



## MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 16. 9. 2021

**Bod programu:** 6

**Předkládá:** Daniel Vitonský

**Okruh zpracovatelů:** Odbor správy majetku

**Zpracoval:** Ing. Radomír Bradáč  
Šárka Zapletalová

**Název bodu:** Projednání žádosti o odstranění hrubého nepoměru v souvislosti s prodejem bytových jednotek v půdních vestavbách, nástavbách

Návrh na usnesení:

**Zastupitelstvo města Hranic po projednání:**

**1. bere na vědomí**

žádost o odstranění hrubého nepoměru v souvislosti s prodejem bytových jednotek v půdních vestavbách, nástavbách, která byla Městu Hranice doručena dne 10.6.2021.

**T: 21. 10. 2021**

**O: Ing. Radomír Bradáč**

**Důvodová zpráva:**

Město Hranice obdrželo dne 10.6.2021 žádost paní o odstranění hrubého nepoměru v souvislosti s prodejem bytových jednotek v půdních vestavbách, nástavbách (viz.příloha).

Paní je oprávněná nájemkyně bytové jednotky ve střešní nástavbě č. 23, čp. 1412, Struhlovsko v Hranicích, o vel. 1+1, o výměře 51,61 m<sup>2</sup>, I.ktg. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.

Kupní cena bytové jednotky je dle znaleckého posudku stanovena ve výši 890 454 Kč. uvádí, že cena, stanovená znaleckým posudkem, zpracovaná ing. Vingrálkem, nezohledňuje stavebně-technický stav nemovitosti ani bytového domu, který je dle jejího názoru závadný, ne-li přímo havarijní.

**Vyjádření znalce, ing. Vingrálka:**

Při zpracování znaleckého posudku jsem vycházel ze stavu zjištěného při místním šetření a ze sdělení uživatelky, stav bytu mám podrobně nafocen. S tvrzením paní, že je stavebně technický stav bytu závadný, ne-li přímo havarijní, nelze souhlasit.

Dále paní v žádosti uvádí, že v nemovitosti je v důsledku zatékání dešťové vody skrze střechu poškozené zdivo – sádkokarton, zatéká i do elektrických rozvodů. Vyskytuje se tam plíseň, jsou popraskané stěny kvůli nedodržení materiálového řešení přiček.

Vzhledem ke skutečnostem, uvedeným v žádosti, nesouhlasí paní se stanovenou kupní cenou a žádá zastupitelstvo města, aby byla sjednána náprava a bylo znovu rozhodnuto o prodeji nemovitosti za cenu, která není v rozporu s dobrými mravy. V opačném případě bude paní nucena celou věc řešit soudní cestou.

**Vyjádření správce nemovitosti:**

Paní je nájemkyně bytové jednotky od roku 2002, kdy v bytě žila se svým manželem. Po rozvodu byl přechod nájmu na paní, kdy užívá bytovou jednotku od ledna 2007. Od roku 2002 do srpna 2021 byly v bytové jednotce č. 23, čp. 1412, provedeny opravy v celkové výši 94 400 Kč. Poslední oprava v srpnu 2021: oprava prasklin na stěně v pokoji a výmalba stěny, celková hodnota oprav činila 6.400 Kč.

Vzhledem ke stížnostem paní na výskyt prasklin a zatékání do bytu, bylo městem Hranice v roce 2011 usnesením č. 525/2011 – RM 17 ze dne 30.8.2011 schváleno přidělení náhradní bytové jednotky v čp. 1413, paní po dobu oprav, které budou provedeny v bytě č. 23 s tím, že po ukončení oprav se paní do bytu nastěhuje zpět.

Byly schváleny finanční prostředky na provedení sondy v bytě, na zpracování projektové dokumentace a na stěhování paní. Po schválení výše uvedeného v radě města si to paní rozmyslela a sdělila městu Hranice a správci nemovitosti, že se stěhováním nesouhlasí.

Vzhledem k tomu, že **Město Hranice je členem Společenství vlastníků jednotek** v domě čp. 1412, 1413, a **střecha je společnou částí domu**, kterou musí opravit SVJ, vyzývá město a správce nemovitosti opakovaně SVJ ke sjednání nápravy.

Poslední výzvy byly správcem nemovitosti zaslány předsedkyni SVJ 1412,1413 v měsíci červenci 2021 a srpnu 2021. V červnu 2021 sdělila předsedkyně SVJ správci nemovitosti, že střechu ještě nezačali opravovat z důvodu, že nesehnali firmu, která by byla ochotna opravu provést. Dále předsedkyně SVJ správci nemovitosti dne 6.9.2021 sdělila, že na podzim tohoto roku bude provedena výměna prasklých tašek, popřípadě porovnání stávajících. Bude oslovovat další firmy ve věci rekonstrukce střechy.

