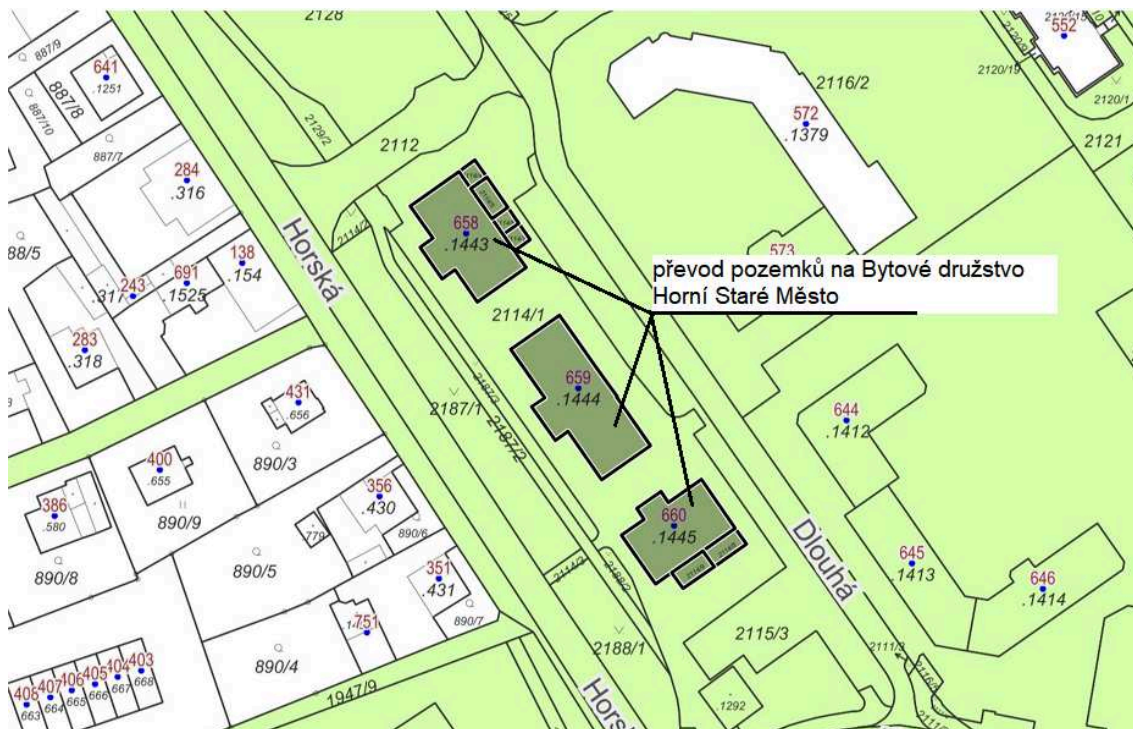


MĚSTO TRUTNOV - MĚSTSKÝ ÚŘAD				
NÁVRH NA USNESENÍ				
Datum projednání v PV	14.02.2023 29.03.2023	Odbor majetku města	Zpracoval	Blanka Možíšová
Datum projednání v RM	22.02.2023 05.04.2023		Předkládá	Mgr. Tomáš Eichler
Datum projednání v ZM	17.04.2023			
Název materiálu	Pozemky a spoluvlastnický podíl na nemovitých věcech - prodej, bezúplatný převod			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení				
Návrh na usnesení PV				
Návrh na usnesení RM				
Návrh na usnesení ZM				
Důvodová zpráva:	Viz níže.			
Přílohy:	Dohoda o narovnání a novaci			
Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem - ORJ - , položka -.				
Kontrola materiálu právníkem před PV	Mgr. Jiří Ratajík			
Datum: 06.04.2023	Podpis vedoucí odboru: Ing. Klára Bednářová			

1)* Pozemky a spoluvlastnický podíl na nemovitých věcech - doporučení pro ZM - prodej, bezúplatný převod

Po jednání zástupců města, právního oddělení a zástupců Bytového družstva Horní Staré Město předkládáme k projednání bezúplatný převod podílu o vel. 51/100 na domech č.p. 658 na st. p. 1443, č.p. 659 na st. p. 1444 a č.p. 660 na st. p. 1445, vše v k. ú. Horní Staré Město, a prodej st. p. 1443, st. p. 1444, st. p. 1445, p. p. 2114/4, p. p. 2114/5, p. p. 2114/6, p. p. 2114/7, p. p. 2114/8 a p. p. 2114/9, vše v k. ú. Horní Staré Město.

