



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 21. 10. 2021

Bod programu: 7

Předkládá: Bc. Daniel Vitonský

Okruh zpracovatelů: Odbor správy majetku

Zpracoval: Ing. Radomír Bradáč
Šárka Zapletalová

Název bodu: **Zástavní smlouva – prodej bytových jednotek ve střešních nástavbách a vestavbách**

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. schvaluje/neschvaluje

uzavření zástavní smlouvy (ve znění dle přílohy důvodové zprávy) mezi Hypoteční bankou, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, IČO: 13584324, jako zástavním věřitelem, Městem Hranice, se sídlem Pernštejnské nám. čp. 1, Hranice I – Město, 753 01 Hranice, IČO: 00301311, jako zástavcem, jako dlužníky, týkající se zástavy bytové jednotky č. 1353/13 v budově čp. 1351, 1352, 1353 na pozemku parc. č. st. 1601, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 1351, 1352, 1353 a spoluvlastnický podíl k pozemku parc. č. st. 1601, vše v k.ú. Hranice, k zajištění úvěru dlužníků za účelem získání finančních prostředků na úhradu kupní ceny při prodeji výše uvedené bytové jednotky,

a **pověřuje** starostu k podpisu zástavní smlouvy

T: 16. 12. 2021

O: Ing. Radomír Bradáč

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města Hranic usnesením č. 417/2020 – ZM 20 ze dne 10.12.2020 schválilo záměr na prodej bytových jednotek ve střešních vestavbách a nástavbách ve vlastnictví města Hranic, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích oprávněným nájemcům za cenu dle zpracovaných znaleckých posudků.

Prodej bytových jednotek pro Město Hranice realizuje Mgr. Gabriela Hanzelková, advokátka, na základě Smlouvy o poskytování právních služeb, uzavřené dne 3.2.2021.

Oprávnění nájemci obdrželi nabídky na koupi bytových jednotek. Předkupní právo činí 6 měsíců ode dne obdržení nabídky. Po akceptaci nabídky na koupi bytové jednotky a složení jistoty ve výši 5 000 Kč oprávněným nájemcem, je schvalován prodej jednotek Zastupitelstvem města Hranic.

Někteří ze zájemců o koupi daných jednotek jsou schopni uhradit kupní cenu jednotky pouze v případě, že si na tuto kupní cenu či na její část vezmou bankovní úvěr. V některých z těchto případů však banky požadují po kupujících před poskytnutím hypotečního úvěru uzavření zástavní smlouvy k předmětné nemovitosti (bytové jednotce). Dle tohoto postupu by měl zástavní právo k převáděné jednotce zřizovat ještě původní vlastník (prodávající), tedy město Hranice.

Schválení uzavření takových zástavních smluv je přitom dle zákona o obcích pravomocí zastupitelstva města, proto odbor správy majetku předkládá zastupitelstvu materiál ve věci schválení uzavření zástavní smlouvy, viz. návrh na usnesení.

Po uzavření zástavní smlouvy dojde k zastavení příslušné bytové jednotky zápisem v katastru nemovitostí. Následně banka uvolní kupujícímu finanční prostředky z úvěru tak, aby mohlo dojít k úhradě kupní ceny příslušné bytové jednotky. Po úhradě celé kupní ceny kupujícím dojde k převodu bytové jednotky na jeho osobu a všechny povinnosti, vyplývající ze zástavní smlouvy, tak přejdou na kupujícího.

Návrh zástavní smlouvy byl zkonzultován s advokátkou Mgr. Hanzelkovou, ta k obsahu neměla připomínky. Jedná se o klasickou smlouvu, do které banka obvykle odmítá jakékoliv zásahy.

Mgr. Hanzelková upozornila na to, že na straně dlužníka figuruje v zástavní smlouvě pan. Oprávněná nájemkyně bytové jednotky je pouze paní.

Situaci paní objasnila následovně:

„Pokud jde o osobu spoludlužníka, která ve smlouvě figuruje, jedná se o pana, který byl ochoten podílet se na zajištění financování koupě bytové jednotky, neboť bez něj by bylo pro mě obtížné zajistit si schválení úvěru. Pan je pro mě prověřenou a spolehlivou osobou, která nemá žádné závazky, není postižen žádnou exekucí či úpadkem a je solventní. Bytovou jednotku kupuji já a hypotéka je taky moje“.

Mgr. Hanzelková sdělila, že k objasnění je to dostačující, je na zvážení města, zda na tuto možnost přistoupí.

Paní zřejmě jinou možnost nemá, bylo by tedy pro ni žádoucí, aby byla zástava schválena v uvedené podobě, když **město ručí jen po dobu, než je vlastnictví převedeno na nabyvatele, tedy stávajícího nájemce.**

Stanovisko oddělení právního:

Předložený návrh zástavní smlouvy má charakter tzv. formulářové smlouvy, kdy u těchto typů smluv je obvyklé, že do smluvních podmínek nelze ze strany zástavce či dlužníka téměř nijak zasahovat. Jedná se o standardizovanou smlouvu používanou bankou pro daný typ obchodů.

Z předchozí komunikace s Hypoteční bankou, a. s. ve věci obdobných zástavních smluv vyplynulo, že banka neakceptuje žádné úpravy zástavních smluv, a že smlouvu lze uzavřít toliko v podobě předložené bankou.

Aby bylo toto právní jednání platné a účinné, bude nezbytné, aby jednající osoby doložily svá zmocnění, zástavní smlouva musí být uveřejněna v registru smluv, kdy nabyde účinnosti nejdříve jejím uveřejněním a bude muset být vystavena doložka o schválení právního jednání zástavce orgánem obce.

Vzhledem k tomu, že předložený návrh zástavní smlouvy má charakter tzv. formulářové smlouvy, kdy banka nepřipouští její úpravy – tak jak je popsáno výše, je nutné upozornit na to, že v čl. IX. Závěrečná ustanovení, bodu 14. je chybně stanovena účinnost této zástavní smlouvy. Dle textu smlouvy má tato smlouva nabýt účinnosti dnem jejího podpisu. Vzhledem k ustanovením zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů však tato smlouva (za situace, že její smluvní stranou je Město Hranice) nemůže nabýt účinnosti jejím podpisem, ale nejdříve až jejím uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění této zástavní smlouvy v registru smluv je nezbytnou podmínkou nabytí její účinnosti.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Mgr. Michala Blahová	13. 10. 2021	Stanovisko uvedeno v DZ.

: