

# Obecní úřad HOLOUBKOV

---

## Závěrečná zpráva o výsledcích prodeje bytů na starém sídlišti

Dne 16.4.2007 schválilo zastupitelstvo obce na můj návrh záměr koncepce řešení problematiky bytových domů na starém sídlišti. Tímto usnesením byly stanoveny 3 reálné varianty, které bylo možné realizovat:

- 1) dát nájemcům bytů možnost odkoupit bytové domy do svého osobního vlastnictví a sami se o ně dále starat a zajistit jejich opravu,
- 2) upravit nájemné na výši, která by umožnila splácet investiční úvěr, který by si obec na opravu všech domů vzala,
- 3) zachovat stávající stav, tj. byty neprodávat ani neupravovat nájemné, ovšem s vědomím, že se na domech bude nadále provádět jen běžná údržba do výše výnosu z nájemného.

S těmito variantami včetně přesného ekonomického vyčíslení byli nájemci bytů na starém sídlišti seznámeni na informativních schůzkách ve dnech 25. a 26.6.2007. Na přelomu srpna a září 2007 proběhl mezi obyvateli starého sídliště průzkum, ve kterém se nájemci měli rozhodnout pro jednu z těchto tří nabízených variant. Celkově si 75 % nájemců vybralo variantu koupě bytu do osobního vlastnictví, 10 % bylo pro zvýšení nájemného a opravu domů v režii obce, ostatní buď nechtěli nic měnit anebo dotazník vůbec nevrátili.

Na základě těchto výsledků započaly práce na přípravě prodeje jednotlivých bytů. Byl připraven záměr prodeje, který byl v souladu se zákonem o obcích vyvěšen na úřední desce, byly zpracovány Zásady pro prodej bytů a nebytových prostor v majetku obce Holoubkov, kterými byly stanoveny přesné podmínky pro prodej bytů a bylo provedeno poptávkové řízení na dodavatele služeb souvisejících s prodejem bytů, které vyhrála společnost INZULA Rokycany. Veškeré tyto dokumenty byly schváleny na jednání zastupitelstva dne 22.10.2007.

Poté započala svoji práci vybraná firma INZULA, která připravila pro každý dům tzv. „Prohlášení vlastníka nemovitosti“ v souladu se zákonem č. 72/1994, o vlastnictví bytů, kterým došlo k rozdělení domů na jednotlivé bytové jednotky a byly stanoveny spoluvlastnické podíly na společných částech domů a pozemků, náležící k jednotlivým bytovým jednotkám. Tyto dokumenty byly zastupitelstvem schváleny dne 28.1.2008. Po zavedení do katastru nemovitostí byly všem oprávněným nájemcům rozeslány nabídky na koupi bytů do osobního vlastnictví. Podle zákona o vlastnictví bytů má poté každý lhůtu 6 měsíců na to, aby se k nabídce vyjádřil. Jednotlivé prodeje bytů konkrétním zájemcům tak byly realizovány ve 3 vlnách, a to 28.4.2008, 23.6.2008 a 25.8.2008. Po zaplacení kupní ceny na účet obce byla s každým zájemcem podepsána kupní smlouva a podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, čímž se z nájemce bytu stal jeho vlastník se všemi právy a povinnostmi, které s tím souvisejí.

Dne 21.10.2008 proběhla za účasti notářky v zasedací místnosti OÚ první (ustavující) shromáždění Společenství vlastníků jednotek domů č.p. 177-178, 179-180, 181-182, 194-195 a 196-197. Na těchto shromážděních byly schváleny stanovy každého společenství a provedena volba statutárních zástupců společenství:

Název společenství	Statutární zástupce	
	Typ	Obsazení
SVJ 177-178	pověřený vlastník	Vladislava Řezáčová, Holoubkov 178
SVJ 179-180	pověřený vlastník	Štěpánka Dadáková, Holoubkov 180
SVJ 181-182	pověřený vlastník	Ing. Lukáš Fišer, Holoubkov 195 <sup>*)</sup>
SVJ 194-195	výbor společenství	Ing. Lukáš Fišer, Holoubkov 195 – předseda Martin Plaček, Holoubkov 195 – místopředseda Hana Nová, Holoubkov 194 – člen
SVJ 196-197	výbor společenství	Ing. Miroslav Balda, Hvězdova 1322/37, Praha-Nusle – předseda Božena Čečková, Holoubkov 196 – místopředseda Lukáš Pur, Holoubkov 196 – člen

<sup>\*)</sup> Nikdo z přítomných vlastníků bytových jednotek nebyl ochoten přijmout kandidaturu na statutárního zástupce společenství. Z důvodu zamezení zmaření tohoto shromáždění byl zvolen pověřeným vlastníkem zástupce obce Holoubkov. Po zániku členství obce Holoubkov v tomto společenství bude svoláno druhé shromáždění SVJ 181-182, kde dojde k nové volbě statutárního zástupce.

Shromáždění SVJ domu č.p. 165 se nemohlo uskutečnit z důvodu nedostatečného počtu vlastníků bytových jednotek zapsaných v katastru nemovitostí. K dnešnímu dni je již potřebný počet vlastníků v KN zapsán, první (ustavující) shromáždění tohoto SVJ proto proběhne začátkem ledna 2009 přímo v kanceláři notářky.

V domě č.p. 166 nevznikne SVJ z důvodu nedostatečného počtu bytů (min. 5). Během měsíce prosince se všichni 4 vlastníci domluví na zástupci, který bude jejich jménem jednat při úkonech a správě společných částí tohoto domu. K zajištění těchto úkonů podepíše tomuto zástupci ostatní vlastníci plnou moc. Společnost INZULA poskytne vybranému zástupci tohoto domu na začátku jeho činnosti odbornou metodickou pomoc.

Po zpracování zápisů ze schůzí shromáždění SVJ a dalších podkladů byly dne 27.11.2008 podány návrhy na zápis takto vzniklých SVJ do rejstříku společenství (obchodního rejstříku) vedeného Krajským soudem v Plzni. K dnešnímu dni již krajský soud vydal rozhodnutí o zápisu všech SVJ do rejstříku a v současné době se čeká už jen na nabytí právní moci těchto rozhodnutí. Nabytím právní moci definitivně skončí přechodné období, které začalo zápisem prvního vlastníka bytové jednotky do katastru nemovitostí (což bylo 5.6.2008), a od tohoto data budou po právní stránce fungovat SVJ již zcela samostatně. Fakticky tuto „samostatnost“ pocítí jednotliví vlastníci již 1.1.2009, kdy je společnost INZULA vypíše ze systému SIPO a veškeré platby za leden 2009 (tedy jak zálohy na služby související s užíváním bytu – voda, elektřina ve společných prostorách atd., tak i případný příspěvek do fondu oprav) budou platit na bankovní účet, který si každé společenství založí, a to na základě smluv, které každé společenství uzavře s jednotlivými dodavateli uvedených technických médií. K tomuto datu také dojde k několika dalším velmi důležitým formálním transakcím – jednotlivé domy budou vyřazeny z inventurních soupisů obce, bude proveden mimořádný odečet patních i bytových měřidel, bude ukončeno pojištění jednotlivých domů ze strany obce a dojde k úpravě

mandátní smlouvy se správcem bytového fondu společností INZULA na skutečný počet bytů v majetku obce.

Stav bankovního účtu obce, na který jednotliví zájemci platí kupní cenu bytů, k 30.11.2008 činil 7.290.626,- Kč. Celková částka, která je k dnešnímu dni schválena usneseními zastupitelstva obce za byty určenými k prodeji, činí 8.442.308,- Kč. Po realizaci prodeje ještě některých volných bytů, které na starém sídlišti zbývají, očekávám celkový výnos ve výši cca. 8.700.000,- Kč. Následující tabulka podává přehled o neprodaných bytech k dnešnímu dni, tj. k 8.12.2008:

<b>Dům č.p.</b>	<b>Počet neprodaných bytů</b>	<b>Poznámka</b>
165	3	1x zaplaceno, 1x prodejna Šváb
166	1	1x zaplaceno
177-178	2	2x zaplaceno
179-180	1	volný byt – prodej 8.12.2008
181-182	0	
194-195	3	1x záměr prodeje 8.12.2008
196-197	8	2x zaplaceno, 1x volný
<b>CELKEM</b>	<b>18</b>	<b>6x zaplaceno, 2x prodáno, 2x volný</b>

Celkově lze tedy očekávat, že po definitivním ukončení celé akce zůstane v majetku obce buď 8 nebo 9 bytů (podle vyřešení situace na Rudě). Je však potřeba si uvědomit, že od data, které svým usnesením schválí shromáždění každého SVJ (tzn. v některých případech již za leden 2009) je obec povinna za byty ve svém vlastnictví platit příspěvek do fondu oprav každého SVJ včetně záloh za služby související s užíváním bytu. V případě obsazených bytů se jedná o doplatek rozdílu mezi schváleným příspěvkem a výší nájemného, v případě volných bytů pak jde o celou částku příspěvku. Dále je obec stejně jako ostatní vlastníci povinna provádět opravy uvnitř jednotlivých bytů (např. výměna oken, rekonstrukce elektroinstalace, úpravy topného systému atd.) v souladu s usneseními shromáždění SVJ. O těchto opravách budu zastupitelstvo jako zástupce obce v těchto SVJ samozřejmě vždy informovat tak, aby mohly být včas schváleny a realizovány. Pro přesnou evidenci nákladů vynaložených na jednotlivé byty povedu pro každý takový byt samostatnou evidenční kartu s přesnými údaji o výši nákladů.

Závěrem si dovoluji poděkovat všem zastupitelům, kteří svým hlasováním umožnili zdárné dokončení této velmi důležité akce v tomto volebním období, a dovoluji si také vyjádřit přesvědčení, že realizace této akce byl krok správným směrem, který umožní provést tolik potřebné rekonstrukce jednotlivých domů, změnou způsobu vytápění přispěje ke zlepšení ovzduší a životního prostředí v obci a v neposlední řadělepší vzhled této části obce.

V Holoubkově dne 8.12.2008

Vypracoval: Ing. Lukáš Fišer, místostarosta