Poslední místní šetření proběhlo za účasti správce nemovitosti Ekoltes Hranice, a.s. a nájemkyně paní v bytě č. 23, čp. 1412 dne 23.7.2021. V bytě nebyl cítit zápach po plísni. K posouzení zdravotní závadnosti bytu by byl nutný posudek od hygienické stanice. Správce nemovitosti však nic závažného na místním šetření neshledal.

**Vyjádření Mgr. Hanzelkové:**

Ke stěžejním bodům zasílám následující vyjádření:

Podotýkám, že jestliže zajišťuji uzavírání kupních smluv, pak jejich platnost mohu posoudit pouze z hlediska dodržení postupu při předložení nabídky předkupního práva, procesu

uzavírání smluv a z hlediska jejich obsahu, nikoliv z hlediska dalších okolností, za nichž jsou smlouvy uzavírány. Přesto jsou námitky paní liché i v části, která se této mé části procesu netýká, a to z níže uvedených důvodů.

Cenu, za kterou budou bytové jednotky nabízeny ke koupi, stanovuje město, a to dle svého uvážení tak, aby cena byla pro dané místo a čas obvyklá. Město má povinnost jednat s péčí řádného hospodáře, což v souvislosti s uvedeným vede k závěru, který je rovněž zákonem předpokládán, že odchýlit se od obvyklé ceny lze jen v odůvodněných případech.

Jestliže město nechalo zpracovat znalecké posudky ke stanovení ceny nemovitostí, zajistilo současně objektivitu takto stanovené ceny a vzhledem k tomu, že nebyl shledán důvod pro její snížení, není ani na místě cenu zpochybňovat, stejně jako samotné znalecké posudky. Ty jsou zpracovány nezávislým soudním znalcem. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, jaká je situace na trhu s nemovitostmi a jaký růst cen byl zaznamenán v době od vypracování posudků do okamžiku skutečného prodeje každého jednotlivého bytu. Jak bylo opakovaně uváděno, celý proces prodeje nemovitostí nelze jednoduše zastavit a vrátit na začátek, jak je ze strany paní požadováno.

Pokud se mám vyjádřit k tvrzené tísně či rozporu s dobrými mravy, pak zde existují dvě roviny, v nichž lze tyto otázky posuzovat. Je-li posuzován izolovaně samotný proces uzavírání smluv, pak město jako vlastník každé jednotlivé nemovitosti má právo za stanovených zákonných podmínek, resp. postupů, nemovitost prodat. Rozhodnutí města jednoznačně nemělo za cíl využít tísně kteréhokoliv nájemce, když jak bylo uvedeno, splnilo maximum podmínek pro objektivní stanovení ceny nemovitosti, přičemž nájemce nemovitosti, a to bez ohledu na to, zda se jedná o město či soukromou osobu, musí počítat s případnou změnou ve vlastnictví nemovitosti a s tím spojenými důsledky. Žádný z nájemců není nucen smlouvu uzavřít, pochopitelně pak musí nést případnou změnu v osobě vlastníka, což je jednoduše okolnost vyplývající z nájemního vztahu. Druhá věc je pak to, že prodej bytů byl avizován a předvídan dlouho dopředu, nemohl tak být překvapivým rozhodnutím a stěží tak mohl kohokoliv přivést do stavu tísně.

Kupní smlouvy jsou lze tedy s ohledem na výše uvedené platné.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Mgr. Michala Blahová	6. 9. 2021	Konzultován návrh na usnesení.

Přílohy:

Příloha.pdf

Město Hranice

k rukám členům zastupitelstva  
Pernštejnské nám. 1  
753 01 Hranice

79335/2021/MH  
751/LOHHA

MĚSTO HRANICE	č. d.p.
10.05.2021	00061E
Č.j.	Číslo
Příloha: 1/0/0/01	Číslo

V Hranicích dne 8. 6. 2021

**Žádost o odstranění hrubého nepoměru v souvislosti s prodejem bytových jednotek v půdních vestavbách, nástavbách**

Vážený zastupitelé,

dne 22. 3. 2021 mi byl doručen přípis s nabídkou předkupního práva k bytové jednotce č. 1412/23 nacházející se v půdní nástavbě bytového domu čp. 1412 a čp. 1413 situovaném na pozemku p.č. st. 1850 zastavěná plocha a nádvoří, vč. id. podílu na společných částech o velikosti 5161/260045 a téhož podílu na pozemku p.č. st. 1850 zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Hranice, obec Hranice (dále jen „Nemovitost“ nebo také „Předmět koupě“).

V souvislosti s výše uvedenou nabídkou předkupního práva k Nemovitosti, jakož i s celkovým záměrem města prodat bytové jednotky v půdních vestavbách, nástavbách za ceny stanovené znaleckým posudkem zpracovaným Ing. Vingrálkem, znalcem v oboru odhadu nemovitostí, IČO: 75830281, se sídlem Sušilova 1938/26, Přerov, si dovoluji upozornit na nežádoucí jednání Města, resp. jeho zastupitelů.

