

Opravy společných prostor domu jsou od privatizace plně v režii SVJ, město se podílí na opravách za ty BJ, jejichž je vlastníkem, a to dle podmínek stanovených SVJ.

Materiál obsahuje:

Příloha - Příloha č. 1 - žádost nájemců BJ v č.p. 726, 727, 728 a č.p. 1010, 1011 o přehodnocení kupní ceny adresovaná ZM vč. fotodokumentace střešního prostoru (Veřejná, Neanonymizovaná)
Příloha - Příloha č. 2 - nabídky na koupi BJ vč. akceptací do 31.05.2018 (Neveřejná, Neanonymizovaná)
Příloha - Příloha č. 3 - ČSÚ - Ceny nemovitostí v ČR (Veřejná, Neanonymizovaná)
Příloha - Příloha č. 4 - ČSÚ - Indexy realizovaných cen bytů (Veřejná, Neanonymizovaná)
Příloha - Příloha č. 5 - zásady prodeje bytů 2018-2019 (Veřejná, Neanonymizovaná)
Příloha - Příloha č. 6 - Znalecký posudek o ceně nemovitosti č.p. 1010, 1011. pro převod nemovitosti (Veřejná, Neanonymizovaná)
Příloha - Příloha č. 7 - Znalecký posudek o ceně nemovitosti č.p. 726, 727 728 (Veřejná, Neanonymizovaná)
Příloha - Příloha č. 8 - Odborný posudek - posouzení bytového domu Tyršova 726, 727, 728 (Veřejná, Neanonymizovaná)

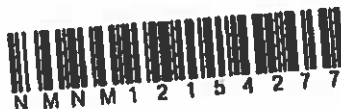
Materiál projednán:

21. ZM konané dne 11.12.2017 pod bodem 9. programu a č. usnesení 12/21/ZM/2017
47. RM konaná dne 04.12.2017 pod bodem 18. programu a č. usnesení 18/47/RM/2017
52. RM konané dne 16.04.2018 pod bodem 14. programu a č. usnesení 13/52/RM/2018
23 ZM konané dne 23.04.2018 pod bodem programu 15.2., č. usnesení 19/23/ZM/2018
55. RM konaná dne 11.06.2018 pod bodem 22. programu

Přizvání:

Městské zastupitelstvo
Města Nové Město na Moravě

Datum: 23.3.2018



MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO na Moravě okres Žďár nad Sázavou	10 Ukládá znak
Došlo: 23. 03. 2018	Zpracovatel: KVV-SMM
Č.jednací: 1/1	Poradové č: 12154847
Pečetí: Halda/Ellekh	

Vážení zastupitelé,

na svém 21. zasedání 11.12.2017 jste odsouhlasili Zásady o prodeji bytových jednotek ve vlastnictví města Nového Města na Moravě (2018-2019).

Jako nájemci bytových jednotek ve vlastnictví města na Tyršově ulici čp. 726, 727, 728 a na ulici Kříčkova 1010, 1011, které byly určeny k prodeji nám, stávajícím nájemníkům, se na vás obracíme s žádostí o přehodnocení kupní ceny za tyto byty.

V „Zásadách o prodeji bytového fondu ve vlastnictví města Nového Města na Moravě (2018-2019)“ se píše o **transparentních rovných podmínkách při koupi bytu**. Tento názor nesdílíme a to z těchto důvodů:

- nabízená cena je několikanásobně vyšší, než byla v minulých letech a to:

v roce 2010 byla cena za 1 m² 5832,- Kč (jedná se o byty na Kříčkově ulici 1010, 1011)

v roce 2014 byla cena za 1 m² 7070,- Kč – po dohodě s nájemníky byla tato snížena na 5868,- Kč (jedná se o byty na Tyršově ulici 726,727,728), sleva 17%, rozdíl v ceně 1202,- Kč za 1 m².

Všechny tyto prodávané byty byly zděné. Na celé domy, ve kterých se dříve prodávané byty nacházely byly prováděny znalecké posudky, tudíž tam byly zahrnuty i vámi nabízené byty pro nás. Není nám proto jasné, proč nemůžeme mít stejnou cenu jako ostatní nájemníci domů a proč my bychom měli mít byty o tolik dražší.

Nám je nyní stanovena cena na 7628,- Kč za 1 m², navýšení ceny oproti roku 2014 je 1760,- Kč za 1 m², tj. 30% !!!

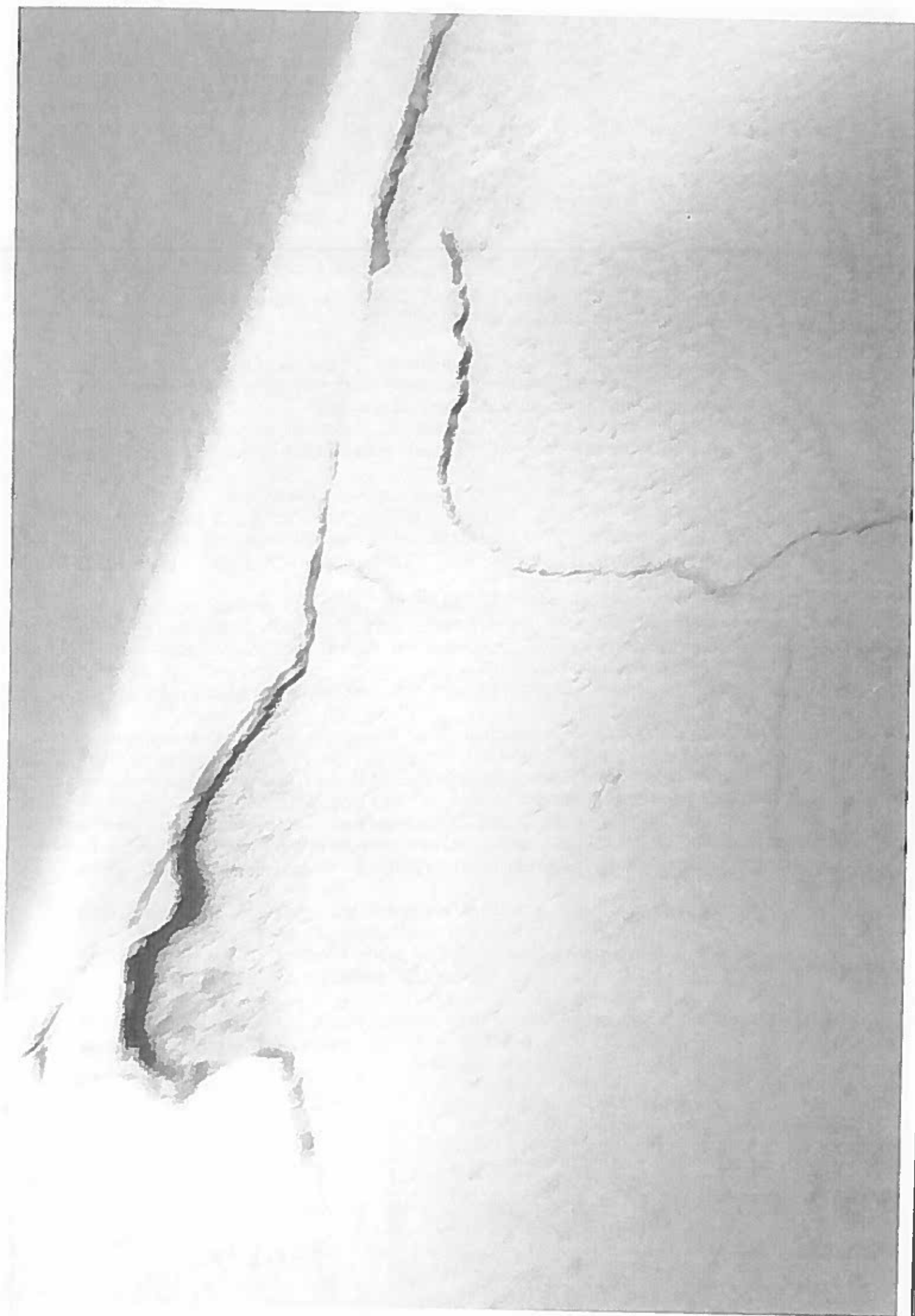
Toto navýšení ceny za čtyři roky je opravdu skokové, na velikost našeho města v porovnání s jinými neobvyklé a určitě neodpovídá kvalitě nabízených bytů, ve kterých bydlíme již téměř 20 let, neboť jsou všechny postaveny ze sádrokartonů, stěny bytů jsou popraskané, musí se často opravovat, je zde špatná tepelná izolace, je velký únik tepla, neboť není provedeno ani zateplení stropů-půdních prostor, do bytů táhne špatně zabudovanými okny. V bytech je také velká hlučnost, kdy je slyšet vše, co se v sousedním bytě i na chodbách děje ve dne i v noci. V domech, kde se byty nacházejí nejsou výtahy, jak bylo v minulých prodávaných bytech.

