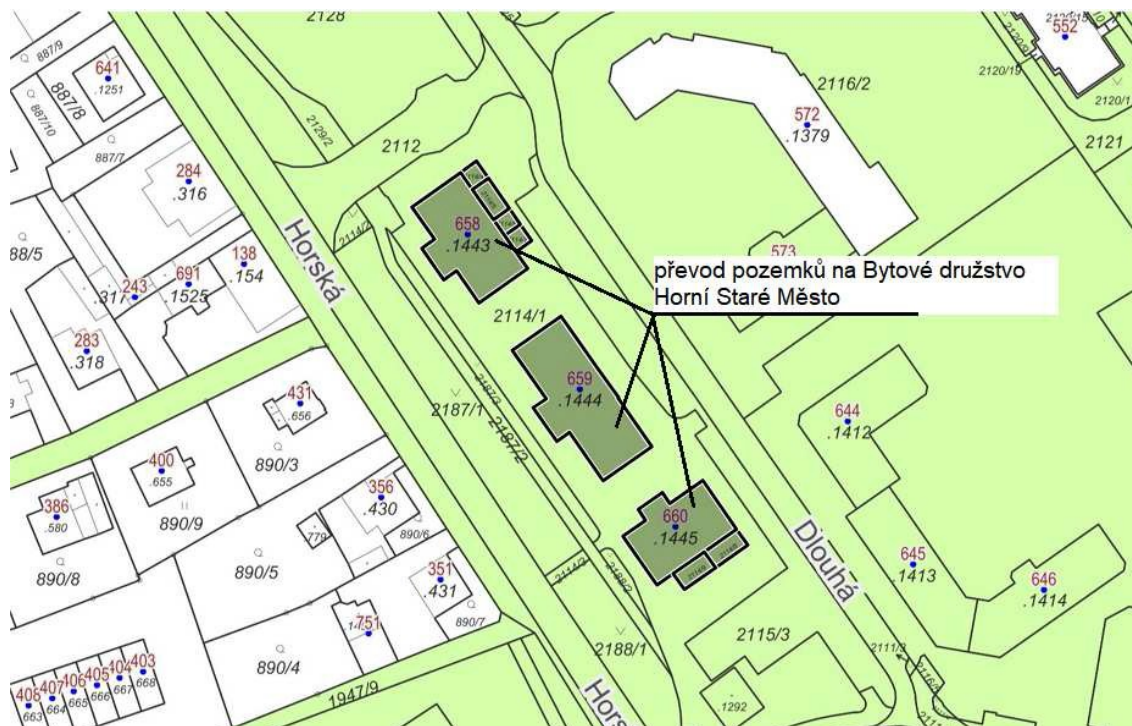


MĚSTO TRUTNOV - MĚSTSKÝ ÚŘAD				
NÁVRH NA USNESENÍ				
Datum projednání v PV	14.02.2023 29.03.2023	Odbor majetku města	Zpracoval	Blanka Možíšová
Datum projednání v RM	22.02.2023 05.04.2023			
Datum projednání v ZM	26.06.2023		Předkládá	Mgr. Tomáš Eichler
Název materiálu	Pozemky - smlouvy			
Vyjádření 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: 07.06.2023	Podpis vedoucí odboru: Ing. Klára Bednářová			

1)* Pozemky a spoluvlastnický podíl na nemovitých věcech - 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 uzavírány 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 zaslala 02.06.2023 na odd. pozemků zápis ze členské schůze konané 05.05.2023. Členská schůze schválila, že záloha na kupní cenu bude uhrazena ve výši 50 % do 20 dnů od podpisu kupní smlouvy. Celková kupní cena bude uhrazena v ročních splátkách do 5 let.

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 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 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 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.