Přílohou tohoto materiálu je Dohoda o narovnání a novaci, která řeší vypořádání původních smluv o smlouvě budoucí, uzavřených mezi městem Trutnov a Bytovým družstvem Horní Staré Město v r. 2002.



HLAVNÍ BODY NÁVRHU DOHODY O NAROVNÁNÍ A NOVACI

Vzhledem k tomu, že smlouvy o smlouvě budoucí, uzavřené mezi městem Trutnovem a právním předchůdcem Bytového družstva Horní Staré Město byly uzavřeny v roce 2002 v jiném právním prostředí, nelze je v současné době naplnit v původním znění.

Dále některá ustanovení smluv byla dodržována jen částečně a některé vztahy mezi těmito stranami nebyly vůbec řešeny, navrhuje se uzavření dohody o narovnání a novaci.

Hlavními body návrhu jsou:

1. v bodě I. Preambuli konstatování za jakých okolností byly smlouvy uzavřeny
2. v bodě II. je popis realizace bytových domů a uzavření souvisejících smluv
3. v bodě III. jsou popsány sporné body a odůvodněny pochybnosti o možnosti realizovat předchozí závazky
4. v bodě IV. jsou rozebírány okolnosti, umožňující modifikovanou realizaci předchozích závazků
5. bod V. obsahuje vlastní návrh dohody o narovnání a novaci smluvního vztahu

Dohoda o narovnání a novaci je postavena na těchto základech:

1. v bodě V.1. Účastníci Dohody činí nesporným, že do doby jejího uzavření bylo postupováno dle dříve sjednaných smluv a závazků z nich plynoucích
2. v bodě V.2. činí nesporným, že postupovali v dobré víře a sledovali při tom legitimní cíl zabezpečení bytové výstavby ve městě
3. v bodě V.3. konstatují, že není smysluplné vyčíslovat vzájemné pohledávky, vzniklé z částečného plnění smluv, nebo plnění beze smluvního vztahu
4. v bodě V.6. účastníci projevují vůli dodržet závazek převést spoluvlastnický podíl města na bytových domech na BD HSM bezplatně v novém termínu (jehož stanovení je na dohodě účastníků, která musí zohlednit schvalovací proces na straně města)

Dále pak je vyjádřeno, že účastníci po sobě vzájemně ani v budoucnu nebudou požadovat plnění nad rámec dříve uzavřené smlouvy. BD HSM vyjadřuje vůli rozdělit bytové domy na jednotky a ty převést do vlastnictví členům družstva, a nabyvatele zavázat, že bytové jednotky po dobu pěti let budou využívat pro uspokojování své bytové potřeby či bytové potřeby členů své domácnosti, nebo k jiné neekonomické činnosti.

Body V.7.1. a V.7.2. řeší převod pozemků z města na BD HSM za úplatu, neboť bezúplatný převod je v současném právním prostředí nepřipustný. Kromě toho v původní dohodě nebyly řešeny předzahrádky. Cena pozemků by se měla odvíjet od ceny stanovené znaleckým posudkem, t.j. 3.000 Kč/m², s tím, že město navrhuje na kupní cenu poskytnout slevu ve výši, která bude předmětem jednání s BD HSM a stejně tak i možnost úhrady ve splátkách.

Uzavření dohody o narovnání a novaci na straně města podléhá zveřejnění záměru a schválení zastupitelstvem města, a tedy jednání jeho představitelů tomu předcházející nemohou město zavazovat.

Znalecký posudek je k nahlédnutí na odd. pozemků.

Záměr města byl zveřejněn od 24.02.2023 do 24.03.2023. V době zveřejnění nebyly doručeny žádné námítky ani jiné nabídky k záměru.

Odchyłka od ceny obvyklé a její výše je odůvodňována důležitým zájmem na zachování hodnoty důvěry mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány, jakož i zájmem na harmonii komunitního života a širšího sociálního smíru, řešení bytových potřeb a dále zájmem na naplnění legitimních a ekonomických očekávání zájemců o převod, v návaznosti na okolnosti založení těchto očekávání, při současném rozumném narovnání sporných právních vztahů z minulosti, v zájmu předcházení soudním sporům.

Předsedkyně Bytového družstva Horní Staré Město telefonicky 23.03.2023 sdělila, že záloha na kupní cenu bude uhrazena ve výši 50 %. Schůze členů bytového družstva se bude konat 14.04.2023, následně nám předsedkyně družstva výši zálohy potvrdí (nejpozději do zasedání zastupitelstva města).

Předchozí usnesení	RM 2023-163/4, RM 2023-336/7
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení.
Návrh na usnesení RM	Rada města Trutnova doporučuje 01.01 zastupitelstvu města schválit uzavření Dohody o narovnání a novaci v předloženém znění, týkající se převodu podílu o vel. 51/100 na bytových domech č.p. 658 na st. p. 1443, č.p. 659 na st. p. 1444 a čp. 660 na st. p. 1445, a prodeje st. p. 1443 (360,00 m ²), st. p. 1444 (481,00 m ²), st. p. 1445 (293,00 m ²), p. p. 2114/4 (19,00 m ²), p. p. 2114/5 (34,00 m ²), p. p. 2114/6 (18,00 m ²), 2114/7 (18,00 m ²), p. p. 2114/8 (37,00 m ²) a p. p. 2114/9 (35,00 m ²), vše v k. ú. Horní Staré Město, Bytovému družstvu Horní Staré Město, 01.02 zastupitelstvu města schválit bezúplatný převod podílu o vel. 51/100 na bytových domech č.p. 658 na st. p. 1443, č.p. 659 na st. p. 1444 a čp. 660 na st. p. 1445, vše v k. ú. Horní Staré Město na Bytové družstvo Horní Staré Město, 01.03 zastupitelstvu města schválit prodej st. p. 1443 (360,00 m ²), st. p. 1444 (481,00 m ²), st. p. 1445 (293,00 m ²), p. p. 2114/4 (19,00 m ²), p. p. 2114/5 (34,00 m ²), p. p. 2114/6 (18,00 m ²), 2114/7 (18,00 m ²), p. p. 2114/8 (37,00 m ²) a p. p. 2114/9 (35,00 m ²), vše v k. ú. Horní Staré Město Bytovému družstvu Horní Staré Město za kupní cenu ve výši 900,00 Kč/m ² , tj. za 30 % ceny v místě a čase obvyklé, určené znaleckým posudkem, v ročních splátkách na dobu 5 let. Záloha na kupní cenu ve výši 50 % bude uhrazena do 20 dnů od podpisu kupní smlouvy. K pozemkům bude do doby uhrazení celé kupní ceny zřízeno zástavní právo ve prospěch města Trutnov.
Návrh na usnesení ZM	Zastupitelstvo města Trutnova schvaluje 01.01 uzavření Dohody o narovnání a novaci v předloženém znění, týkající se převodu podílu o vel. 51/100 na bytových domech č.p. 658 na st. p. 1443, č.p. 659 na st. p. 1444 a čp. 660 na st. p. 1445, a prodeje st. p. 1443 (360,00 m²), st. p. 1444 (481,00 m²), st. p. 1445 (293,00 m²), p. p. 2114/4 (19,00 m²), p. p. 2114/5 (34,00 m²), p. p. 2114/6 (18,00 m²), 2114/7 (18,00 m²), p. p. 2114/8 (37,00 m²) a p. p. 2114/9 (35,00 m²), vše v k. ú. Horní Staré Město, Bytovému družstvu Horní Staré Město, 01.02 bezúplatný převod podílu o vel. 51/100 na bytových domech č.p. 658 na st. p. 1443, č.p. 659 na st. p. 1444 a čp. 660 na st. p. 1445, vše v k. ú. Horní Staré Město na Bytové družstvo Horní Staré Město, 01.03 prodej st. p. 1443 (360,00 m²), st. p. 1444 (481,00 m²), st. p. 1445 (293,00 m²), p. p. 2114/4 (19,00 m²), p. p. 2114/5 (34,00 m²), p. p. 2114/6 (18,00 m²), 2114/7 (18,00 m²), p. p. 2114/8 (37,00 m²) a p. p. 2114/9 (35,00 m²), vše v k. ú. Horní Staré Město Bytovému družstvu Horní Staré Město za kupní cenu ve výši 900,00 Kč/m², tj. za 30 % ceny v místě a čase obvyklé, určené znaleckým posudkem, v ročních splátkách na dobu 5 let. Záloha na kupní cenu ve výši 50 % bude uhrazena do 20 dnů od podpisu kupní smlouvy. K pozemkům bude do doby uhrazení celé kupní ceny zřízeno zástavní právo ve prospěch města Trutnov.