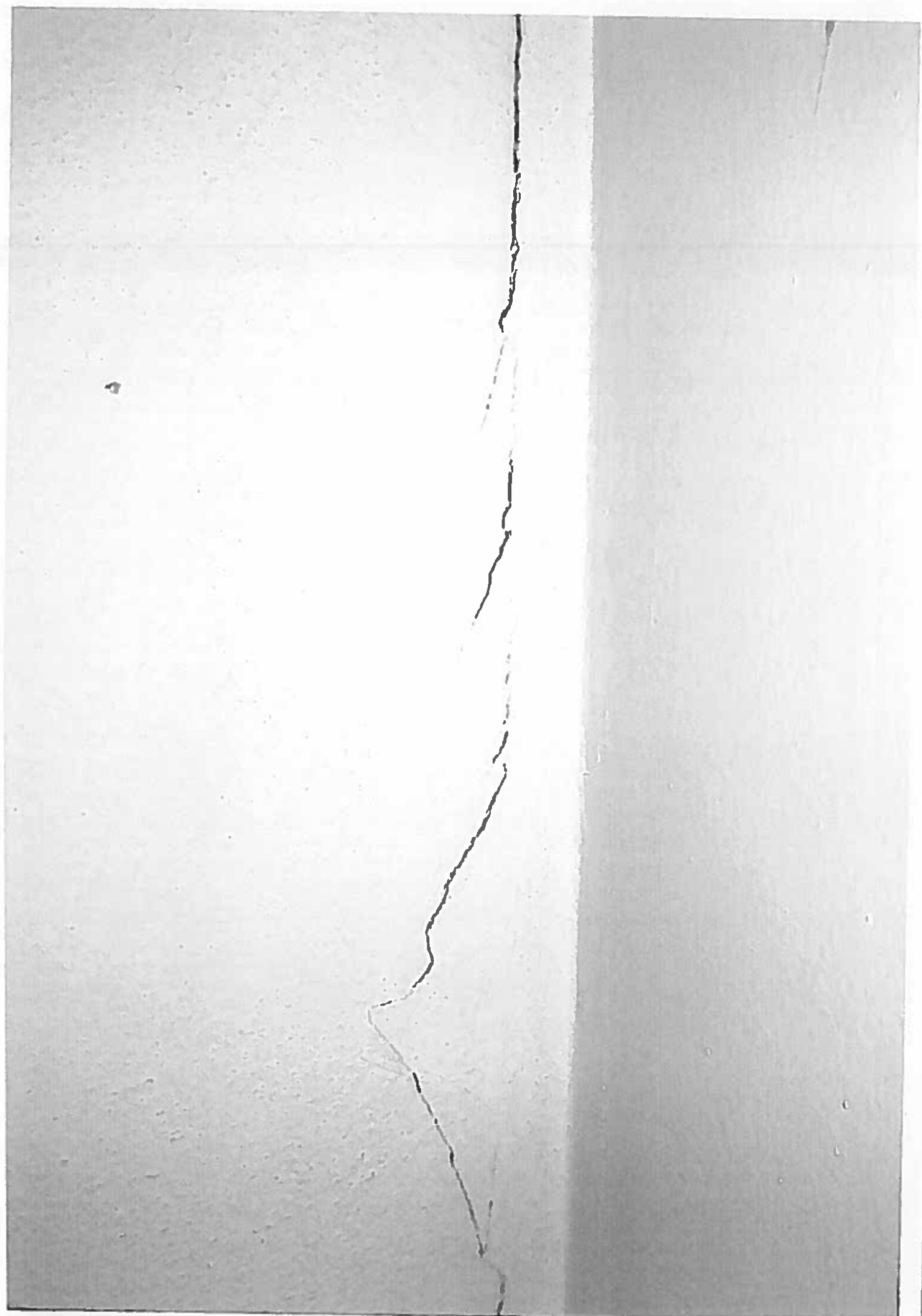
Na Tyršově ulici nebyl ani při provádění nástavby proveden tzv.věvec, (doloženo 18 fotografiemi), nebyl zpevněn půdní prostor, kde se dá projít pouze středem půdy, jinak by hrozilo propadnutí. Tyto byty byly v době předávání pouze holobyty, kdy se musela položit podlahová krytina, bez kuchyňských linek, vše si museli nájemníci dovybavit sami.

Protože máme zájem si byty koupit, obracíme se na vás, vážení zastupitelé, aby jste znovu přehodnotili cenu nabízených bytů, neboť jsou to byty sádrokartonové-nejhorší kvality prodávaných bytů v našem městě, ale také nejdražší.

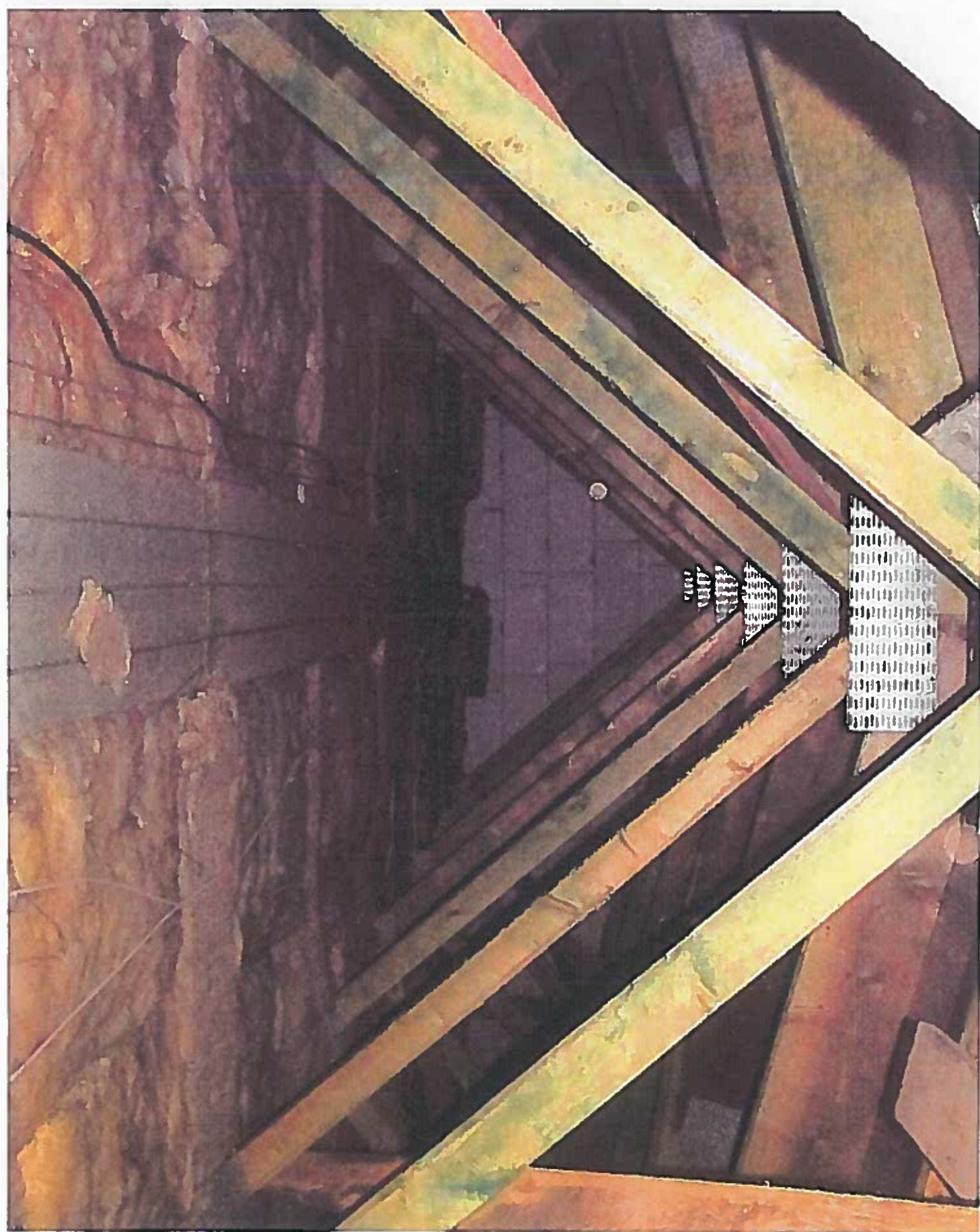
Děkujeme za pochopení.

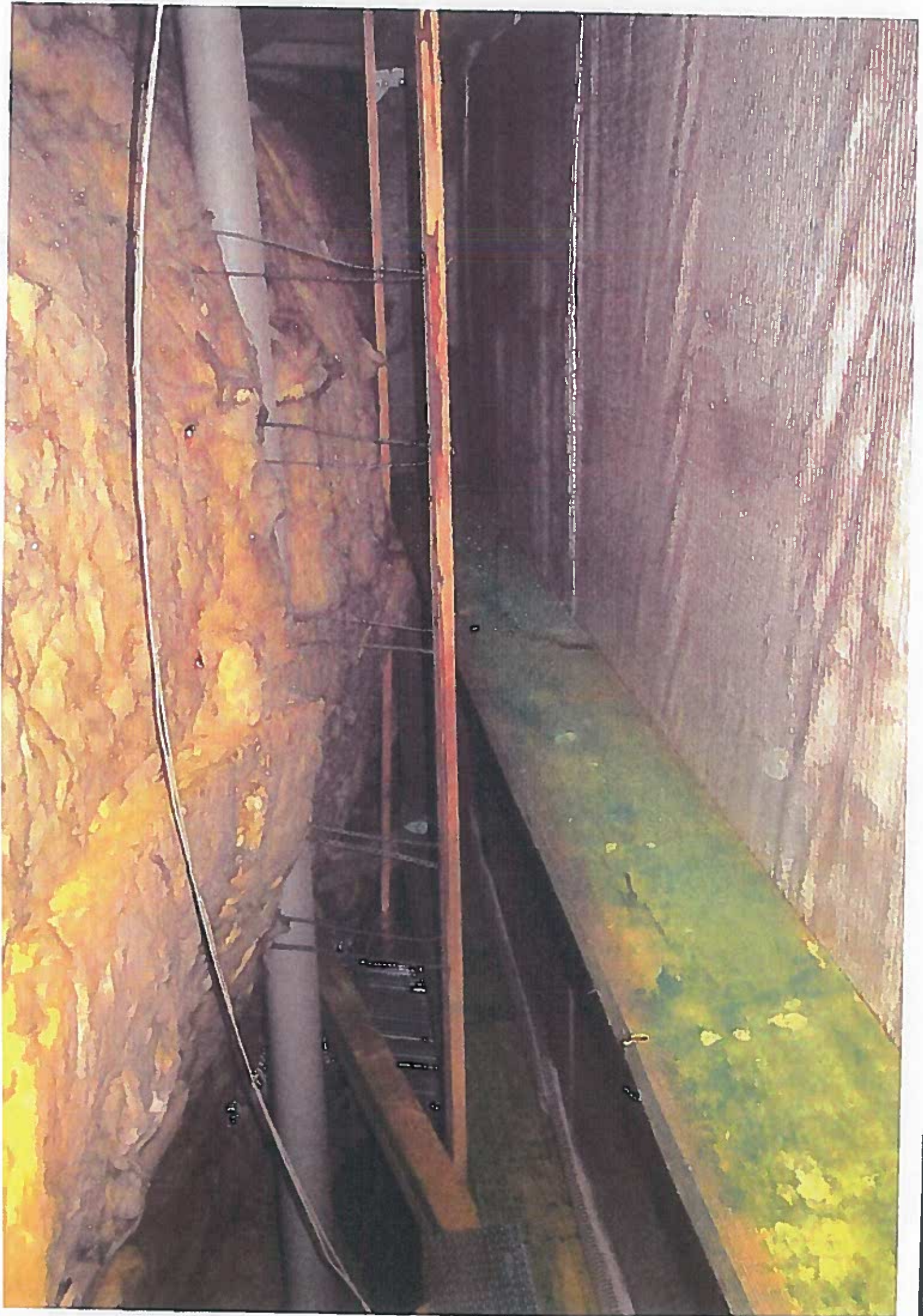
Nájemníci bytů:

