**Bod č. 5 – narovnání smluv o budoucích smlouvách kupních a prodej bytů ve 12 BD U Stadionu 577,578 – revokace usnesení a opakované projednání**

**Usnesení Č. 4-426/45/2020:**

**Rada:**

1. **bere na vědomí předložený návrh úpravy dohody o narovnání v čl. II, bodu č. 3 – vypuštění výhrady zpětné koupě a úpravy kupních smluv o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v objektu U Stadionu 577, 578 v čl. IV. – vypuštění výhrady zpětné koupě** *(příloha č. 1)***,**
2. **bere na vědomí žádost pana xxxxxxx xxxxxxxxx o úpravy dohody o narovnání – úplné vypuštění čl. II, bodu č. 3 a úpravy kupních smluv o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v objektu U Stadionu 577, 578 – úplné vypuštění čl. IV.,**
3. **ukládá starostovi zveřejnit opakované záměry 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 s úpravami dle bodu a) a b) tohoto usnesení rady** *(přílohy č. 2 a 3)***,**
4. **ukládá starostovi zveřejnit opakované záměry městyse 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 s úpravami dle bodu a) a b) tohoto usnesení rady** *(přílohy č. 4 a 5)***,**
5. **doporučuje zastupitelstvu městyse revokovat svoje usnesení č. XI/2/2020 a schválit znovu dohody o narovnání obsahu smluv o budoucích kupních smlouvách o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v BD U Stadionu 577, 578 s úpravami v čl. II, bodu č. 3 – vypuštění výhrady zpětné koupě dle návrhu** *(příloha č. 6)***,**
6. **doporučuje zastupitelstvu městyse revokovat svoje usnesení č. XI/3/2020 a schválit znovu prodej bytů v BD U Stadionu 577, 578 nájemníkům a kupní smlouvy o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám s úpravami v čl. IV. – vypuštění výhrady zpětné koupě dle návrhu** *(příloha č. 7)***,**
7. **doporučuje zastupitelstvu městyse hlasovat o dohodách o narovnání a o prodeji bytů a kupních smlouvách tajně,**
8. **doporučuje zastupitelstvu městyse schválit uzavření dodatku č. 1 s úpravami v čl. II, bodu č. 3 – vypuštění výhrady zpětné koupě k dohodám o narovnání obsahu smluv o budoucích kupních smlouvách o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v BD U Stadionu 577, 578 u bytů a dodatku č. 1 s úpravami v čl. IV. – vypuštění výhrady zpětné koupě ke kupním smlouvám o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v BD U Stadionu 577, 578, které již byly podepsány a vloženy do katastru nemovitostí,**

Po schválení dohod o narovnání obsahu smluv o budoucích kupních smlouvách o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v BD U Stadionu 577, 578 a kupních smluv na XI. zasedání zastupitelstva městyse, došlo k podpisu obou dokumentů ze strany tří nájemníků, tyto smlouvy byly následně vloženy do katastru nemovitostí. Zbývající nájemníci vyjádřili nesouhlas s ustanovením výhradu zpětné koupě, kterou může městys uplatnit po kupujících do pěti let ode dne vkladu vlastnického práva dle této smlouvy v případě, že se kupující rozhodnou bytovou jednotku prodat. Proběhla proto další jednání, jejichž výsledkem byl návrh na úpravu příslušné části dohody o narovnání a kupní smlouvy tak, že bude vypuštěná výhrada zpětné koupě a nahrazena předkupním právem za konečnou kupní cenu, opět pouze v případě, že se kupující rozhodnou bytovou jednotku prodat. S takto navrženou úpravou podle vyjádření pana xxxxxxx xxxxxxxxx, který nájemníky zastupuje, ostatní souhlasí. Výjimkou je pouze pan xxxxxxx xxxxxxxxx, ten se na zastupitelstvo obrátil e-mailem:

*Vážený pane starosto, vážený pane místostarosto,*

*žádám Vás o hlasování o níže uvedené žádosti na nejbližším zastupitelstvu. Žádám tímto všechny zastupitele, aby si znovu přečetli níže uvedený bod v dohodě o narovnání a v kupní smlouvě.*

*V dohodě o narovnání stojí v bodě 2 písmeno c, že se kupní cena sjednává ve výši nižší, než je v místě a čase obvyklá, a to z těchto důvodů, důvody jsou specifikovány v 7 odrážkách. V tomto bodě není žádná zmínka o předkupním právu a výhradě zpětné koupi, které by měli podpořit výši nižší ceny. Ve stejném duchu je vytvořena i kupní smlouva.*

*Na základě uvedených poznatků, žádám o vypuštění bodu 3 v dohodě o narovnání a bodu IV v kupní smlouvě.*

*Prosím o potvrzení, zda je nezbytné tuto žádost podat přes podatelnu nebo to stačí takto v mailové podobě.*

*Děkuji.*

*xxxxxxx xxxxxxxxx*

Na základě uvedených jednání zveřejnil úřad městyse znovu záměry uzavření dohod o narovnání a následně kupních smluv, a to v obou variantách, neobdržel k nim žádné námitky ani připomínky. Rada městyse proto doporučuje revokovat původní usnesení z XI. zasedání zastupitelstva městyse a hlasovat znovu o upravených návrzích, přičemž nedoporučuje schválit varianty navržené panem xxxxxxx xxxxxxxxx(přílohy č. 1 a 2) a doporučuje schválit varianty projednané a odsouhlasené ostatními nájemníky (přílohy č. 3 a 4) a to z důvodu ochrany rozhodování členů zastupitelstva při správě cizího majetku. Ze stejného důvodu doporučuje hlasovat o předložených návrzích tajnou formou a doporučuje volební komisi ve stejném složení jako minule.

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo městyse:**

1. **revokuje svoje usnesení č. XI/2/2020 a č. XI/3/2020,**
2. **schvaluje tajné hlasování o usneseních k bodu č. 3,**
3. **volí volební komisi ve složení pan Zdeněk Kubát a pan Mgr. Voda,**
4. **neschvaluje návrhy na úpravy dohody o narovnání – úplné vypuštění čl. II, bodu č. 3 a úpravy kupních smluv o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v objektu U Stadionu 577, 578 – úplné vypuštění čl. IV., předložené panem xxxxxxx xxxxxxxxx,**
5. **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 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:**

* **xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 44 850,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx a xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 14 674,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 48 317,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx a xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 258 307,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx a xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 244 364,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx a xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 93 359,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 250 214,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 80 041,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 255 036,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx a xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 243 645,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 79 510,- Kč včetně DPH).**

1. **schvaluje prodej bytů a uzavření kupních smluv o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v objektu U Stadionu 577, 578, a to kupních smluv se smluvními stranami:**

* **xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 43 545,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx a xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 13 515,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 47 105,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx a xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 256 075,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx a xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 242 211,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx a xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 91 984,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 247 989,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 78 617,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 252 820,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx a xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 241 491,- Kč včetně DPH),**
* **xxxxxxx xxxxxxxxx, 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 k termínu podpisu smlouvy (ke dni 31. 3. 2020 činila výše 78 090,- Kč včetně DPH),**

**za podmínek zveřejněného záměru, tj. sjednání předkupního práva se zakotvením výjimky z důvodu hodného 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.**

**Tyto důvody vezmou kupující v kupní smlouvě na vědomí.**

1. **schvaluje uzavření dodatku č. 1 s úpravami v čl. II, bodu č. 3 – vypuštění výhrady zpětné koupě k dohodám o narovnání obsahu smluv o budoucích kupních smlouvách o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v BD U Stadionu 577, 578 u bytů a dodatku č. 1 s úpravami v čl. IV. – vypuštění výhrady zpětné koupě ke kupním smlouvám o převodu vlastnictví k bytovým jednotkám v BD U Stadionu 577, 578, které již byly podepsány a vloženy do katastru nemovitostí.**