



Rada města Šlapanice

Z Á P I S

z 93. schůze Rady města Šlapanice,
která se konala dne 10.1.2018

od 16:00 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Šlapanice

Přítomni: Aleš Karásek, Jiří Kopeček, Ing. Miroslav Staněk, Mgr. Michaela Trněná
Omluveni: Mgr. Michal Klaška
Hosté: Ing. Bc. Milan Vdoleček

Číslo
bodu

Bod
Komentář

1. **Zahájení a schválení programu 93. zasedání Rady města**

Starostka zahájila schůzi rady města v 16:00 hodin a přečetla program dle pozvánky:

č.	Bod jednání / Předkladatel, Přizváni
1.	Zahájení a schválení programu 93. zasedání Rady města <u>Předkládá:</u> Mgr. Michaela Trněná
2.	Nájemní smlouva 0006/2018 - nebyt. prostor Čechova 25, Eva Skoupá <u>Předkládá:</u> Mgr. Michal Klaška <u>Přizváni:</u>
3.	Zrušení výběrového řízení "Překlenovací období mezi 1. a 2. etapou areálu Lidická 316/28, Šlapanice" <u>Předkládá:</u> Mgr. Michaela Trněná <u>Přizváni:</u>
4.	Žádost o výpůjčku KD Bedřichovice - SDH Bedřichovice <u>Předkládá:</u> Mgr. Michaela Trněná <u>Přizváni:</u>
5.	Záměr prodeje bytových jednotek Švehlova, závěry jednání s nájemníky <u>Předkládá:</u> Mgr. Michaela Trněná <u>Přizváni:</u>
6.	Výběrové řízení "Projekční služby - areál ZŠ Šlapanice". <u>Předkládá:</u> Mgr. Michal Klaška <u>Přizváni:</u>
7.	Blok tajemníka <u>Předkládá:</u> Ing. Bc. Milan Vdoleček
8.	Činnost komisí <u>Předkládá:</u> Mgr. Michaela Trněná

9.	Různé <u>Předkládá:</u> Mgr. Michaela Trněná
10.	Závěr <u>Předkládá:</u> Mgr. Michaela Trněná

Hlasování

Pro: 4, Proti: 0, Zdrželo se: 0, Nehlasovalo: 0

Výsledek hlasování: **Přijato**

2. 1/93/RM/2018 **Nájemní smlouva 0006/2018 - nebyt. prostor Čechova 25, Eva Skoupá**

Byl sejmut záměr číslo 26/2017 na pronájem nebytového prostoru v 1. NP budovy č. p. 384, ul. Čechova 25, umístěné na pozemku p. č. 745 (výměra 221 m²) a p. č. 746 (výměra 101m²), v k.ú. Šlapanice u Brna. Předmětem pronájmu je místnost č. 8 o ploše 27 m² a místnost č. 9 o ploše 15,5 m², celkem 42,5 m².

K záměru se přihlásila paní Eva Skoupá, Nádražní 1688/1a, Šlapanice, IČO 60390972. Žadatelka v objektu budovy č. p. 384 na ulici Čechova 25 již provozuje prodejnu textilu. Místnost č. 8 a 9 by využila k rozšíření prodejní plochy. Výše nájmu je stanovena dohodou na částku 1 100 Kč/m²/rok shodně s výší nájmu již pronajímaného prostoru.

Nikdo jiný se k záměru číslo 26/2017 nepřihlásil.

I. Rada města schvaluje

Nájemní smlouvu ev. č. 0006/2018 na pronájem nebytového prostoru na ulici Čechova 25 s nájemcem Evou Skoupou, Nádražní 1688/1a, Šlapanice, IČO 60390972.

Hlasování

Pro: 4, Proti: 0, Zdrželo se: 0, Nehlasovalo: 0

Usnesení: **Přijato**

3. 2/93/RM/2018 **Zrušení výběrového řízení "Překlenovací období mezi 1. a 2. etapou areálu Lidická 316/28, Šlapanice"**

Na základě schválené zadávací dokumentace proběhlo dne 9.1.2018 otevírání obálek na výběr dodavatele VZMR "Překlenovací období mezi 1. a 2. etapou areálu Lidická 316/28, Šlapanice". Po kontrole a vyhodnocení nabídek komise navrhuje zadavateli zrušit výběrové řízení na VZMR z důvodů velkého rozsahu finančních nabídek. Podle vyhodnocení komise došlo k možnosti různého vysvětlení zadávací dokumentace, což by mělo vliv na ekonomický dopad zakázky.

I. Rada města bere na vědomí

protokol o otevírání obálek výběrového řízení na VZMR "Překlenovací období mezi 1. a 2. etapou areálu Lidická 316/28, Šlapanice".

II. Rada města schvaluje

zrušení výběrového řízení na VZMR "Překlenovací období mezi 1. a 2. etapou areálu Lidická 316/28, Šlapanice".

III. Rada města ukládá

1. Odboru územního rozvoje a správy majetku

1.1. zpracování zadávací dokumentace v detailním provedení.

Termín: 31.01.2018

Hlasování

Pro: 4, Proti: 0, Zdrželo se: 0, Nehlasovalo: 0

Usnesení: **Přijato**

4. 3/93/RM/2018 **Žádost o výpůjčku KD Bedřichovice - SDH Bedřichovice**

HS ČMS Sbor dobrovolných hasičů Bedřichovice, p.s., Jižní 110/2, 664 51 Šlapanice, IČO 65264827, žádá o výpůjčku nebytového prostoru - posilovny, o ploše 14,30 m² a galerie o ploše 21,30 m², v objektu občanské vybavenosti - KD Bedřichovice, umístěném na pozemku p. č. 1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 705 m², v k.ú. Bedřichovice, ul. Jižní 110/2, 664 51 Šlapanice, za účelem fyzické přípravy členů hasičského sboru v rozsahu 3 hodin týdně a to každé úterý od 20:00 - 21:00 hodin, čtvrtek od 18:00-19:00 hodin a neděli od 20:00 - 21:00 hodin.

ÚRSM navrhuje zveřejnit záměr na výpůjčku nebytového prostoru v KD Bedřichovice pro účely fyzické přípravy členů SDH.

I. Rada města schvaluje ke zveřejnění

záměr na výpůjčku nebytového prostoru - posilovny a galerie v objektu občanské vybavenosti - KD Bedřichovice.

II. Rada města ukládá

1. Odboru územního rozvoje a správy majetku

1.1. zveřejnit záměr na výpůjčku posilovny o ploše 14,30 m² a galerie o ploše 21,30 m², v objektu občanské vybavenosti - KD Bedřichovice v rozsahu 3 hodin týdně a to každé úterý od 20:00 - 21:00 hodin, čtvrtek od 18:00 - 19:00 hodin a neděli od 20:00-21:00 hodin.

Termín: 19.01.2018

Hlasování

Pro: 4, Proti: 0, Zdrželo se: 0, Nehlasovalo: 0

Usnesení: **Přijato**

5. 4/93/RM/2018 **Záměr prodeje bytových jednotek Švehlova, závěry jednání s nájemníky**

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 zadaný městem zpracovaný Ing. Ludmilou Tomašíkovou, tak znalecký posudek zadaný 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 vlastnického 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 první 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 nezpochybuje. 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.

I. Rada města bere na vědomí

závěry jednání s nájemci BJ Švehlova.

II. Rada města bere na vědomí

obsah odborné metodiky způsobu řešení právních vztahů souvisejících s dříve uzavřenými smlouvami o smlouvách budoucích - převod bytových jednotek.

III. Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit

záměr prodeje BJ Švehlova v souladu s odbornou metodikou.

Hlasování

Pro: 4, Proti: 0, Zdrželo se: 0, Nehlasovalo: 0

Usnesení: **Přijato**

6. 5/93/RM/2018 **Výběrové řízení "Projekční služby - areál ZŠ Šlapanice".**

Na základě zpracovaných studií na rozšíření prostor areálu ZŠ Šlapanice vedení města rozhodlo o pokračování ve zpracování projektových dokumentací pro realizaci staveb: Rozšíření kuchyně ZŠ Šlapanice - objekt C, Výstavba sportovní haly - objekt G a Výstavba učebního pavilonu - objekt F. OÚRSM předkládá zadávací dokumentaci na výběr projektanta na tyto tři stavby ke schválení.

I. Rada města schvaluje

zadávací dokumentaci ve výběrovém řízení ve zjednodušeném podlimitním řízení na projektanta.

II. Rada města jmenuje

komisi pro otevírání obálek a hodnocení nabídek ve složení Mgr. Michala Klašku, Ing. Jaroslava Lepřta, PhDr. Pavla Vyhňáka a náhradníky komise Mgr. Michaelu Trněnou, Mgr. Vlastimila Dvořáka, Ing. Jitku Zichovou.

Hlasování

Pro: 4, Proti: 0, Zdrželo se: 0, Nehlasovalo: 0

Usnesení: **Přijato**

7. **Blok tajemníka**

Není nic k projednání.

8. **Činnost komisí**

Není nic k projednání.

9. **Různé**

RM bere na vědomí

podnět zastupitele Ing. Pavla Zmeškala k přípravě nových webových stránek města.

RM souhlasí

s odložením termínu spuštění nových webových stránek do doby vyřešení podnětu Ing. Pavla Zmeškala.

10. **Závěr**

Starostka ukončila schůzi rady města v 18:00 hodin. Následující schůze se uskuteční dne 24.1.2018.

Mgr. Michaela Trněná
starostka

Jiří Kopeček
zastupitel

Zapisovatelé:

Bc. Zuzana Böhmová
referentka sekretariátu starostky