

Důvodová zpráva

Na základě usnesení Zastupitelstva města Břeclavi ze dne 11. 12. 2017 byly nájemníci bytů v domě Okružní 5 v Poštorné informováni o záměru města odprodat jim bytové jednotky č. 999/5, č. 999/21 a č. 999/25, včetně příslušejících podílů na domě a na pozemku pod ním. Současně byli informováni, že na byty budou zpracovány znalecké posudky na stanovení ceny obvyklé a že následně budou dotázáni, zda mají o odkoupení bytu za stanovenou cenu zájem.

V této souvislosti odbor majetkový uvádí, že prodej bytů v domě Okružní 5 byl realizován v roce 2009, prostřednictvím realitní kanceláře, přičemž se vycházelo ze zájmu nájemníků o odkoupení bytů. U půdních nadstaveb v tomto domě, vzhledem k tomu, že byly vybudovány z dotačních prostředků a bylo na ně zřízeno zástavní právo pro Okresní úřad Břeclav, bylo možné prodej realizovat až v roce 2017, kdy mohlo být požádáno o výmaz zástavního práva. S nájemníky, kteří o koupi nadstaveb projeví zájem, byly uzavřeny smlouvy o budoucích smlouvách o úplatném převodu bytové jednotky. Na základě těchto smluv byl v roce 2017 zrealizován prodej čtyř nadstaveb v domě Okružní 5.

Jednou z nájemníků, která v době projednávání prodeje bytů o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí neprojevila zájem a která byla nyní informována o záměru města byt odprodat, je L. Pantůčková.

Ta na sdělení odboru majetkového reagovala dopisem ze dne 6. 8. 2018, ve kterém uvádí, že zájem o koupi bytu projevila již v roce 2008, kdy spolu s ostatními nájemci v domě podepsala žádost o odprodej. Dle jejího sdělení vstoupila v jednání s příslušnou realitní kanceláří, složila zálohu ve výši 10 000 Kč (dle příjmového pokladního dokladu č. 368 ze dne 30. 10. 2008) a na základě sdělení realitní kanceláře vyčkávala, až jí bude byt, za avizovanou částku 276 152 Kč, „jež byla schválena na zasedání městské rady dne 30.4.2008“, odprodán. Následně jí bylo realitní kanceláří sděleno, že s ohledem na existenci smluvního zástavního práva bude možno prodej uskutečnit nejdříve v roce 2017. L. Pantůčková uvádí, že tuto skutečnost akceptovala a že očekávala, že po zániku zástavního práva jí bude byt prodán za uvedených podmínek, tedy za částku 276 152 Kč. Dále uvádí, že „je pro mne velmi nemilým překvapením, že v současné době je mi byt nabízen za částku násobně vyšší, konkrétně za 918.690,- Kč. Situace je o to více zarážející, že ostatním nájemcům byl byt v jejich užívání prodán za původně nabízenou kupní cenu, například byt č. 999/24, jež se nachází bezprostředně vedle mého bytu, byl prodán nájemci za částku 264.268,- Kč. Tento postup Města Břeclavi se mi jeví nejen jako naprosto neseriózní, ale vykazuje prvky nerovného přístupu k nájemcům ve zcela ve stejném postavení. Je třeba si uvědomit, že jsem zcela legitimně očekávala možnost byt odkoupit za původně nabízenou kupní cenu. Bez ohledu na to, že Město Břeclav je zde v postavení subjektu soukromého práva, je třeba zachovávat rovnost účastníků právních vztahů ve shodné pozici a nedopouštět se zvýhodnění či znevýhodnění některého z nich. Navíc, když o záměru prodeje i o kupní ceně za byt bylo rozhodnuto orgány Města Břeclav již v roce 2007. Odkazovat v tomto směru na Zásady pro nakládání s nemovitým majetkem města Břeclav není za dané situace namístě, jelikož podmínky prodeje bytu byly stanoveny už v roce 2007, došlo pouze k odkladu realizace

prodeje bytu, a uvedené Zásady byly patrně schváleny až poté, co ke stanovení podmínek prodeje bytu došlo. S ohledem na shora uvedené skutečnosti žádám, aby Město Břeclav věc přehodnotilo a zvážilo možnost prodeje bytu za původně stanovených podmínek, tedy za cenu původně stanovenou.“

