

Zpracoval: Ing. Lenka Vavříčková, místostarostka, Mgr. Kateřina Pešatová, právník, Mgr. Monika Krykorková, právník

Předkládá: Ing. Lenka Vavříčková, místostarostka

Dne: 20.04.2022

Kupní smlouvy o převodu bytových jednotek a Dohody o vzájemného vypořádání náměstí Míru č. 223/10 a 224/11, Rýmařov - DOPLNĚNO

Zastupitelstvo města schválilo dne 04.11.2021 Prohlášení vlastníků bytového domu náměstí Míru č. 223/10 a č. 224/11, která byla zpracována v souladu s rozhodnutím ZM ze dne 23.09.2021 o zveřejnění záměrů prodeje bytů vč. místností v podkroví. Vklad Prohlášení nám. Míru č. 224/11 proběhl ihned (jednalo se o 1. vklad). Vklad Prohlášení nám. Míru č. 223/10 proběhl až na 3. pokus (jednalo se o změnu již vloženého Prohlášení), takže i bytový dům nám. Míru č. 223/10 je již rozdělen na jednotky o správné velikosti.

Dalším krokem v procesu realizace převodu BJ je projednání kupních smluv a dohod o vzájemném vypořádání k jednotlivým bytovým jednotkám v půdní vestavbě. Jejich návrh byl radě města předložen k projednání dne 29.11.2021. Rada města doporučila zastupitelstvu dohody a kupní smlouvy se všemi čtyřmi kupujícími schválit. Kupující si ale vyžádali delší čas na kontrolu dohod i smluv a na konzultace se svými právními zástupci. Následně právní zástupci paní Hlocké a paní Lunerové (jedná za pana Škutu) provedli v dohodách a smlouvách korekce, které byly promítnuty do dohod a smluv ostatních kupujících. Z tohoto důvodu rada města dne 11.04.2022 přijetím usnesení č. 4559/88/22 zrušila platnost usnesení č. 4058/79/21 až 4065/79/21 ze dne 29.11.2021 a jednala o nových doporučeních pro ZM.

Dohody o vzájemném vypořádání jsou uzavírány jako trojstranné (město Rýmařov x Byterm Rýmařov, p.o. x kupující). Dohody řeší práva a povinnosti ze všech dříve uzavřených dohod a smluv mezi jednotlivými stranami. Každá dohoda jiná, protože jednotliví kupující užívali byt na základě jiné smlouvy a někteří kupující nebyli uživateli bytů od počátku. Zejména se zde konstatuje, že:

- Byterm Rýmařov, p.o., jakožto správce, v souladu se Zřizovací listinou, nebyl oprávněn uzavřít jednotlivé smlouvy o režimu užívání bytu,
- proto není vyloučeno, že smlouvy o režimu užívání bytu uzavřené mezi Bytermem Rýmařov, p.o. a nájemci by byly v případě soudního sporu prohlášeny za neplatnou,
- postoupit práva a povinnosti a převzít závazky z neplatné smlouvy není možné,
- nově bylo doplněno ustanovení/vysvětlení, že převod PV je možný před uplynutím lhůty 20 let od kolaudace vestaveb.

Vypořádání spočívá zejména v závazku Bytermu uhradit (vrátit) jednotlivým kupujícím kauci = kupní cenu.

Kupní smlouvy jsou v části úhrada kupní ceny zpracovány odlišně od běžných smluv - termín je stanoven nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu smlouvy. Nově bylo doplněno ustanovení více provazující účinky dohody a kupní smlouvy a to tak, že k převodu kupní ceny dojde nejpozději do 60ti dnů od podpisu KS a současně od vypořádání dohod (převod peněz mezi Bytermem a kupujícími). Kupní smlouvy jsou ve svých ustanoveních pro všechny kupující stejné, kromě paní Hlocké, jejíž právník chtěl vypustit povinnost vzájemného vrácení si plnění, pokud se převod stane nemožným.

Paní Lunerová v den jednání RM prostřednictvím e-mailu oznámila: „*Stále ještě nemám vyjádření od svého právníka. Vzhledem k tomu, že celá záležitost vyžaduje hodně času k nastudování všech smluv, žádám o pozdější projednání konečné verze smluv tak, aby nedošlo ke zbytečným chybám, které by vedly k potížím při převodu bytu*“. Doporučujeme, aby byl i přesto schválen převod druhého půdního bytu v domě na paní Tvrdcovou (1/2) a pana Koblku (1/2), pro které je stávající situace nadále neudržitelná – platí nájem a splácí spotřebitelský úvěr na pořízení bytu od předchozího vlastníka. Úvěr si nemohou refinancovat na výhodnější hypotéku, protože byt není jejich.

Nové informace z 20.04.2022:

Od paní Lunerové jsme obdrželi definitivní znění dohody o vzájemném vypořádání a kupní smlouvy k bytu č. 224/4 náměstí Míru č. 224/11, Rýmařov odsouhlasené jejím právníkem a **žádá o jejich projednání zastupitelstvem města**. V obou dokumentech byly převzaty úpravy provedené právníkem paní Hlocké, tzn. tyto dokumenty jsou obsahově totožné. Absence projednání radou města není na závadu, protože ze strany RM se jedná pouze o doporučující usnesení.

Přílohy:

Dohoda o vzájemném vypořádání XXXXXXXXXX, Pavlína Matulová

Kupní smlouva XXXXXXXXXXXXXXXX, Pavlína Matulová

Dohoda o vzájemném vypořádání XXXXXXXXXXXXXXXX, Jarmila Hlocká

Kupní smlouva XXXXXXXXXXXXXXXX, Jarmila Hlocká

Dohoda o vzájemném vypořádání XXXXXXXXXXXXXXXX, Lucie Tvrdcová a Ondřej Koblka

Kupní smlouva XXXXXXXXXXXXXXXX, Lucie Tvrdcová a Ondřej Koblka

Dohoda o vzájemném vypořádání XXXXXXXXXXXXXXXX, Vojtěch Škuta

Kupní smlouva XXXXXXXXXXXXXXXX, Vojtěch Škuta

Rada města doporučila zastupitelstvu dne 11.04.2022 přijetím usnesení č. 4560/88/22 schválit dohodu o vzájemném vypořádání mezi městem Rýmařov, společností Byterm Rýmařov p.o. se sídlem Palackého 1178/11, Rýmařov, IČ 4523461 a Pavlínou Matulovou, bytem XXXXXXXXX, Rýmařov, týkající vzájemného vypořádání práv a povinností k bytové jednotce č. XXXXXXXXXXXXXXXX, Rýmařov dle předloženého návrhu.

Rada města doporučila zastupitelstvu dne 11.04.2022 přijetím usnesení č. 4561/88/22 schválit prodej bytové jednotky č. XXXX včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v domě č.p. XXXXX (bytový dům) v k.ú. Rýmařov o výměře 131,86 m² spolu se spoluvlastnickým podílem ve výši 2321/10000 na společných částech domu č.p. XXXX a na pozemku parc. č. XXXX o výměře 327 m² v k.ú. Rýmařov Pavlíně Matulové za kupní cenu 530.195 Kč.

Rada města doporučila zastupitelstvu dne 11.04.2022 přijetím usnesení č. 4562/88/22 schválit dohodu o vzájemném vypořádání mezi městem Rýmařov, společností Byterm Rýmařov p.o. se sídlem Palackého 1178/11, Rýmařov, IČ 4523461 a Jarmilou Hlockou, bytem XXXXX, Víkřovice, týkající vzájemného vypořádání práv a povinností k bytové jednotce č. XXXXXXXXXXXXXXXX, Rýmařov dle předloženého návrhu.

Rada města doporučila zastupitelstvu dne 11.04.2022 přijetím usnesení č. 4563/88/22 schválit prodej bytové jednotky č.XXXX včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v domě č.p. XXX (bytový dům) v k.ú. Rýmařov o výměře 121,30 m² spolu se spoluvlastnickým podílem ve výši 2136/10000 na společných částech domu č.p. XXXX a na pozemku parc. č. XX o výměře 327 m² v k.ú. Rýmařov Jarmile Hlocké za kupní cenu 457.045 Kč.

Rada města doporučila zastupitelstvu dne 11.04.2022 přijetím usnesení č. 4564/88/22 schválit dohodu o vzájemném vypořádání mezi městem Rýmařov, společností Byterm Rýmařov p.o. se sídlem Palackého 1178/11, Rýmařov, IČ 4523461 a Lucií Tvrdcovou a Ondřejem Kobolkou, oba bytem XXXXXXXXXX, Rýmařov, týkající vzájemného vypořádání práv a povinností k bytové jednotce č. XXXX, XXXXXXXXXX, Rýmařov dle předloženého návrhu.

Rada města doporučila zastupitelstvu dne 11.04.2022 přijetím usnesení č. 4565/88/22 schválit prodej bytové jednotky č. XXX včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v domě č.p. XXXX (bytový dům) v k.ú. Rýmařov o výměře 122,78 m² spolu se spoluvlastnickým podílem ve výši 2128/10000 na společných částech domu č.p. XXXX a na pozemku parc. č. XXX o výměře 292 m² v k.ú. Rýmařov Lucií Tvrdcové (1/2) a Ondřeji Kobolkovi (1/2) za kupní cenu 487.825 Kč.

Návrh na usnesení

Zastupitelstvo města schválilo dohodu o vzájemném vypořádání mezi městem Rýmařov, společností Byterm Rýmařov p.o. se sídlem Palackého 1178/11, Rýmařov, IČ 4523461 a Pavlínou Matulovou, bytem XXXXXXXXXXXXXXXX, Rýmařov, týkající vzájemného vypořádání práv a povinností k bytové jednotce č. XXXXXXXXXXXXXXXX, Rýmařov dle předloženého návrhu.

Zastupitelstvo města schválilo prodej bytové jednotky č. XXXXX včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v domě č.p. XXXX (bytový dům) v k.ú. Rýmařov o výměře 131,86 m² spolu se spoluvlastnickým podílem ve výši 2321/10000 na společných částech domu č.p. XXX a na pozemku parc. č. XX o výměře 327 m² v k.ú. Rýmařov Pavlíně Matulové za kupní cenu 530.195 Kč.

Zastupitelstvo města schválilo dohodu o vzájemném vypořádání mezi městem Rýmařov, společností Byterm Rýmařov p.o. se sídlem Palackého 1178/11, Rýmařov, IČ 4523461 a Jarmilou Hlockou, bytem XXXX, Vikýřovice, týkající vzájemného vypořádání práv a povinností k bytové jednotce č. XXXXXXXXXXXXXXXX, Rýmařov dle předloženého návrhu.

Zastupitelstvo města schválilo prodej bytové jednotky č. XXXX včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v domě č.p. XXX (bytový dům) v k.ú. Rýmařov o výměře 121,30 m² spolu se spoluvlastnickým podílem ve výši 2136/10000 na společných částech domu č.p. XXX a na pozemku parc. č. XX o výměře 327 m² v k.ú. Rýmařov Jarmile Hlocké za kupní cenu 457.045 Kč.

Zastupitelstvo města schválilo dohodu o vzájemném vypořádání mezi městem Rýmařov, společností Byterm Rýmařov p.o. se sídlem Palackého 1178/11, Rýmařov, IČ 4523461 a Lucií Tvrdcovou a Ondřejem Kobolkou, oba bytem XXXXXXXXXXXX, Rýmařov, týkající vzájemného vypořádání práv a povinností k bytové jednotce č. XXXXXXXXXXXX, Rýmařov dle předloženého návrhu.

Zastupitelstvo města schválilo prodej bytové jednotky č. XXXX včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v domě č.p. XXX (bytový dům) v k.ú. Rýmařov o výměře 122,78 m² spolu se spoluvlastnickým podílem ve výši 2128/10000 na společných částech domu č.p. XXX a na pozemku parc. č. XXX o výměře 292 m² v k.ú. Rýmařov Lucií Tvrdcové (1/2) a Ondřeji Kobolkovi (1/2) za kupní cenu 487.825 Kč.

Zastupitelstvo města schválilo dohodu o vzájemném vypořádání mezi městem Rýmařov, společností Byterm Rýmařov p.o. se sídlem Palackého 1178/11, Rýmařov, IČ 4523461 a Vojtěchem Škutou, bytem XXXXXXXX, Rýmařov, týkající vzájemného vypořádání práv a povinností k bytové jednotce č. XXXXXXXXXXXXXXXX, Rýmařov dle předloženého návrhu.

Zastupitelstvo města schválilo prodej bytové jednotky č. XXXXX včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v domě č.p. XXXX(bytový dům) v k.ú. Rýmařov o výměře 110,40 m² spolu se spoluvlastnickým podílem ve výši 1914/10000 na společných částech domu č.p. XXX a na pozemku parc. č. XXX o výměře 292 m² v k.ú. Rýmařov Vojtěchu Škutovi za kupní cenu 376.295 Kč.