**Bod č. 2 – narovnání smluv o budoucích smlouvách kupních na bytů ve 12 BD U Stadionu 577,578**

**Usnesení Č. 1-168/20/2019:**

**Rada:**

1. **bere na vědomí informace z jednání s paní Mgr. Zwyrtek Hamplovou ve věci převodu bytů ve 12ti bytovém domě U Stadionu,**
2. **schvaluje smlouvu o poskytnutí právních služeb ad hoc s Mgr. Janou Zwyrtek Hamplovou, Advokátní kancelář, Olomoucká 36, Mohelnice, IČO 43989667 na zpracování právní analýzy ke smlouvám o smlouvách budoucích kupních z hlediska současné legislativy za cenu 25 000,- Kč bez DPH, na zpracování právního stanoviska s návrhy možných řešení k prodeji bytových jednotek ve vztahu k uzavřeným smlouvám za cenu 30 000,- Kč bez DPH a na realizaci prodeje za cenu 10 000,- Kč bez DPH dle návrhu** *(příloha č. 1)***,**

**Usnesení Č. 8-195/22/2019:**

**Rada:**

1. **bere na vědomí právní hodnocení – analýzu ke smlouvám o půjčce a smlouvám o budoucí nájemní smlouvě a budoucí kupní smlouvě a souvisejícím dokumentům, zpracovanou Mgr. Janou Zwyrtek Hamplovou, Advokátní kancelář, Olomoucká 36, Mohelnice,**
2. **ukládá úřadu městyse zajistit vyčlenění bytových jednotek v BD U Stadionu 577 a 578 Prohlášením vlastníka a znalecké posudky na hodnotu bytů v BD U Stadionu 577 a 578 – do 15. 10. 2019,**
3. **ukládá starostovi po splnění bodu b) svolat jednání s nájemníky bytů v BD U Stadionu 577 a 578 k problematice převodu bytů.**

**Usnesení Č. 8-321/34/2020:**

**Rada bere na vědomí aktuální informace starosty a místostarosty o průběhu jednání s nájemníky bytů ve 12tibytovém domě U Stadionu 577 a 578, která proběhla ve dnech 20. a 24. 2. 2020 a dosažení většinové shody na podmínkách narovnání smluv o budoucích smlouvách kupních.**

**Usnesení Č. 8-335/35/2020:**

**Rada:**

1. **bere na vědomí souhlas všech nájemníků s upravenými podmínkami narovnání smlouvy o budoucí kupní smlouvě na byty v bytovém domě U Stadionu 577, 578, které byly předložené na jednání dne 24. 2. 2020,**
2. **ukládá starostovi odpovědět panu Františkovi Fučíkovi na jeho dotaz ohledně využití finančních prostředků za prodej bytů dle výsledků diskuze,**
3. **ukládá starostovi připravit ve spolupráci s Mgr. Janou Zwyrtek Hamplovou potřebné podklady pro zveřejnění záměru narovnání a pro jednání zastupitelstva o narovnání smlouvy o budoucí kupní smlouvě a o nové kupní smlouvě na byty v bytovém domě U Stadionu 577, 578.**

**Usnesení Č. 3-341/36/2020:**

**Rada:**

1. **schvaluje a ukládá starostovi zveřejnění záměru městyse uzavřít dohody o narovnání podle ustanovení § 1903, odst. 1, první věta občanského zákoníku, dotýkající se obsahu smluv o budoucích kupních smlouvách o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v objektu U Stadionu 577, 578 dle předloženého návrhu, a to z důvodu nutnosti narovnat dříve uzavřené smluvní vztahy pro jejich neurčitost, legislativní změny a aktuální výkladovou praxi dotýkající se majetkoprávních dispozic obcí a měst podle zákona o obcích, záměr je nedílnou součástí zápisu rady** *(příloha č. 2)***,**
2. **schvaluje a ukládá starostovi zveřejnění záměru uzavřít následně na základě dohod o narovnání smluv o budoucích kupních smlouvách kupní smlouvy o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v objektu U Stadionu 577, 578 dle předloženého návrhu** *(příloha č. 3)***.**

**Usnesení Č. 3-355/38/2020:**

**Rada doporučuje zastupitelstvu městyse:**

1. **schválit dohody o narovnání obsahu smluv o budoucích kupních smlouvách o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v BD U Stadionu 577, 578 dle návrhu** *(příloha č. 3)***,**
2. **schválit prodej bytů v BD U Stadionu 577, 578 nájemníkům a kupní smlouvy o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v BD U Stadionu 577, 578 dle návrhu** *(příloha č. 4)***,**
3. **hlasovat o dohodách o narovnání a o prodeji bytů a kupních smlouvách tajně.**

V roce 1999 připravovala obec Okříšky výstavbu 12tibytového domu. Na jeho financování získala státní dotaci ve výši 320 000,- Kč na bytovou jednotku, vzhledem k možnostem obecního rozpočtu a jiným nutným investicím řešila zajištění zbývající částky formou půjčky od budoucích nájemníků. S těmi uzavřela smlouvy o půjčkách a smlouvy o budoucích nájemních smlouvách a budoucích kupních smlouvách. Z nich vyplývalo, že půjčená částka bude sloužit jako zápočet nájemného a po uplynutí udržitelnosti (20 let) budou byty na nájemníky převedeny za cenu 1 000,- Kč *(příloha č. 1 – jedna ze smluv)*. Stejný způsob řešení bytové výstavby v té době používala řada měst a obcí, smlouvy připravila právní kancelář, podle jejíhož názoru odpovídaly tehdejší legislativě.

