

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

pro zasedání Zastupitelstva města Uherské Hradiště konaného dne 5.9.2022

Vyhodnocení záměru města na převod ve prospěch SBD DUHA, bytové družstvo

Důvod předložení:

Dodržení dříve daného příslibu města (závazek dle Smlouvy o spolupráci ze dne 18.9.2000) na převod spoluvlastnického podílu k jednotkám v budově č. p. 1477-1480 a vlastnického práva k pozemku pod bytovým domem, p. č. 1933 o výměře 1169 m², na SBD DUHA, bytové družstvo.

Základní fakta:

Město Uherské Hradiště uzavřelo dne 18.9.2000 Smlouvu o spolupráci č. S-0000344/OIN s bytovým družstvem SBD DUHA, bytové družstvo (viz příloha č. 2). Cílem této smlouvy byla spolupráce s družstvem na výstavbě 60 bytů v rámci akce „60 bytových jednotek Uherské Hradiště Východ“. Město se ve smlouvě zavazuje, že do projektu vloží pozemek p. č. 3000/112 v k.ú. Mařatice (pozemek pod bytovým domem je nyní vedený jako p. č. st. 1933 o výměře 1169 m²) a vnese státní dotaci v maximální výši 24 mil. Kč v souladu s Programem výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vyhlášeným Ministerstvem pro místní rozvoj. Družstvo SBD DUHA, bytové družstvo se zavazuje, že do projektu vloží (v případě získání státní dotace městem) zbývající náklady až do výše 53 mil. Kč. Současně se družstvo zavazuje i k pokrytí nákladů v případě přidělení nižší dotace. V rámci této Smlouvy o spolupráci se město zavázalo, že po uplynutí 20 let ode dne kolaudace **převede bytové jednotky včetně zastavěné části pozemku bez dalšího plnění do vlastnictví družstva**. V rámci stavby vznikly i čtyři podnikatelské nebytové prostory, které byly financovány družstvem a na kterých nevázne zástava z titulu státní finanční podpory. Tyto měly být od prvopočátku ve výlučném vlastnictví družstva, přesto na nich však má město spoluvlastnický podíl, který by měl být rovněž bez dalšího plnění vypořádán ve prospěch družstva.

Dne 1.10.2001 byl uzavřen Dodatek č. 1 ke Smlouvě o spolupráci (viz příloha č. 3), kterým se rozšiřuje text původní smlouvy v oblasti závazků SBD DUHA, bytové družstvo: povinnost kontroly rozsahu, kvality, fakturace, čerpání dotačních prostředků aj. v rámci prováděného stavebního díla.

Na dokončenou stavbu bytového domu č. p. 1477-1480 bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí zn. SÚ/2798/K 330/02/St dne 4.12.2002 (viz příloha č. 4), které nabylo právní moci dne 9.12.2002. Bytový dům o 60 bytových jednotkách postavený na p. č. st. 1933 v k.ú. Mařatice, obsahuje 4 samostatné sekce s vlastními vstupy a se společným propojeným suterénem. Byty jsou umístěny v 1.-5. NP. V 1.NP vznikly čtyři podnikatelské prostory. Bytové jednotky, na které se vázala státní dotace, by tedy měly být převedeny po datu 9.12.2022.

Spoluvlastnické podíly obou účastníků byly stanoveny dle závěrečného vyúčtování nákladů stavby a byly stanoveny ve výši id. 24/77 pro město a id. 53/77 pro SBD DUHA, bytové družstvo. Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek bylo zapsáno do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu práva ke dni 14.5.2003. Spoluvlastnický podíl města byl zapsán včetně 4 nebytových jednotek, tj. odlišně od původního smluvního ujednání (údajně zapsal chybně katastr nemovitostí). Pozemek pod bytovým domem st. p. č. 1933 je ve výlučném vlastnictví města a je zapsán na LV 10001. Převod spoluvlastnických podílů města na bytových jednotkách do vlastnictví družstva může být uskutečněn až po výmazu zástavního práva zřízeného ve prospěch Ministerstva pro místní rozvoj, které na bytových jednotkách k dnešnímu dni vázne z titulu zajištění podmínek čerpané státní dotace. Spolu s ním je na místě realizovat také převod spoluvlastnických podílů k 4 nebytovým jednotkám.

Město Uherské Hradiště obdrželo od Ministerstva pro místní rozvoj dotaci na výstavbu 60 bytových jednotek v celkové výši 22 470 000 Kč. Byla uzavřena Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 28.4.2003 a vložena na katastr nemovitostí s právními účinky vkladu práva ke dni 25.9.2003. Po uplynutí 20 let od kolaudace, tj. po datu 9.12.2022, bude Ministerstvo pro místní rozvoj požádáno o provedení výmazu zástavního práva.

Na základě uzavřené Dohody v 09/2003 a Dodatku č. 1 k Dohodě (viz příloha č. 5 a 6) se podíloví spoluvlastníci město a družstvo dohodli, že správu nemovitosti (bytového domu č. p. 1477-1480) zajišťuje družstvo a že městu předá podíl na skutečně vybraném nájemném a město družstvu zaplatí za výkon správy náhradu, která se rovná výši obdrženého podílu na nájemném. Tato finanční transakce probíhá fakturačně 1x ročně.

V souvislosti s výstavbou BD byla uzavřena i Smlouva o výpůjčce části pozemku p. č. 3023/95 o výměře 562 m² ze dne 13.7.2005 (viz příloha č. 7), za účelem vybudování „příslušenství“ k bytovému domu (vybudování chodníků, přístupových komunikací, parkoviště s 18 parkovacími místy a okolní zeleně), a to na dobu životnosti stavby bytového domu. Na jednání zástupců družstva a pracovníků odboru SMM dne 25.5.2022 byl ze strany odboru vznesen návrh na ukončení této výpůjčky a související majetkoprávní vypořádání staveb a stavebních a jiných úprav realizovaných na pozemku ve vlastnictví města. Bylo přislíbeno, že tento návrh bude projednán na červnové schůzi družstva a o výsledku budeme informováni. Dne 14.7.2022 jsme obdrželi odpověď předsedy představenstva Ing. Michala Tafta (prostřednictvím správcovské organizace Ing. Moniky Markové): „Ujednání smlouvy o výpůjčce jsou dané smlouvou“, z čehož vyplývá, že družstvo nemá zájem Smlouvu o výpůjčce měnit a pozemek má v úmyslu nadále bezúplatně užívat.

V případě schválení převodu Zastupitelstvem města předpokládáme v prosinci 2022 provedení výmazu zástavního práva a začátkem roku 2023 uzavření smlouvy o převodu a předání podkladů pro převod na katastr nemovitostí.

Záměr na převod byl zveřejněný od 15.7.2022 do 30.7.2022.

Vyjádření příslušných odborů a poradních orgánů:

Materiál byl projednaný na komisi pro nakládání s majetkem města dne 29.6.2022. Komise doporučila schválit ke zveřejnění převod pozemku p. č. st. 1933 a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 24/77 k jednotkám. Hlasování 9.0.1

Závěr – doporučení zpracovatele:

Odbor SMM doporučuje v souladu s usnesením Rady města č. 1456/95/RM/2022/Veřejný ze dne 22.8.2022 schválit převod a uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku p. č. st. 1933 o celkové výměře 1169 m² a spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 24/77 ke všem jednotkám vymezeným v budově č. p. 1477-1480, která stojí na pozemku p. č. st. 1933, vše v k.ú. Mařatice, SBD DUHA, bytovému družstvu, IČ 262 16 523, Sadová 1478, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, za podmínek dle Smlouvy o spolupráci č. S-0000344/OIN, ze dne 18.9.2000, bezúplatně s tím, že správní poplatek pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí SBD DUHA, bytové družstvo.

Zpracoval:

Ing. Helena Coufalová
Oddělení správy bytů a budov