



Město Šlapanice

9

N Á V R H U S N E S E N Í

23. zasedání Zastupitelstva města Šlapanice

konané dne 17.01.2018

Záměr prodeje bytových jednotek - byty Švehlova

Popis:

ZM konané dne 17. 2. 2016 vzalo na vědomí obsah odborné metodiky způsobu řešení právních vztahů souvisejících s městem dříve uzavřenými smlouvami o smlouvách budoucích kupních - převod bytových jednotek s nájemci (účastníky těchto smluv jako budoucí nabyvatelé) a uložilo RM postupovat dle této metodiky při faktické realizaci přípravy prodeje bytových jednotek ve čtyřech bytových domech na ulici Švehlova.

ZM schválilo záměr prodeje těchto jednotek a schválilo prodej bytových jednotek za ceny v místě a v čase obvyklé v době uzavření smluv o smlouvách budoucích a to z těchto důvodů:

1. Jednání v souladu s dobrými mravy ve vztahu k časovým okolnostem, složení podstatné části kupní ceny předem, péči nájemců o jednotky.
2. Veřejný zájem města na prodeji všech bytových jednotek, neboť není zájmem města setrvávat v bytovém spoluvlastnictví z důvodu průběžných investic.
3. Doba, jež uplynula od výstavby, a stav bytových domů.
4. Důvodné očekávání nájemců (tzv. legitimní očekávání).

Na základě mandátu k jednání od ZM pokračovala RM v jednání s nájemci (účastníky smluv o smlouvách budoucích kupních).

Ke stanovení ceny obvyklé v místě a čase byly v průběhu jednání zpracovány znalecké posudky, jak znalecký posudek zadáný městem zpracovaný Ing. Ludmilou Tomašítkovou, tak znalecký posudek zadáný nájemci zpracovaný Kreston A&CE Consulting s.r.o.

S ohledem na zjištěné rozdíly ve znaleckých posudcích bylo městem přistoupeno k zadání nového (revizního) znaleckého posudku pro stanovení ceny obvyklé v roce 2003, který zpracoval Alois Pik pod č. 2544-90/2017 ze dne 9. 5. 2017.

V dubnu 2017 došlo ke změně právního zastoupení města. Mezi stranami následně proběhla série jednání (od dubna 2017 do ledna 2018 celkem osm jednání), na nichž byly projednány stanoviska stran a základní podmínky převodu v rámci procesu narovnání, a to výše obvyklé ceny v roce 2003, výše kupní ceny, resp. doplatku na kupní cenu, forma, obsah a délka zatížení ve prospěch města jako pojistka proti spekulacím s byty. Základní podmínky převodu vymezilo město, prostřednictvím právního zástupce dopisem ze dne 8. 6. 2017 v návaznosti na znalecký posudek Aloise Pika.

Výsledkem mimosoudních jednání je neformální dohoda o podmínkách narovnání mezi městem a většinou nájemců, které RM považuje za akceptovatelné ze strany města z hlediska nakládání s majetkem města a které jsou pro většinu nájemců ještě přijatelné. Současně uzavření dohod o narovnání představuje dle RM vhodný způsob pro mimosoudní řešení komplikovaných smluvních vztahů mezi stranami.

Město v roce 2003 uzavřelo s nájemci smlouvy o smlouvách budoucích kupních, na jejichž základě mělo po uplynutí 20 let dojít k uzavření převodních smluv za ceny sjednané ve smlouvách o smlouvách budoucích kupních, a současně nájemní smlouvy opravňující nájemce k užívání bytu. Následně město v řadě případů umožnilo převody práv a povinností z těchto smluv na nové nájemce, a to formou uzavření nových nájemních smluv a nových smluv o smlouvách budoucích kupních za stejných podmínek jako v roce 2003. V žádném případě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní (v roce 2003 ani následně) přitom nebyly splněny veškeré formální náležitosti stanovené rozhodnou právní úpravou pro dispozici s majetkem obce.

Neplatnost smlouvy může vyslovit toliko soud v konkrétním případě.

Vztahy mezi městem a nájemci lze narovnat (míněno vždy v jednotlivém případě) formou písemné dohody o narovnání, kterou budou upravena sporná či pochybná práva mezi stranami, a v níž bude sjednán převod bytové jednotky na nájemce za sjednaných podmínek.

Důvody pro sjednání kupní ceny za převod jednotlivých bytových jednotek ve výši odpovídající jejich ceně obvyklé v roce 2003 (tj. době výstavby bytových domů, na jejímž financování se nájemci podíleli, a době uzavření původních smluv o smlouvách budoucích kupních), tedy nikoli za cenu obvyklou nyní v roce 2018 v době uzavření převodních smluv, jsou vymezeny shora.

Obvyklá cena bytových jednotek v roce 2003 je stanovena na základě znaleckého posudku Aloise Pika č. 2544-90/2016 ze dne 9. 5. 2017.

Vzhledem ke změně právní úpravy daně z převodu nemovitostí od roku 2003, resp. změně právní úpravy daně z nabytí nemovitostí v průběhu mimosoudního jednání, kdy došlo ke změně poplatníka této daně, kterým původně mělo být město, je navrhována sleva z kupní ceny ve výši odpovídající výši této daně, kterou nově budou povinni platit nájemci (nabyvatelé), tj. ve výši 4 % z obvyklé ceny.

Podstatná část kupní ceny byla nájemci zaplacená před podpisem smluv, což strany v rámci narovnání vypořádají. Aktuálně proto bude nájemci placen toliko doplatek na kupní cenu.

Z hlediska platebních podmínek bude sjednána jednorázová platba do 30 dnů od uzavření smlouvy. V případě doložení sociálních důvodů bude umožněno placení doplatku ve splátkách, a to po dobu sjednaného zatížení, viz níže. V případě doložení jiných vážných důvodů může nájemce požádat o sjednání splátkového kalendáře; v takovém případě o splátkách rozhodne zastupitelstvo v rámci schválení převodní smlouvy.

Účinnost převodu vlastnického práva bude odložena na splnění podmínky zaplacení kupní ceny, resp. 1. splátky v případě sjednání splátkového kalendáře; tedy návrh na vklad vlastnické práva do katastru nemovitostí bude podán po splnění této podmínky.

Pro posílení právní jistoty obou smluvních stran bude sjednáno zatížení ve prospěch města spočívající ve zřízení:

1) předkupního práva jako věcného práva s právem města odkoupit bytovou jednotku zpět, pokud by ji chtěl nájemce (nabyvatel) úplatně či bezúplatně zcizit třetí osobě, a to za cenu odpovídající převodní ceně, za kterou nabyvatel předmět převodu od města nabyl, a

2) zákazu zcizení bez předchozího písemného souhlasu města rovněž jako práva věcného, oboje v délce trvání dvou let počínaje dnem následujícím po schválení smlouvy zastupitelstvem.

Současně budou sjednány případy, v nichž může nájemce (nabyvatel) požádat město o schválení výjimky z uplatnění práv města.

V případě, že nájemce není prvním nájemcem převáděné bytové jednotky, bude s ním v rámci narovnání sjednáno, že tento se zaváže vyrovnat veškeré případné nároky jeho právních předchůdců vůči městu souvisejících s předmětem převodu.

Na základě shora uvedeného RM předkládá ZM ke schválení důvody pro prodej bytových jednotek za ceny obvyklé v místě a čase v době uzavření původních smluv o smlouvách budoucích kupních, tj. v roce 2003, a se slevou ve výši 4 %, a dále předkládá ZM ke schválení záměr prodeje těchto jednotek v předloženém znění.

Současně RM zadá přípravu založení společenství vlastníků jednotek městem jako jediným vlastníkem před realizací jednotlivých převodů z důvodu, aby nebyly procesem založení a vzniku společenství vlastníků prodlouženy následné převody. Náklady na založení společenství vlastníků ponese město.

V případě, že nedojde ke schválení těchto převodů ZM či nedojde k uzavření dohod s jednotlivými nájemci, resp. některými z nich v nastíněném předjednaném znění, nezbude dle RM než mimosoudní jednání s nájemci ukončit.

V takovém případě bude třeba, aby město zaujalo stanovisko k dalšímu postupu.

Město buď může vyčkat postupu ze strany nájemců, nebo může samo vůči jednotlivým nájemcům podat k příslušnému soudu žalobu na určení neplatnosti smlouvy o budoucí kupní smlouvě. V případě soudního uplatnění ze strany města bude město muset v prvé řadě prokázat existenci tzv. naléhavého právního zájmu na určení neplatnosti. Předmětem sporu následně bude posouzení, zda je smlouva o budoucí kupní smlouvě v konkrétním případě platná či nikoli. Další možností postupu ze strany města je učinění mimosoudního návrhu vůči nájemcům na vypořádání ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Spor o vypořádání ze smlouvy by ostatně následoval po určení neplatnosti uvedených smluv. Město pak bude stát rovněž před rozhodnutím, zda uplatnit námitku promlčení práva na vrácení již zaplacené kupní ceny vůči nájemcům.