Ke sdělení L. Pantůčkové odbor majetkový uvádí:

- prvotní podmínkou pro projednání prodeje domu v orgánech obce bylo projevení zájmu o odkoupení bytového domu od většiny nájemníků v domě (bylo stanoveno konkrétní procento), ne všichni nájemníci, kteří zprvu zájem projeví, následně byt odkoupili (pravděpodobně případ žadatelky),

- další podmínkou odprodeje byla úhrada provize realitní kanceláři za zprostředkování tohoto prodeje. L. Pantůčková v dopise uvádí, že realitní kanceláři uhradila zálohu ve výši 10 000 Kč. Dle sdělení zástupce realitní kanceláře, Ing. Kaděrové, byla L. Pantůčkové záloha vrácena, a to dokladem č. 388 ze dne 28. 11. 2009, z důvodu jejího nezájmu o koupi bytu. Z toho důvodu nebyl odboru majetkovému dán ze strany realitní kanceláře podnět k projednání schválení uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o úplatném převodu bytové jednotky v orgánech obce, jak tomu bylo u dalších čtyř půdních nadstaveb v tomto domě.

- k požadavku na schválení prodeje bytové jednotky za původně stanovenou cenu, s odvoláním na její schválení radou města dne 30. 4. 2008, odbor majetkový uvádí, že žadatelka pravděpodobně vychází z dopisu, který obdržela od realitní kanceláře, ve kterém se uvádí, že „*městská rada na svém zasedání dne 30.4.2008 definitivně dořešila otázku cen jednotlivých bytů a pozemků v okolí bytového domu. Sdělujeme Vám, že u bytu č. 23 v domě na ul. Okružní 5 byla cena stanovena částkou: 276 152,- Kč, **plus podíl na ceně pozemku kolem domu.***“ Tento dopis (předtištěný formulář s uvedením doplněných dat žadatele) od realitní kanceláře byl oznámením, že rada města doporučila zastupitelstvu města schválit prodejní ceny bytových domů, dle metodiky prodeje (schválené zastupitelstvem města dne 14. 5. 2008). Jednalo se pouze o schválení nabídkové ceny bytových domů (bytů) resp. pozemků pod nimi, ale toto v žádném případě nebylo schválení prodeje jednotlivých jednotek konkrétní osobě, jak žadatelka mylně uvádí.

Závěrem odbor majetkový uvádí, že zastupitelstvem města nebyl nikdy při projednávání prodeje bytů v domě Okružní 5 schválen prodej jednoho z bytů L. Pantůčkové, za cenu 276 152 Kč.

Na základě návrhu odboru majetkového Rada města Břeclavi dne 29. 8. 2018 nedoporučila zastupitelstvu města schválit prodej bytové jednotky č. 999/25 v domě Okružní 5 v Poštorné L. Pantůčkové za cenu 276 152 Kč.

Tato informace byla sdělena žadatelce, ta se k předmětnému vyjádřila dopisem ze dne 15. 10. 2018, v němž uvádí:

„ Děkuji za sdělení, že rada města Břeclavi projednala moji žádost a nedoporučila odprodej bytové jednotky č. 999/25, nicméně s uváděným důvodem nemohu v žádném případě souhlasit, protože nereflexuje události, tak jak se staly.

5.12.2017 - schválení záměru prodeje bytového domu Okružní č.999/5, zastupitelstvem města Břeclav

15.1.2008 - jsem podepsala žádost o odprodej bytového domu

30.4.2008 - rada města Břeclav stanovila částku za bytovou jednotku č.23 na 276,152,-Kč

30.10.2008 - jsem zaplatila zálohu v realitní kanceláři ve výši 10.000,- Kč, jako vyjádření zájmu o koupi bytové jednotky - příjmový pokladní doklad č 368/30.10.08