Cena Nemovitosti stanovená znaleckým posudkem ing. Vingrála byla určena jako cena v místě a čase obvyklá, tj. cena tržní. Tato cena Nemovitosti však vůbec nezohledňuje stavebně-technický stav Nemovitosti ani bytového domu, ve kterém se Nemovitost nachází, který je, jak známo zejména Městu (zá)vadný ne-li přímo havarijný.

Nežádoucí stavebně-technický stav Nemovitosti je zdokumentován v několika níže uvedených odborných posudcích, které si Město nechalo na základě opakovaných stížností nájemníků vypracovat:

- odborný posudek z roku 2010, jehož účelem bylo zjištění příčin vzniku vlhkosti a plísní v bytech, vč. posouzení stavebních konstrukcí v roce 2012 p. Ondrouškem;
- odborný posudek z roku 2011 zachycující měření termokamerou a vlhkostní sondou z důvodu tepelných úniků;
- odborný posudek z roku 2017, zpracovaný firmou Skácel k tepelné izolaci a stavu střechy na panelovém domě Struhlovsko 1412;
- odborný posudek z roku 2018 a 2019, zpracovaný p. Haitlem a Ing. Homolou, statikem ke stavu prasklých stěn v místnostech bytu č. 23, kdy bylo zároveň provedeno místní šetření Odboru správy majetku Města.

V Nemovitosti je například poškozené zdivo (sádkokarton) v důsledku zatékání dešťové vody skrze střechu, která je zanedbaná a její lokální opravy, ke kterým již párkrát ze strany SVJ došlo, bohužel tuto situaci nevyřešily. Často vlhké zdi jsou pak v této souvislosti napadeny plísní, přičemž výskyt plísní v bytě představuje významný faktor negativního vlivu na zdraví člověka, např. v podobě alergie, astmatu nebo mykotických onemocnění. Viditelné stopy po zatékání tzv. mapy si vyžadují i nemalé náklady na jejich odstranění, nemluvě o tom, že je dosti nepohodlné malovat z tohoto důvodu tak často. Zatékající voda se mimochodem dostává i do elektrických rozvodů, což je rovněž zdraví ohrožující. Další závady v důsledku neprofesionálně odvedených stavebních prací jsou popraskané stěny místností kvůli nedodržení materiálového řešení přiček a jejich provedení realizační firmou, tak jak bylo uvedeno v projektové dokumentaci viz **posudek statické posouzení zdiva** Ing. Zdeňkem Homolou.

Výčet závad Nemovitosti v předchozím odstavci není konečný a je zcela nepochybné, že vykazují celou řadu vad, které jsou městu velice dobře známy a které byly v rámci stanovování kupní ceny zcela opomenuty.

Tato skutečnost, je dle mého názoru natolik vážná, neboť mě přinejmenším z obavy ze ztráty bydlení vede k uzavření smlouvy, o níž mám představu, že je to lepší varianta než smlouvu neuzavřít. Jinými slovy se já, a jsem přesvědčena, že i většina ostatních nájemníků, ocitá v jisté tísní či nesnazi, a právě za takových okolností přistupujeme k uzavření doslova lichvevních smluv. Mezi plněními, které si mají smluvní strany tímto právní jednáním vzájemně poskytnout, tj. reálná hodnota Nemovitosti vs. kupní cena totiž vzniká zcela jednoznačný hrubý nepoměr. Město si je těchto okolností (tísně apod.) na straně nájemníků, jakož i hrubého nepoměru vzájemného plnění moc dobře vědomé, přesto se zdá, že tuto situaci přehlíží, dokonce to působí dojmem, že toho snad i zneužívá a vyzvalo nájemníky k uzavření předem neplatných smluv. Každá smlouva, která je uzavírána s někým, kdo se nachází v takové životní situaci, že pokud by v ní nebyl, pak by takovou smlouvu neuzavřel, je minimálně v rozporu s dobrými mravy a je tudíž neplatná, stejně tak je neplatná smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije mimo jiné tísně a dá sobě slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.

Nesouhlasím s kupní cenou, za kterou je mi Nemovitost Městem nabízena z výše uvedených důvodů, jelikož se domnívám, že v tomto případě nebyl v ceně zohledněn stavebně-technický stav bytu. Víím, že cena byla stanovena dle zákonného požadavku ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, ale předmětné ustanovení zákona říká i to, že Město může při úplatném převodu majetku (tj. např. při prodeji bytu) sjednat i nižší cenu, přičemž musí tuto odchylku řádně odůvodnit.

S ohledem na výše uvedené tímto žádám, aby bylo zastupitelstvem města sjednána náprava této situace a bylo znovu rozhodnuto o prodeji Nemovitosti za cenu, která není v rozporu s dobrými mravy, potažmo nevykazuje znaky lichvy. Pokud nebude k mé žádosti přihlédnuto, budu nucena celou věc řešit soudní cestou, kde se budu domáhat přinejmenším náhrady vzniklé škody.

Děkuji za kladné vyřízení