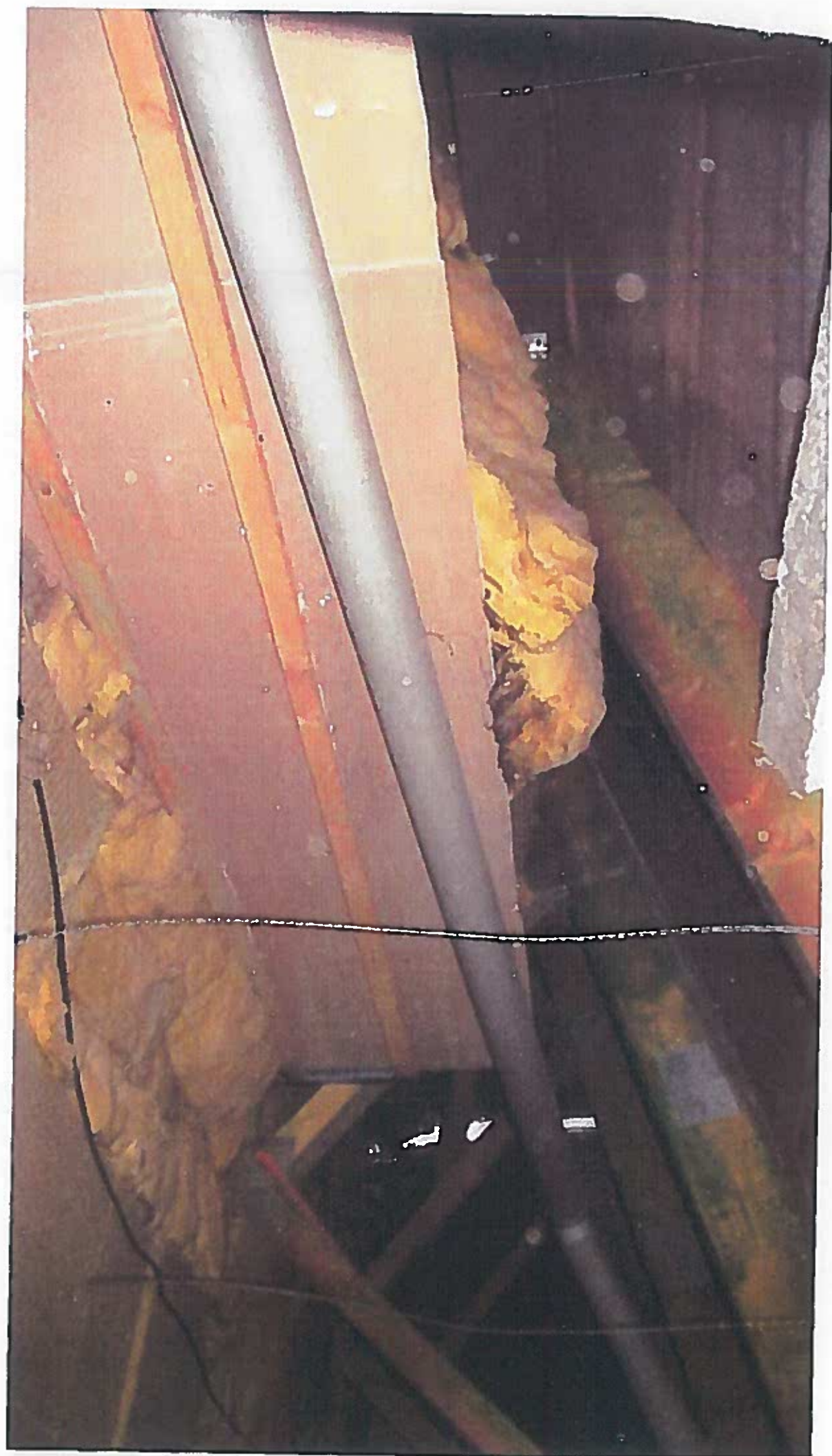


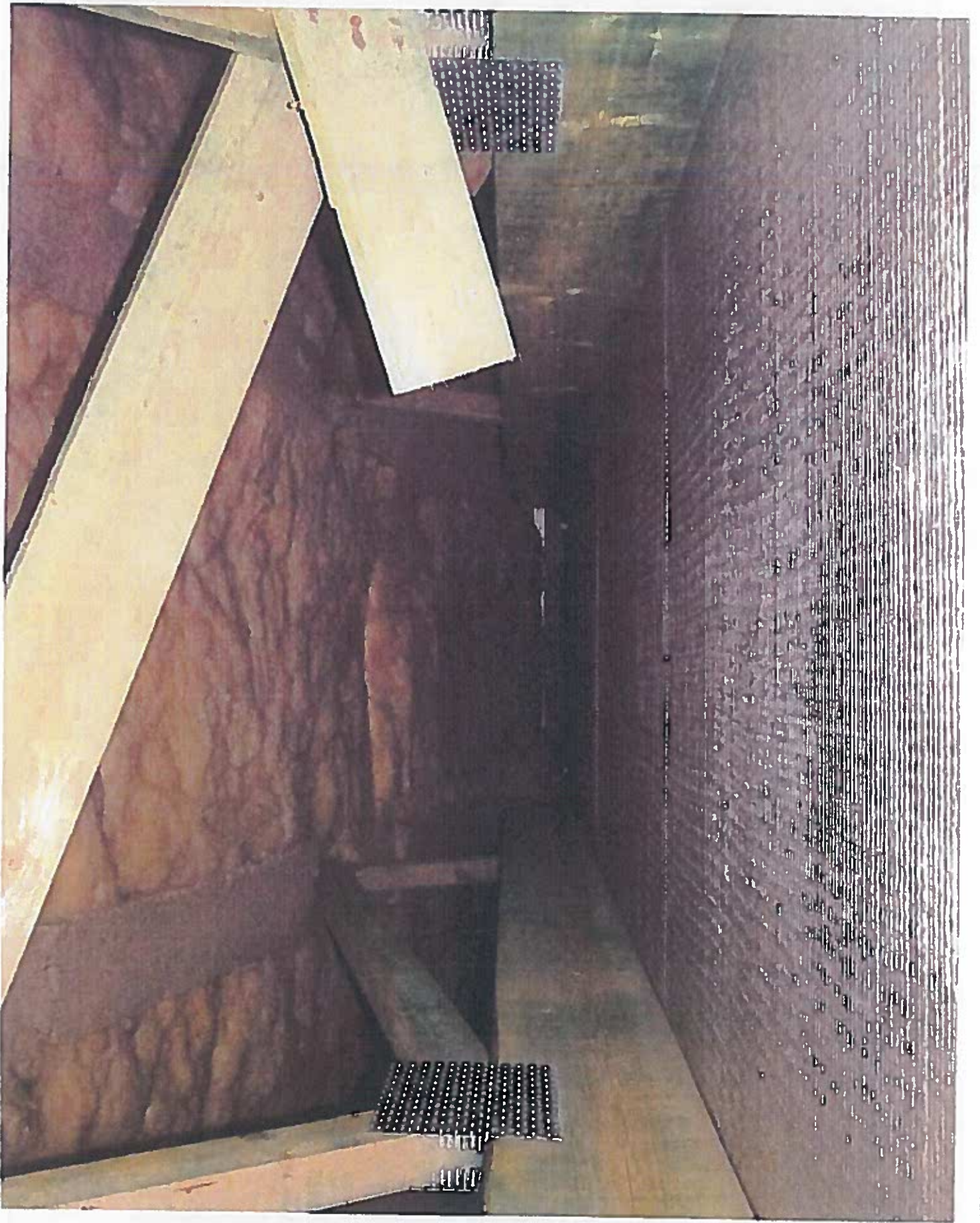


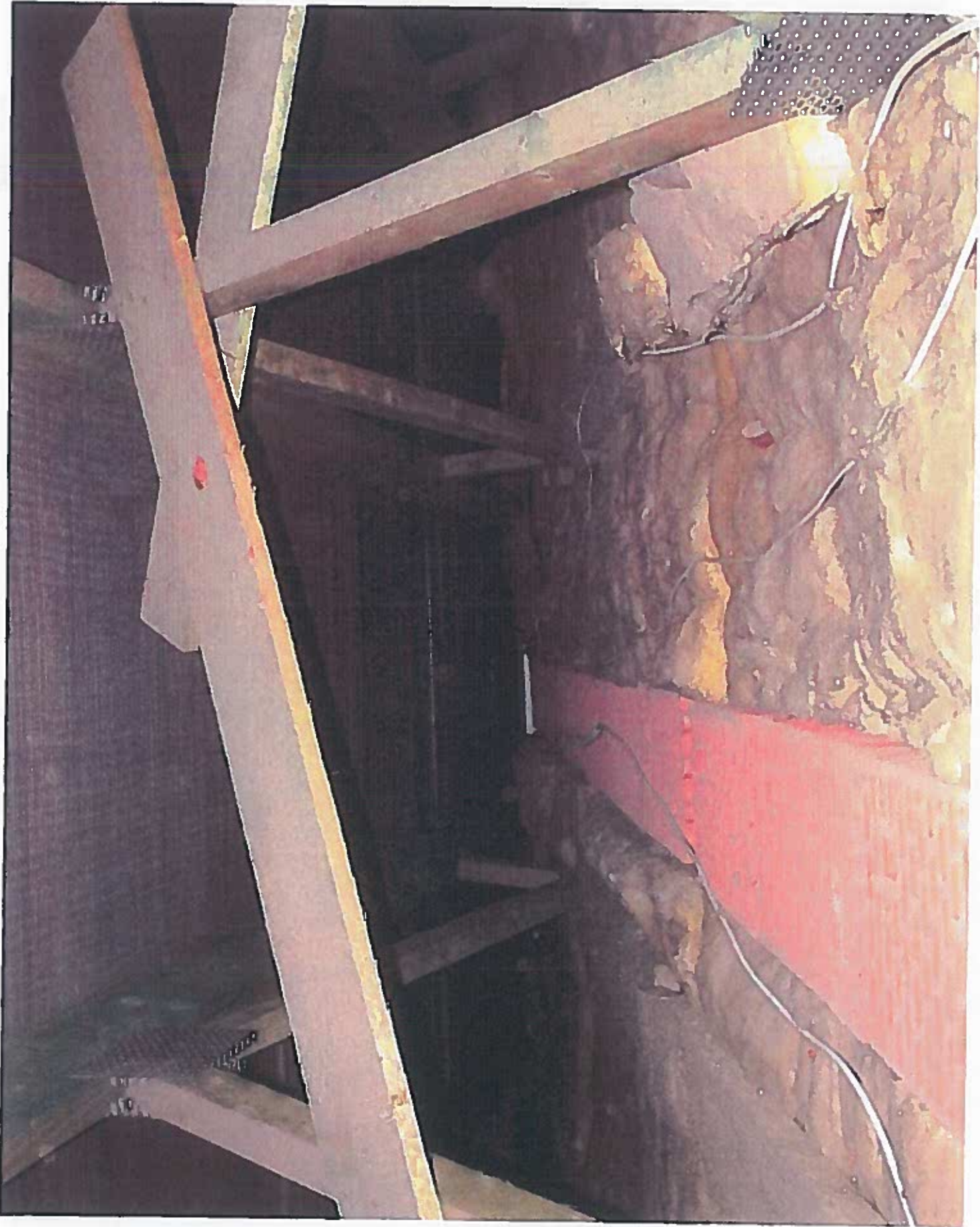


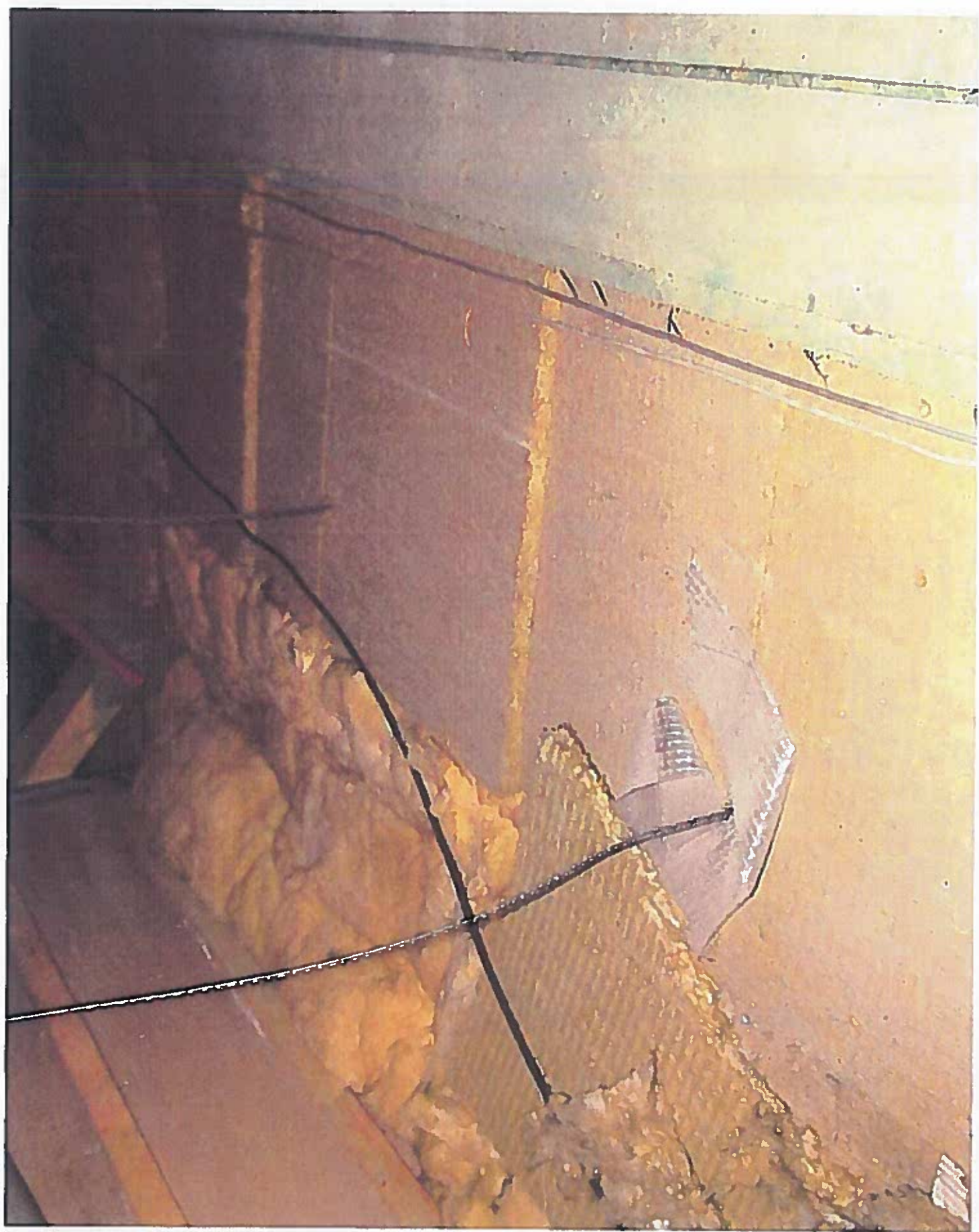






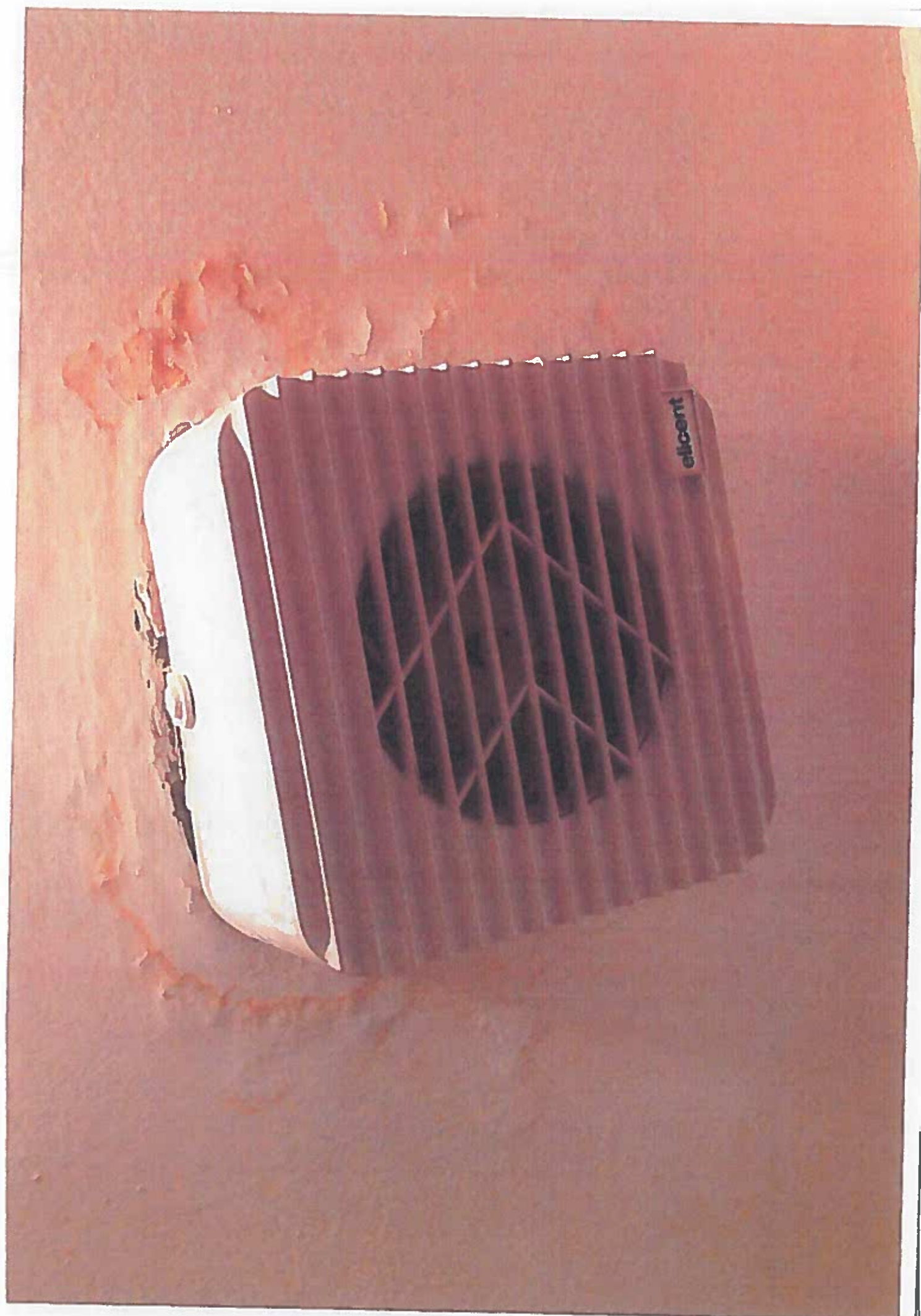






STANJE! ZONA

OBALJE! SE VODA A
(SEGA SE VODA
TEŽE TO MOŽE
A POVAŽE!
HIDROKATION)



SAVANE VĚCMA!
BOJKE

+ PUBLIS

OBAL CHYZI



SPATINJE
DELANI
IZOLACE



NEJNÍ UDELANÝ
VENEC
+ PROSUTTA
SVETLO



VĚVEC

ŠPATNĚ,
DELMAN
VZOLACE





