



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 25. 3. 2021

Bod programu: 4

Předkládá: Daniel Vitonský

Okruh zpracovatelů: Odbor správy majetku

Zpracoval: Mgr. Gabriela Hanzelková
Ing. Radomír Bradáč
Šárka Zapletalová

Název bodu: Projednání kvalifikovaného požadavku dle § 16 odst. 2 písm. f) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. bere na vědomí

kvalifikovaný požadavek občanů města Hranic ze dne 16.2.2021 dle § 16 odst. 2 písm. f) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění – projednání situace, týkající se prodeje bytů dle záměru, který byl schválen usnesením Zastupitelstva města Hranic č. 417/2020 – ZM 20 ze dne 10.12.2020, dle důvodové zprávy.

2. schvaluje

stanovisko Města Hranic obsažené v předloženém materiálu.

T: 29. 04. 2021

O: Daniel Vitonský

Důvodová zpráva:

Město Hranice obdrželo dne 16.2.2021 kvalifikovaný požadavek občanů města Hranic dle § 16 odst. 2 písm. f) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění – námět na korektní projednání situace, týkající se prodeje bytů dle záměru, který byl schválen usnesením Zastupitelstva města Hranic č. 417/2020 – ZM 20 ze dne 10.12.2020. Součástí žádosti je stanovisko JUDr. Petra Dutka, advokáta, ze dne 18.1.2021 (viz.příloha).

Žádost občanů obsahuje požadavek na zpracování korektního znaleckého posudku o ceně nemovité věci. K tomuto požadavku sdělujeme následující právní názor:

Zastupitelstvem města byl schválen záměr na prodej bytových jednotek. Postup při prodeji stanoví § 39 odst. 2 zákona o obcích: *Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá.....*

Ze zákona nevyplývá požadavek stanovit cenu znaleckým posudkem. Město může stanovit cenu za daných podmínek samostatně. Je však v zájmu města i případných zájemců o koupi, aby byly podmínky stanoveny objektivně. Z tohoto důvodu město zvolilo stanovení cen nemovitostí znaleckým posudkem. Byl vybrán znalec ze seznamu soudních znalců, čímž byla zajištěna garance objektivit a odbornosti při stanovení ceny každé z nemovitostí. Dozor nad soudními znalci vykonává Ministerstvo spravedlnosti.

Znalec, který znalecké posudky vypracoval, bude přítomen na jednání Zastupitelstva města Hranic, kde zodpoví případné dotazy a připomínky ke zpracovaným znaleckým posudkům.

Dále se uvedená žádost občanů týká možnosti získání hypotečního úvěru. K tomu sdělujeme následující:

Možnost získání hypotečního úvěru bylo prověřováno např. v Komerční bance a Moneta Money bank a bylo zjištěno:

Komerční banka - hypoteční úvěr lze získat, každý případ se posuzuje na základě konkrétních kritérií, stanovených bankou (příjmy kupujícího, výdaje kupujícího...). Zájemce musí disponovat částkou v minimální výši 10% z požadované částky, ideálně 20%. Je na každém nájemci, který má zájem o koupi bytové jednotky, zjistit si své možnosti. Tvzení, že tím, že návrh na vklad do katastru nemovitosti bude zapsán až po doplatku kupní ceny bytu znemožňuje většině nájemníků získat hypoteční úvěr, protože tento je vázán na nemovitost, se dle sdělení pracovnice Komerční banky nezakládá na pravdě.

Moneta Money bank – pracovníci banky bylo sděleno, že při poskytnutí hypotečního úvěru požadují uzavření zástavní smlouvy mezi stávajícím vlastníkem nemovitosti a bankou, kdy po uzavření smlouvy a převodu finančních prostředků na koupi bytu vlastníkem nemovitosti, dojde následně k převodu zástavní smlouvy na nového vlastníka bytové jednotky. Obdobným způsobem byl realizován prodej bytových jednotek ve městě Vsetín.

Pokud se týče žádosti občanů ve věci prodeje bytů třetím osobám, zde sdělujeme následující:

Zastupitelstvo města Hranic nerozhodlo o prodeji bytů třetím osobám. V podmínkách schváleného záměru na prodej je upozornění, že po zaniknutí předkupního práva může být bytová jednotka nabídnuta k prodeji třetí osobě. Je to pouze informace, která vyplývá ze zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Ve věci názoru JUDr. Dutka na stanovení zásad prodeje jednotlivých bytů sdělujeme

následující:

Při prodeji většího množství nemovitostí z majetku obce jsou často schvalovány zásady platné pro jejich prodej.

Jak však vyplývá z níže uvedeného rozhodnutí, konkretizace podmínek není nezbytná, kdy je dostačující, když záměr obsahuje základní údaje a podmínky prodeje a obec dodrží postup dle § 39 zákona o obcích (vyvěšení na úřední desce). Další nakládání s neodkoupenými byty by muselo být předmětem následného samostatného záměru města.

*Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. května 2009, sp. zn. 30 Cdo 1932/2009 (právní věta podle databáze ASPI): „Zákon přesně stanoví jaké povinné náležitosti záměru obce k nakládání s majetkem obce musí být splněny, a jeho povinné náležitosti tedy nelze rozšiřovat na údaje zákonem nevyžadované a z jejich absence pak dovozovat absolutní neplatnost následně uzavřeného právního úkonu. Je logické, že **naprosto postačí, aby záměr obce obsahoval pouze zákonem stanovené základní informace, když jeho smyslem je pouze informovat o tom, že obec hodlá určitým způsobem s určitým majetkem obce naložit.**“ (právní věta uveřejněná v časopise Právní rozhledy č. 16/2009): „Zveřejněný záměr zcizit majetek ve vlastnictví obce nemusí obsahovat taxativní výčet podmínek, za nichž bude majetkoprávní úkon o převodu majetku s uchazečem uzavřen.“*

Ve věci otázek dopadu změny legislativy na znalecký posudek sdělujeme následující:

Dne 1.1.2021 vstoupil v platnost nový zákon o znalcích. Tato skutečnost však nemá vliv na hotové znalecké posudky vypracované v souladu s dosavadními předpisy. Znalecký posudek zůstává v platnosti. Nový zákon mimo to nemá vliv na obsah znaleckého posudku v tom smyslu, že záměrem zadavatele znaleckého posudku bylo stanovení obvyklé ceny nemovitosti a změna legislativy se výsledku znaleckého zkoumání v tomto ohledu nemohla dotknout. Dle vyjádření znalce, který zpracoval znalecké posudky v 11/2020, posudky plně odpovídají nové definici obvyklé hodnoty a výsledná stanovená obvyklá cena je stanovena na základě porovnání ze sjednaných cen.

K výše uvedenému kvalifikovanému požadavku občanů města Hranic (viz.příloha) vypracovala stanovisko a poskytla právní názor Mgr. Gabriela Hanzelková, advokátka se sídlem Masarykovo nám. 122, 753 01 Hranice, a toto stanovisko je zapracováno do této důvodové zprávy. Mgr. Gabriela Hanzelková poskytuje Městu Hranice právní služby ve věci prodeje bytových jednotek ve střešních nástavbách a vestavbách v majetku města Hranic.

Bez připomínkového řízení

Přílohy:

Bez příloh