5.11.2008 - rada města Břeclav schválila vymezení bytových jednotek a doporučení zastupitelstvu města realizace odprodeje bytových jednotek v předemtných domech, vyjma objektů(tj. 6 bytových nástaveb), na které byla poskytnuta státní dotace. Těm bude majetkový odbor, v rámci projednávání převodu jednotlivých jednotek do osobního vlastnictví, navrhopvat radě města ke schválení uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o úplatném převodu bytové jednotky a spoluvlastnických podílů

20.2.2009 - 17. zasedání zastupitelstva města Břeclav

- uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o úplatném převodu bytových jednotek:

č.999/20- ing. A. Bittalovi, paní Kardošové

č. 999/22 - panu Fantovi

č. 999/23 - manželům Dudovým

18.11.2009 - 23. zasedání zastupitelstva města Břeclav

- uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o úplatném převodu bytové jednotky:

č.999/24 - paní Hádlíkové

28.11.2009 - jednání v realitní kanceláři, kde mi bylo sděleno že byty se budou prodávat až v r. 2018 a byla mi vrácena záloha 10.000,-Kč.

V roce 2008 jste mi nabízely bytovou jednotku č. 23 a v roce 2018 mě nabízíte stejnou bytovou jednotku pod č. 25. Veškeré úpravy nájemného, vyúčtování adresované mě, jsou za bytovou jednotku 999/23.

Na základě čeho, budu moci v případě prodeje bytové jednotky č. 25, prohlásit, že jsem stávajícím nájemcem, když mám platnou smlouvu na jednotku č. 23???

Jak mohlo zastupitelstvo schválit prodej bytové jednotky č. 23 manželům Dudovým, když na bytovou jednotku č. 23 mám platnou smlouvu já???

S ohledem na shora uvedené skutečnosti zcela jasně vyplývá, že vrácení zálohy dne **28.11.2009**, které uvádíte jako jediný důvod nedoporučení prodeje za původních již jednou schválených podmínek, nemá a nikdy nemělo na odprodej bytové jednotky vliv, **protože v době 17. a 21 zasedání zastupitelstva města Břeclav, na kterých zastupitelstvo schválilo uzavření smluv o budoucích smlouvách o úplatném převodu bytových jednotek, jsem měla zcela prokazatelně podánu žádost a řádně zaplacenou zálohu, u realitní kanceláře.**

Žádám tímto Město Břeclav, aby věc znovu projednalo a zvážilo možnost prodeje bytu za původně stanovených podmínek, tedy za cenu původně stanovenou. "

K předemtnému odbor majetkový uvádí, že prodej bytových jednotek zprostředkovávala pověřená realitní kancelář. Odbor majetkový, na základě návrhů realitní kanceláře (podle její dohody s nájemci bytů), předkládal orgánům obce návrh na schválení konkrétního převodu bytu (komu, cena).

V rámci projednávání prodeje bytů v domě Okružní 5 v Poštorné nebyl ze strany realitní kanceláře vznesen požadavek na schválení uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o převodu bytu L. Pantůčkové (realitní kanceláři bylo opakovaně potvrzeno), tudíž tento převod nebyl orgánům obce předložen. Z pohledu majetkového odboru jde v tomto případě o účelové tvrzení, protože žadatelce muselo být známo, že orgány obce schválily budoucí prodej několika jednotek-nástaveb v tomto domě, a ona mezi těmito nebyla, na základě čehož přijala od realitní kanceláře zpět zálohu za zprostředkování prodeje bytu. Údajné sdělení od realitní kanceláře „že byty se budou prodávat až v r. 2018“ je také neodpovídající, neboť pracovníkům realitní kanceláře byl znám postup při možném

prodeji nadstaveb, bylo jim známo, že tyto byty je možné odprodat v roce 2017, nikoliv v roce 2018, jak uvádí žadatelka.

K námitce ohledně stanovení čísla bytu odbor majetkový uvádí, že k přečíslování došlo v rámci vyhotovování prohlášení vlastníka budovy (v souvislosti s vymezení bytových jednotek, kdy číslování bytů v prohlášení má svá daná pravidla, která byla odlišná od historicky provedeného číslování v tomto domě) – jedná se pouze o změnu čísla bytu ve zpracovaném dokumentu, L. Pantůčková užívá stále stejnou bytovou jednotku, tudíž veškeré úhrady související s tímto užíváním nedoznaly žádné změny.