V první polovině roku 2019 zahájil úřad městyse přípravu převodu bytových jednotek, přitom byl právní zástupkyní městyse upozorněný na problematičnost takto nastavených podmínek převodu, obdobnou situaci řešilo v té době město Hrotovice, kde se celá záležitost dostala až k soudu. Vedení městyse proto jednalo s paní starostkou, která vysvětlila celý průběh hrotovické kauzy a doporučila obrátit se na paní Mgr. Janu Zwyrtek Hamplovou, která město zastupovala. Protože paní Mgr. Zwyrtek Hamplová patří k největším odborníkům na komunální právo v České republice, pozval ji starosta na jednání s radou městyse, kde ji radní seznámili se situací v Okříškách. Na základě posouzení uzavřených smluv a zkušeností s touto problematikou v jiných městech a obcích zpracovala paní Mgr. Zwyrtek Hamlová právní analýzu *(příloha č. 2)*. Z této analýzy jednoznačně vyplynulo, že není možné postupovat podle uzavřených smluv.

Od doby jejich uzavření došlo k nové právní úpravě zákona o obcích – zákon č. 128/2000 Sb. a také občanského zákoníku – zákon č. 89/2012 Sb., především pak se výrazně zpřísnilo posuzování odpovědnosti zastupitelů za majetkoprávní jednání obce. Při realizaci postupu podle smluv by byli ohrožení jednak členové zastupitelstva následným vyvozením odpovědnosti za porušování povinnosti při správě cizího majetku, jednak budoucí majitelé bytů zpochybněním celého převodu.

Rada městyse nechala zpracovat cenový posudek na jeden vzorový byt v bytovém domě U Stadionu 577, 578 *(příloha č. 3)*, následně paní Mgr. Zwyrtek Hamplová připravila ve spolupráci s radou městyse návrh postupu *(příloha č. 4)*, který by odstranil zmíněná rizika a zároveň byl maximálně vstřícný k nájemníkům. Po třech jednáních 13. ledna, 20. února a 24. února došlo ke vzájemné shodě na narovnání smluvního vztahu na prodejní ceně za 1 m2 bytové plochy odpovídající 25% odhadní ceny dle cenového posudku, přičemž bude od výsledné částky odečtena nevyčerpaná část půjčky dle odpisových listů. K ceně bytů bude připočtený ještě spoluvlastnický podíl na pozemkupod bytovým domem, jehož cenu stanovilo zastupitelstvo obce dne 29. 4. 1999 ve výši 350,- Kč/m2. Na základě toho byly zveřejněné záměr dohody o narovnání a záměr prodeje bytů, ke kterým nepřišly žádné námitky ani připomínky.

Rada městyse proto doporučuje zastupitelstvu schválit dohody o narovnání smluv o budoucích kupních smlouvách o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám dle návrhu *(příloha č. 5)*.

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo městyse schvaluje předložené dohody o narovnání podle ustanovení § 1903, odst. 1, první věta občanského zákoníku, dotýkající se obsahu smluv o budoucích kupních smlouvách o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v objektu U Stadionu 577, 578, a to z důvodu nutnosti narovnat dříve uzavřené smluvní vztahy pro jejich neurčitost, legislativní změny a aktuální výkladovou praxi dotýkající se majetkoprávních dispozic obcí a měst podle zákona o obcích. Dohody o narovnání zakotvují nově ceny bytových jednotek, a dále předkupní právo a výhradu zpětné koupě s možností výjimky v případech hodných zřetele.**

**Cena se sjednává nižší, než je v místě a čase obvyklé, z důvodu:**

* **postup městyse v souladu s dobrými mravy ve smyslu § 2, odst. 3 občanského zákoníku, když v původních smlouvách byla sjednána cena 1 000,- Kč; cena je důvodem narovnání smluvního vztahu, protože není postaveno na jisto, že ke sjednání této ceny byl městys za tehdejší legislativy oprávněn,**
* **původní smlouva byla uzavřena i ze strany městyse, tedy městys se na uzavření původní smlouvy přímo podílel, tedy danou situaci spoluzavinil,**
* **technický stav bytových jednotek, do nichž budou nutné ze strany budoucích vlastníků investice**
* **nezájem městyse bytové jednotky v budoucnu vlastnit,**
* **zájem městyse prodat všechny bytové jednotky v jednom časovém období, tedy sjednanou cenu chápe jako motivační k zakoupení,**
* **městys nemá potřebu na svých občanech vytvářet zisk, když nákladů na stavbu byla pokryta z dotace,**
* **existence překážky zákazu prodeje dříve ze strany státu, nárůst cen za toto období, a povinnost kupujících hradit proto po danou dobu nájemné,**

**a to takto:**

* **Michal Vybíral, číslo b.j. 1.1 o výměře 43,12 m2 za cenu 4 000,- Kč/m2, tzn. celkem kupní cena 172 480,- Kč včetně DPH + spoluvlastnický podíl na pozemku st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. A obci Okříšky ve výši 5 950,- Kč včetně DPH, z níž se odpočte nevyčerpaná částka půjčky 44 850,- Kč včetně DPH,**
* **Milan Otčenášek a Bohdana Bazalová, číslo b.j. 1.2 o výměře 37,48 m2 za cenu 4 000,- Kč/m2, tzn. celkem kupní cena 149 920,- Kč včetně DPH + spoluvlastnický podíl na pozemku st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. A obci Okříšky ve výši 5 189,- Kč včetně DPH, z níž se odpočte nevyčerpaná částka půjčky 14 674,- Kč včetně DPH,**
* **Ludmila Velcová, číslo b.j. 1.3 o výměře 41,45 m2 za cenu 4 000,- Kč/m2, tzn. celkem kupní cena 165 800,- Kč včetně DPH + spoluvlastnický podíl na pozemku st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. A obci Okříšky ve výši 5 859,- Kč včetně DPH, z níž se odpočte nevyčerpaná částka půjčky 48 317,- Kč včetně DPH,**
* **František a Andrea Fučíkovi, číslo b.j. 2.1 o výměře 81,12 m2 za cenu 4 000,- Kč/m2, tzn. celkem kupní cena 324 480,- Kč včetně DPH + spoluvlastnický podíl na pozemku st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. A obci Okříšky ve výši 11 007,- Kč včetně DPH, z níž se odpočte nevyčerpaná částka půjčky 258 307,- Kč včetně DPH,**
* **Vítězslav a Edita Krátkovi, číslo b.j. 2.2 o výměře 78,19 m2 za cenu 4 000,- Kč/m2, tzn. celkem kupní cena 312 760,- Kč včetně DPH + spoluvlastnický podíl na pozemku st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. A obci Okříšky ve výši 10 577,- Kč včetně DPH, z níž se odpočte nevyčerpaná částka půjčky 244 364,- Kč včetně DPH,**
* **Lukáš a Hana Bártíkovi, číslo b.j. 2.3 o výměře 48,88 m2 za cenu 4 000,- Kč/m2, tzn. celkem kupní cena 195 520,- Kč včetně DPH + spoluvlastnický podíl na pozemku st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. A obci Okříšky ve výši 6 431,- Kč včetně DPH, z níž se odpočte nevyčerpaná částka půjčky 93 359,- Kč včetně DPH,**
* **Milena Vrtalová, číslo b.j. 3.1 o výměře 80,81 m2 za cenu 4 000,- Kč/m2, tzn. celkem kupní cena 323 240,- Kč včetně DPH + spoluvlastnický podíl na pozemku st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. A obci Okříšky ve výši 10 965,- Kč včetně DPH, z níž se odpočte nevyčerpaná částka půjčky 250 214,- Kč včetně DPH,**
* **Markéta Hartová-Šarounová, číslo b.j. 3.3 o výměře 48,76 m2 za cenu 4 000,- Kč/m2, tzn. celkem kupní cena 195 040,- Kč včetně DPH + spoluvlastnický podíl na pozemku st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. A obci Okříšky ve výši 6 415,- Kč včetně DPH, z níž se odpočte nevyčerpaná částka půjčky 80 041,- Kč včetně DPH,**
* **Jan Mika, číslo b.j. 4.1 o výměře 80,95 m2 za cenu 4 000,- Kč/m2, tzn. celkem kupní cena 323 800,- Kč včetně DPH + spoluvlastnický podíl na pozemku st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. A obci Okříšky ve výši 10 849,- Kč včetně DPH, z níž se odpočte nevyčerpaná částka půjčky 255 036,- Kč včetně DPH,**
* **Jaroslav Vybíral a Andrea Netoličková, číslo b.j. 4.2 o výměře 78,09 m2 za cenu 4 000,- Kč/m2, tzn. celkem kupní cena 312 360,- Kč včetně DPH + spoluvlastnický podíl na pozemku st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. A obci Okříšky ve výši 10 598,- Kč včetně DPH, z níž se odpočte nevyčerpaná částka půjčky 243 645,- Kč včetně DPH,**
* **Zdeněk Večeřa, číslo b.j. 4.3 o výměře 48,63 m2 za cenu 4 000,- Kč/m2, tzn. celkem kupní cena 194 520,- Kč včetně DPH + spoluvlastnický podíl na pozemku st. 750, vedeném na LV 2208 v k. ú. A obci Okříšky ve výši 6 397,- Kč včetně DPH, z níž se odpočte nevyčerpaná částka půjčky 79 510,- Kč včetně DPH.**