Nájemci se mohou žalobou u příslušného soudu domáhat plnění vůči městu, a to uzavření kupní smlouvy po marném uplynutí lhůty k jejímu uzavření, tj. nejdříve v roce 2023, nebo mohou již nyní žalovat město na určení platnosti smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

Závěrem je nutno upozornit, že uvedené se nijak nedotýká současných nájemních smluv, jejichž platnost město nezpochybňuje. Nájem bytů by tedy trval i po dobu uvedených soudních sporů, kdy město by nadále zůstalo vlastníkem předmětných bytových jednotek. Nájem lze ukončit pouze dle smlouvy a dle právní úpravy. Nájemní smlouvy jsou přitom pro město uzavřeny ekonomicky nevýhodně. Město by proto rovněž mělo zvážit prodej bytového fondu, přičemž by muselo respektovat zákonné předkupní právo nájemců bytů.

Návrh usnesení:

I. Zastupitelstvo města bere na vědomí

obsah odborné metodiky způsobu řešení právních vztahů souvisejících s dříve uzavřenými smlouvami o smlouvách budoucích - převod bytových jednotek a **ZM ukládá RM** postupovat podle této metodiky při faktické realizaci přípravy prodeje bytových jednotek.

II. Zastupitelstvo města schvaluje

záměr prodeje bytových jednotek (dále jen "b.j.") nájemcům v bytových domech ulice Švehlova, a to:

Bytový dům č.p. 1704 - jednotky čísla 1704/1, 1704/2, 1704/3, 1704/4, 1704/5, 1704/6

Bytový dům č.p. 1705 - jednotky čísla 1705/1, 1705/2, 1705/3, 1705/4, 1705/5, 1705/6

Bytový dům č.p. 1706 - jednotky čísla 1706/1, 1706/2, 1706/3, 1706/4, 1706/5, 1706/6

Bytový dům č.p. 1707 - jednotky čísla 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707/5, 1707/6

včetně příslušných spoluvlastnických zákonných podílů na zastavěném pozemku.

III. Zastupitelstvo města schvaluje

prodej bytových jednotek za ceny v místě a čase obvyklé v době uzavírání smluv o smlouvách budoucích, a to z těchto důvodů:

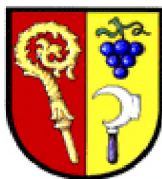
- a) jednání v souladu s dobrými mravy ve vztahu k časovým okolnostem, složení podstatné kupní ceny předem, péči nájemců o jednotky
- b) veřejný zájem města na prodeji všech bytových jednotek, neboť není zájmem města setrávat v bytovém spoluvlastnictví z důvodu průběžných investic
- c) doba, jež uplynula od výstavby, a stav bytových domů
- d) důvodné očekávání nájemců (tzv. legitimní očekávání)

Předkladatel: Mgr. Michaela Trněná, kancelář starosty

Schvalovatel: Mgr. Michaela Trněná, kancelář starosty

Zpracovatel: Mgr. Michaela Trněná, kancelář starosty

Přílohy: [Příloha - text záměru \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Znalecký posudek č.2544-90/2016 - 2017_05_09 \(Neveřejná\)](#)



muslvp18v000n2

MĚSTO ŠLAPANICE

Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice

Váš dopis značky/ze dne: /
Číslo jednací: OURSM-ČJ/2253-18/HRD
Spisová značka: OURSM/444-2018/HRD
Vyřizuje/linka: Dagmar Hronešová/533304361
E-mail: hronesova@slapanice.cz
Ve Šlapanicích dne: 09.01.2018
Datová schránka: 2xfbbgj

Město Šlapanice, v souladu s ustanovením §39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích

ZVEŘEJŇUJE ZÁMĚR č. 1/2018

P r o d e j bytových jednotek, včetně příslušných podílů na společných částech domu a zastavěných pozemcích, a to:

Bytových jednotek č. 1704/1, 1704/2, 1704/3, 1704/4, 1704/5 a 1704/6 v bytovém domě č. pop. 1704 (Švehlova 68), který je součástí pozemku p.č. 2771/5, v k.ú. Šlapanice u Brna,

Bytových jednotek č. 1705/1, 1705/2, 1705/3, 1705/4, 1705/5 a 1705/6 v bytovém domě č. pop. 1705 (Švehlova 70), který je součástí pozemku p.č. 2772/1, v k.ú. Šlapanice u Brna,

Bytových jednotek č. 1706/1, 1706/2, 1706/3, 1706/4, 1706/5 a 1706/6 v bytovém domě č. pop. 1706(Švehlova 72), který je součástí pozemku p.č. 2771/6, v k.ú. Šlapanice u Brna,

Bytových jednotek č. 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707/5 a 1707/6 v bytovém domě č. pop. 1707 (Švehlova 74), který je součástí pozemku p.č. 2772/2, v k.ú. Šlapanice u Brna,

Za podmínek:

1. prodej nájemcům bytových jednotek v rámci procesu narovnání původních smluvních vztahů;
2. kupní cena bude stanovena podle ceny obvyklé v místě a čase v roce 2003 dle znaleckého posudku Aloise Pika č. 2544-90/2016 ze dne 9. 5. 2017 se slevou ve výši 4 %;
3. kupní cena bude splatná do 30 dnů od uzavření smlouvy, s výjimkou sjednání splátkového kalendáře za níže uvedených podmínek;
4. nabyvatel je oprávněn uhradit kupní cenu ve splátkách po dobu dále uvedeného zatížení předmětu převodu, a to v případě, že nabyvatel:
 - a) je v hmotné nouzi nebo
 - b) pobírá příspěvek na bydlení nebo
 - c) pobírá starobní či invalidní důchod,

za předpokladu, že nabyvatel doloží splnění podmínky pro sjednání splátkového kalendáře při přihlášení se k záměru;

nabyvatel může dále požádat převodce o umožnění splátek kupní ceny z jiného vážného důvodu, nejdéle však po dobu dále uvedeného zatížení předmětu převodu, v takovém případě žádost o splátky uvede nabyvatel při přihlášení se k záměru a připojí doložení důvodu, k žádosti o splátky se vyjádří rada převodce a splátkách rozhodne zastupitelstvo převodce v rámci schválení převodní smlouvy;

příčemž 1. splátka bude vždy splatná do 30 dnů od uzavření smlouvy a úhrada kupní ceny ve splátkách bude sjednána pod ztrátou výhody splátek;

5. účinnost ujednání o převodu vlastnického práva k předmětu převodu bude odložena na splnění podmínky zaplacení kupní ceny, resp. první splátky v případě sjednání splátkového kalendáře;
6. sjednání zatížení předmětu převodu, a to zřízení
 - a) předkupního práva ve prospěch převodce jako práva věcného, zapisovaného do katastru nemovitostí, zakládající povinnost nabyvatele předmětu převodu (vlastníka) nabídnout předkupníkovi (převodci) předmět převodu ke koupi, pokud by jej chtěl úplatně či bezúplatně zcizit třetí osobě (koupěchtivému), a to za cenu odpovídající převodní ceně, že kterou vlastník předmět převodu od převodce nabyl, s lhůtou pro přijetí nabídky předkupního práva v délce 6 měsíců a s lhůtou pro zaplacení převodní ceny v délce 3 měsíců, a to na dobu určitou v délce dvou let počínaje dnem následujícím po schválení uzavření smlouvy zastupitelstvem převodce, a
 - b) zákazu zcizení bez předchozího písemného souhlasu převodce jako práva věcného, zapisovaného do katastru nemovitostí, a to na dobu určitou v délce dvou let počínaje dnem následujícím po schválení uzavření smlouvy zastupitelstvem převodce, přičemž vlastník bude oprávněn požádat převodce o vzdání se předkupního práva a o udělení souhlasu se zcizením v případě (i) stěhování nabyvatele do jiné vlastnickem zakoupené nemovitosti, (ii) úmrtí vlastníka, (iii) podání návrhu na rozvod manželství vlastníka, (iv) ztráty zaměstnání vlastníka, (v) vážného onemocnění vlastníka či (vi) jiného vážného důvodu na straně vlastníka;
7. v případě, že nabyvatel není prvním nájemcem předmětu převodu, se nabyvatel zaváže vyrovnat veškeré případné nároky jeho právních předchůdců vůči převodci souvisejících s předmětem převodu.

Fyzické osoby (nájemci) se mohou přihlásit k záměru v termínu od 18.01.2018 do 18.02.2018 a projevit zájem o zakoupení bytu za městem specifikovaných podmínek nebo předložit své nabídky nejpozději do 18.02.2018 na adresu: MěÚ Šlapanice, odbor Územního rozvoje a správy majetku, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice.

Bližší informace ke shora uvedenému záměru mohou občané obdržet v úředních hodinách na Městském úřadě Šlapanice, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice, případně elektronicky na mailové adrese hronesova@slapanice.cz nebo na tel. lince 533 304 361.

Zveřejnění záměru prodeje výše uvedených bytových jednotek bylo schváleno na 23. zasedání zastupitelstva města Šlapanice konaném dne 17. 1. 2018.

Mgr. Michaela Trněná
starostka města Šlapanice

vyvěšeno dne:

vyvěšeno elektronicky dne:

sejmuto dne:

sejmuto dne: