

Zveřejnění poskytnutých informací dle § 5 odst. 3 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Žádost č. 56/2016 ze dne 21. 11. 2016

Informace týkající se prodeje domu na ulici Mendelova, Karviná-Hranice.

Vyřizoval Odbor majetkový – informace zaslány na emailovou adresu dne 5. 12. 2016.

Zveřejněno dne 7. 12. 2016

Text odpovědi

Magistrát města Karviné, Odbor majetkový obdržel dne 21.11.2016 Vaši žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v záležitosti připravované privatizace bytového domu č.p. 2937-2939, ulice Mendelova, Karviná-Hranice.

Na základě Vaší žádosti Vám Odbor majetkový Magistrátu města Karviné jako povinný subjekt ve smyslu ust. § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, poskytuje informace k těmto Vaším dotazům:

1. „Proč zastupitelstvo města Karviné, nedělá bytovou politiku, jako jejich kolegové v Bohumíně či v Havířově? Z Karvinského deníku jsme se dočetli, že v uvedených městech si chtějí mladé lidi udržet, a to tak, že jim nabídnou levné nájemní bydlení. V Karviné je roční úbytek v průměru 1000 obyvatel, dá se předpokládat, že se situaci, která nastala v OKD a.s., bude tento úbytek ještě větší. Náš dotaz teda zní, proč si statutární město neponechá městské byty?“

Jedná se o rozhodnutí vlastníka bytového fondu, statutárního města Karviné. O prodeji předmětných domů rozhodlo zastupitelstvo města svým usnesením č. 227 ze dne 10.09.2015.

2. „V roce 2007 pan primátor v Karvinském zpravodaji číslo 6 uvedl, že cena, za kterou byty budou nabídnuty, musí být pro všechny v Karviné spravedlivá. V roce 2015 pan primátor poskytl médiím informace o schváleném prodeji městských bytů v Karviné. Zde uvedl, že byty budou lidem prodávány za stejných podmínek, jaké měli nájemníci před 5 lety a že byty největších rozměrů by měly být prodávány nejvýše za cenu 300 tisíc Kč. Cena bytu 2+1 by měla končit na částce 200 tisíc. Skutečnost je však zcela jiná! Tyto byty o velikosti 2+1 nám byly v předmětném domě nabídnuty za cca 313 tisíc a byty o velikosti 3+1 cca za 420 tisíc. Proč město nezůstalo při avizovaných cenách a nebylo dodrženo to, co bylo řečeno? 100 tisícové rozdíl za byty určitě není spravedlivé!!! Kdyby ceny bytů zůstaly stejné, určitě by nebyl problém s pořízením těchto bytů a založením družstev. Za jakou cenu jsou byty prodávány, je to tržní cena či zůstatková cena? Proč si nemůžou nájemníci koupit byty za zůstatkovou hodnotu? V předmětném domě žije většina nájemníků od března 1973, spravedlivé by bylo, kdyby si pořídili byty za stejnou cenu jako všichni ostatní. Většina těchto nájemníků již není v produktivním věku a chtějí v domě dožít za uctivých podmínek a ne za stresu.“

Stávající privatizace bytových domů probíhá za stejných podmínek jako privatizace v letech 2008-2011. Kupní cena za nemovitost je tvořena součtem položek uvedených v Podmínkách privatizace bytového fondu (dále v textu jen „Podmínky“) a tyto jsou totožné s podmínkami privatizace probíhající v letech 2008-2011. Takto vypočítaná cena není cenou v místě a čase obvyklou (cenou tržní, cenou zjištěnou na základě znaleckého posudku) ani cenou zůstatkovou (vedenou v účetnictví vlastníka).

3. „Z údajů týkající se výpočtu kupní ceny domu, nám není zřejmé, které části pozemku budou patřit k prodávanému předmětnému domu, to je prostor - okolí před jednotlivými vchody z obou stran baráku a dále jak velký prostor bude patřit k baráku z bočních stran? Proč nebyl předložen snímek katastrální mapy, kde by to byl zřejmé. Z výpisu z katastrální mapy je zřejmé, že každý vchod má své katastrální číslo pozemku parc. č. 2715/39-41, ale nejsou zde uvedeny další parcely, uvedené ve „Výpočtu kupní ceny“, to jsou parc. č. 2715/551,552 a 553.“

Součástí prodeje jsou pozemky parc. č. 2715/41, 2715/40 a 2715/39 (zastavěná plocha), dále pak pozemky parc. č. 2715/551, 2715/552, 2715/553 a 2715/554 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Karviná-město. Cena pozemku ve smyslu schválených „Podmínek“ je součástí kupní ceny. Geometrický plán je k dispozici k nahlédnutí na oddělení bytovém Odboru majetkového Magistrátu města Karviné.

4. „V případě, kdy v předmětném domě bydlí nájemník více než 10 let, má nárok na zůstatkovou hodnotu bytu?“

Ne, nemá. Cena je vypočítána v souladu s „Podmínkami“. Podmínky stávající privatizace kopírují podmínky privatizace z let 2008-2011, kdy nájemce neměl možnost koupě bytu za zůstatkovou cenu.

5. „Je nutné, aby bylo družstvo založeno v celém domě? Navzájem se neznáme a již nyní zjišťujeme, že domluvit se je velký problém, preferujeme založení družstev po vchodech, tak jak je to i jinde v Karviné u prodaného majetku nebo i v jiných městech. Ještě není družstvo založeno, a již nyní se v domě potýkáme s praktikami vyhrožování, zastrašování, nerespektování vchodů navzájem, nerespektování všech členů přípravného výboru. Lidé jsou již nyní z této situace velice rozhořčení.“

Ano, podmínky privatizace jsou shodné s podmínkami, za kterých byla realizována privatizace v letech 2008-2011, kdy rovněž byla jednomu bytovému družstvu prodána nemovitost s více čísly popisnými, tzv. celý blok.

6. „Co se stane, když se nám koupě bytů protáhne a nestihne se termín 180 dní k podání žádosti na město?“

Lhůta 180 dní je lhůtou stanovenou interním předpisem, který upravuje proces privatizace obytných domů v majetku statutárního města Karviné. Pokud z objektivních důvodů nestihne bytové družstvo podat žádost o převod nemovitosti ve stanovené lhůtě, bude záležitost předložena k rozhodnutí zastupitelstvu města.

7. „Co se stane, když nájemníci družstvo nezaloží? Bude předmětný dům podán 3 osobě?? Zůstane městu, a jak to pak bude s nájemným? Bude se hýbat s jeho výší?“

Pokud nájemci ve stanovené lhůtě 180 dnů nezaloží bytové družstvo a o koupi domu neprojeví zájem, bude tato záležitost předložena k projednání v orgánech města, tj. radě města a zastupitelstvu města. Dle schválených „Podmínek“ je zde možnost nabídnout nemovitost jednomu nájemci, popř. jiné osobě, která nemá nájemní vztah k prodávané nemovitosti. O tomto kroku rozhoduje zastupitelstvo města. Otázku zvyšování nájemného řeší občanský zákoník v ust. §§ 2248 - 2250. V současné době město Karviná o tomto kroku neuvažuje.

8. „Proč neproběhlo výběrové řízení na levnější firmy pro revitalizaci domu? Proč revitalizace dvou stejných domů téměř vedle sebe v Karviné-Hranicích proběhla odlišně?“

Výběrové řízení na výběr firmy pro realizaci stavby – revitalizace obytného domu č.p. 2937-2939 proběhlo v souladu se zákonem o veřejných zakázkách, platném v době realizace díla. Projektová dokumentace k revitalizaci domů byla zpracována dle požadavku vlastníka a projektová dokumentace pro jednotlivé domy byla vypracována různými projektanty, kteří zadané projekty zpracovali v různém architektonickém řešení.

9. „Proč se dům prodává až nyní? V době, kdy věkový průměr nájemníků je +- 70 let a těmto nájemníkům, či samoživitelům či vdovcům, vdovám atd. banka neposkytne úvěr pro pořízení podílu v družstvě – za byt. „

K privatizaci je dům určen až nyní z důvodu doplacení úvěru na revitalizaci domu městem. Jde o jednohlasné rozhodnutí vlastníka nemovitosti, statutárního města Karviná, který rozhodnutím zastupitelstva města č. 227 ze dne 10.09.2015 rozhodl v rámci privatizace bytového fondu předmětný dům prodat.

10. „V předloženém oznámení o prodeji nemovitostí jsou vyčísleny výpočty kupní ceny včetně celkových nákladů, nejsou předloženy konkrétní údaje, týkající se oprav, investic do předmětného domu a dalších

oprav za posledních 10 let. Žádáme předložit tyto dokumenty a zároveň se ptáme, zda stav, uveden v dokladech o předmětném domě bude překontrolován fyzicky před založením družstva a koupí předmětného domu oběma stranami.“

Veškeré podklady, které sloužily k výpočtu ceny nemovitosti jsou k dispozici a k nahlédnutí u obchodní společnosti BYTservis-sloužby, spol. s r.o., se sídlem Prameny 603/24, Karviná-Ráj, která výpočet pro vlastníka, statutární město Karviná, prováděla.

11. „V přípisu „Podmínky privatizace bytového fondu“ v bodě týkající se stanovení kupní ceny, pod písm. c)“, je uvedeno, že byla provedena generální oprava střešky. Z prohlídky střešky a z havárie z měsíce srpna tohoto roku, je zřejmé, že generální oprava střešky provedena nebyla. Na střeše je cca 5 vrstev krytiny „IPA“ – nesouvislý povrch, což vypovídá o neprovedení generální opravy. V letních měsících nájemníci bytů pod střeškou trpí vedrem a v případě dešťů zase mají problém se zatékáním do bytů. Z toho plyne, že generální oprava střešky provedena nebyla. Žádáme o prověření stavu střešky a předložení dokladu o provedení generální opravy střešky. V případě, že nebyla generální oprava provedena, žádáme odečíst tuto položku od ceny předmětného domu.“

V „Podmínkách“ jsou v odstavci „Stanovení kupní ceny“ pod písmenem c) obecně uvedeny všechny položky, které mají vliv na tvorbu kupní ceny. Je zde uvedena i generální oprava střešky, která však v domě č.p. 2937-2939 nebyla provedena a tudíž není součástí kupní ceny.

12. „Byla na revitalizaci předmětného domu poskytnuta dotace? Pokud ano, tak v jaké výši a kdo ji poskytl?“

Dotace na revitalizaci domu č.p. 2937-2939 na ulici Mendelově v Karviné-Hranicích statutárnímu městu Karviná poskytnuta nebyla.

13. „Byl na revitalizaci předmětného domu poskytnut úvěr, pokud ano, tak v jaké výši, a je již tento úvěr zaplacen? Je tento úvěr započten do ceny předmětného prodávajícího baráku?“

Revitalizace byla financována z části z rozpočtu města a dofinancována z úvěrových prostředků. Z úvěru č. I bylo čerpáno v roce 2006 na regeneraci předmětného domu 3 777 086,20 Kč, z úvěru č. II bylo čerpáno v roce 2006 na regeneraci předmětného domu 7 090 735,80 Kč a dále z úvěru č. II bylo čerpáno v roce 2007 na regeneraci předmětného domu 4 703 047,50 Kč. Úvěr č. II město doposud splácí, bude uhrazeno do konce roku 2016. Úvěry neovlivňují vypočítanou cenu.

14. „V předložených podmínkách privatizace je uvedeno, že náklady spojené s převodem hradí prodávající. Budou se hradit i náklady společnosti, která převod bytů provádí (př. ISA Consult s.r.o.)? Bude město hradit daň z prodeje, když od 1.11.2016 je povinnost na kupujícího?“

Zájmem statutárního města Karviné je realizovat privatizaci bytových domů za identických podmínek jako v předcházejících letech. Z toho důvodu půjdou k tíži města náklady související se založením bytového družstva (zpracování a tisk návrhu vzorových stanov, konzultace vzorových stanov bytového družstva se zájemci o členství, kompletní organizace ustavující schůze) s tím, že k tíži bytového družstva půjdou náklady na součinnosti notáře na ustavující členskou schůzi a náklady na soudní poplatky za zápis do obchodního rejstříku. Pokud jde o zaplacení daně z nabytí nemovitých věcí, 1. listopadu 2016 nabyla účinnosti novela č. 254/2016 Sb., kterou se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nemovitých věcí. Dle této novely daň z nabytí nemovitých věcí hradí nabyvatel (kupující). Povinnost zaplatit předmětnou daň je možno dohodou stran převést na prodávajícího (statutární město Karviná). O této otázce budou orgány města ještě rozhodovat.

15. „Co se bude dít s dluhy za nájem v předmětném domě?“

Dluhy na nájemném a službách spojených s bydlením do doby prodeje nemovitosti bytovému družstvu (tj. vložení kupní smlouvy do katastru nemovitostí) jsou pohledávkou statutárního města Karviné, a jako takové nepřecházejí na bytové družstvo.

16. „Někteří nájemníci dostávají podporu na bydlení, bude tato zachována v případě založení družstva a bude ve stejné výši?“

Magistrát města Karviné není kompetentní institucí, dotaz směřujte na příslušný Úřad práce.

17. „Co bude s byty, které opustí nájemníci před založením družstva? Mezi nájemníky se dostala informace, že tyto byty si ponechá město a prodá je v dražbě do osobního vlastnictví. Je to pravda?“

Tvrzení, že byty uvolněné v daném domě před založením bytového družstva si statutární město Karviná ponechá a prodá je v dražbě se nezakládá na pravdě. Pronájem těchto bytů bude spadat do kompetence nového vlastníka, tj. bytového družstva.

18. „Má dům energetický štítek? Pokud ano, kde je umístěn na předmětném baráku? Je možné, aby tento štítek byl udělen domu s havarijním stavem střešky????“

Ano, Průkaz energetické náročnosti budovy je zpracován v souladu s příslušnými právními předpisy a je k dispozici na oddělení bytovém Odboru majetkového Magistrátu města Karviné.

19. „Je pravda, že dům je postaven na místě bývalé pískovny??“

Dle sdělení stavebního úřadu bylo před výstavbou panelového sídliště, jehož součástí je dům č.p. 2937-2939, území zastavěno rodinnými domy. Stavba předmětného bytového domu byla provedena v souladu s předpisy a směrným územním plánem platným v době výstavby.

20. „Těsně prostranství před domem, tzv. zadními vchody vchody směřované na dětské hřiště – pískoviště, viz fotodokumentace, je součástí prodeje? Pokud ano, proč je kanalizace propadlá? Jedná se o majetek města nebo o majetek právnické osoby SmVak? Jaká kanalizace je provedena u předmětného domu? Je tato kanalizace v havarijním stavu? Pokud ne, tak v jakém je, že se pořád propadá?? Pokud je v havarijním stavu, proč se to neopravilo a kdo to teď bude opravovat a financovat?“

Součástí prodeje jsou i pozemky parc. č. 2715/551, 2715/552, 2715/553 a 2175/554, (ostatní plocha) vše katastrální území Karviná-město, tzv. okapové chodníky. Kanalizační přípojka je součástí domu až po první revizní šachtici od domu. V letošním roce nebyl vlastníkově nahlášen žádný problém s kanalizační přípojkou, která je součástí daného domu.

21. „Kolik metrů od vchodů bude patřit k domu? K tomuto prostoru bude náležet i kanalizace, která je ve stavu jak je výše uvedeno??“

Jak je uvedeno v odpovědích k otázkám č. 3 a č. 20 tohoto sdělení, jedná se o 116 m².

22. „Proč nebyly opraveny vstupní dveře, neustále hlášeno na BYTSERVIS, nicméně, i přesto jsou netěsnosti mezi rámem dveří a zdí. Dveře netěsní, jelikož jsou vykřivené, a na uvedené jsme upozorňovali několik let a týká se všech tří vchodů. Tato skutečnost byla hlášena od provedení revitalizace, tak jako jiné nedostatky.“

Opatřebení a stav vchodových dveří odpovídá jejich stáří, v současné době jsou plně funkční. V průběhu roku 2016 nebyla hlášena žádná jejich závada či nutná oprava.

23. „Proč byl u stejných domů v Karviné-Hranicích proveden různý rozsah revitalizace? Jedná se o balkóny, výměna dveří, kvalita vyměněné sanity v koupelnách, elektro??“

Projektová dokumentace k revitalizaci domů byla zpracována dle požadavku vlastníka, zpracovatelem projektové dokumentace pro každý dům byli různí projektanti, kteří zadané projekty zpracovali v různém architektonickém řešení.

24. „Žádáme sdělit informaci a doklad o statice domu. Pokud žádný neexistuje, žádáme o kontrolu statiky domu. K uvedenému nás vedou tyto skutečnosti:

- Při zateplování domu během revitalizace, odstranění betonových balkonových kvádrů – panelů, došlo k naklonění domu. Tehdy dělníci stavební firmy měli nařizeno neprodleně opustit lešení, z důvodu tohoto naklonění, tak jak nám bylo sděleno. Zároveň provedli odlehčení domu, tím, že odstranili lešení

z druhé strany domu, které pak po opravě balkónů, znovu osadili, a původní betonové kvádry na balkónech pak následně odstraňovali postupně a místo nich dali na balkóny stěny plechové, u jiného domu stejného typu zůstaly. Stejný dům, stejné balkóny.... Ale jejich revitalizace zcela jiná a betonové balkóny zůstaly, už z toho plyne, že něco není s našim domem v pořádku.

- Za posledních 10 let je velmi často v poruše výtah, přesto, že byl vyměněn za nový během revitalizace. Bylo nám sděleno, že elektronika systému výtahu je velice citlivá na nerovnováhu domu, a proto výtah se dostane do poruchy, ihned vypne.

- Netěsní okna, dveře. V bytech je problém se zavíráním či samovolným otevíráním dveří.

- Praskají v bytech stěny.“

Doklad o statické domu - „Statický výpočet“ z prosince 2004 je k dispozici a k nahlédnutí na oddělení bytovém Odboru majetkového Magistrátu města Karviné.

25. „Jsou veškeré nedostatky výše popsané u předmětného domu zohledněny ve výši předložené ceny? Pokud nejsou, požadujeme toto provést.“

Cena je vypočítána v souladu s Podmínkami pro privatizaci bytových domů a způsob jejího výpočtu je totožný se způsobem výpočtu ceny privatizovaných domů v letech 2008-2011.