



## MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 24. 6. 2021

**Bod programu:** 10

**Předkládá:** Daniel Vitonský

**Okruh zpracovatelů:** Odbor správy majetku

**Zpracoval:** Ing. Radomír Bradáč  
Šárka Zapletalová

**Název bodu:** **Zástavní smlouvy – prodej bytových jednotek ve střešních nástavbách a vestavbách**

Návrh na usnesení:

**Zastupitelstvo města Hranic po projednání:**

### **1. schvaluje/neschvaluje**

uzavření zástavní smlouvy (ve znění dle přílohy č. 1 důvodové zprávy) mezi Hypoteční bankou, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, IČO: 13584324, jako zástavním věřitelem, Městem Hranice, se sídlem Pernštejnské nám. čp. 1, 753 01 Hranice I – Město, IČO: 00301311, jako zástavcem a, jako dlužníkem, týkající se zástavy bytové jednotky č. 1352/14 v budově čp. 1351, 1352, 1353 na pozemku parc. č. st. 1601, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 1351, 1352, 1353 a spoluvlastnický podíl k pozemku parc. č. st. 1601, vše v k. ú. Hranice, k zajištění úvěru dlužníka za účelem získání finančních prostředků na úhradu kupní ceny při prodeji výše uvedené bytové jednotky,

a **pověřuje** starostu k podpisu zástavní smlouvy

### **2. schvaluje/neschvaluje**

uzavření zástavní smlouvy (ve znění dle přílohy č. 2 důvodové zprávy) mezi Bankou CREDITAS a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 Praha 8, IČO: 63492555, jako zástavním věřitelem, Městem Hranice, se sídlem Pernštejnské nám. čp. 1, 753 01 Hranice I – Město, IČO: 00301311, jako zástavcem, jako vedlejším účastníkem 1 a jako vedlejším účastníkem 2, týkající se zástavy bytové jednotky č. 1661/13 v budově čp. 1661, 1662, 1663, 1664 na pozemku parc. č. st. 2974, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 1661, 1662, 1663, 1664 a spoluvlastnický podíl k pozemku parc. č. st. 2974, vše v k. ú. Hranice, k zajištění úvěru vedlejších účastníků za účelem získání finančních prostředků na úhradu kupní ceny při prodeji výše uvedené bytové

jednotky,

a **pověřuje** starostu k podpisu zástavní smlouvy

### **3. schvaluje/neschvaluje**

uzavření zástavní smlouvy (ve znění dle přílohy č. 3 důvodové zprávy) mezi MONETA Money Bank, a.s., se sídlem Vyskočilova 1442/1b, 140 28 Praha 4 – Michle, IČO: 25672720, jako zástavním věřitelem, Městem Hranice, se sídlem Pernštejnské nám. čp. 1, 753 01 Hranice I – Město, IČO: 00301311, jako zástavcem a jako dlužníkem, týkající se zástavy bytové jednotky č. 1364/14 v budově čp. 1363, 1364, 1365 na pozemku parc. č. st. 1613, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 1363, 1364, 1365 a spoluvlastnický podíl k pozemku parc. č. st. 1613, vše v k. ú. Hranice, k zajištění úvěru dlužníka za účelem získání finančních prostředků na úhradu kupní ceny při prodeji výše uvedené bytové jednotky,

a **pověřuje** starostu k podpisu zástavní smlouvy

### **4. schvaluje/neschvaluje**

uzavření zástavní smlouvy (ve znění dle přílohy č. 4 důvodové zprávy) mezi Hypoteční bankou, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, IČO: 13584324, jako zástavním věřitelem, Městem Hranice, se sídlem Pernštejnské nám. čp. 1, 753 01 Hranice I – Město, IČO: 00301311, jako zástavcem a jako dlužníkem, týkající se zástavy bytové jednotky č. 1354/12 v budově čp. 1354, 1355, 1356 na pozemku parc. č. st. 1598, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 1354, 1355, 1356 a spoluvlastnický podíl k pozemku parc. č. st. 1598, vše v k. ú. Hranice, k zajištění úvěru dlužníka za účelem získání finančních prostředků na úhradu kupní ceny při prodeji výše uvedené bytové jednotky,

a **pověřuje** starostu k podpisu zástavní smlouvy

### **5. schvaluje/neschvaluje**

uzavření zástavní smlouvy (ve znění dle přílohy č. 5 důvodové zprávy) mezi UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle, IČO: 64948242, jako zástavním věřitelem, Městem Hranice, se sídlem Pernštejnské nám. čp. 1, 753 01 Hranice I – Město, IČO: 00301311, jako zástavcem a jako dlužníkem, týkající se zástavy bytové jednotky č. 1365/14 v budově čp. 1363, 1364, 1365 na pozemku parc. č. st. 1613, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 1363, 1364, 1365 a spoluvlastnický podíl k pozemku parc. č. st. 1613, vše v k. ú. Hranice, k zajištění úvěru dlužníka za účelem získání finančních prostředků na úhradu kupní ceny při prodeji výše uvedené bytové jednotky,

a **pověřuje** starostu k podpisu zástavní smlouvy

### **6. schvaluje/neschvaluje**

uzavření zástavní smlouvy (ve znění dle přílohy č. 6 důvodové zprávy) mezi MONETA Money Bank, a.s., se sídlem Vyskočilova 1442/1b, 140 28 Praha 4 – Michle, IČO: 25672720, jako zástavním věřitelem, Městem Hranice, se sídlem Pernštejnské nám. čp. 1, 753 01 Hranice I – Město, IČO: 00301311, jako zástavcem a, jako dlužníkem, týkající se zástavy bytové jednotky č. 1664/13 v budově čp. 1661, 1662, 1663, 1664 na pozemku parc. č. st. 2974, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 1661, 1662, 1663, 1664 a spoluvlastnický podíl k pozemku parc. č. st. 2974, vše v k. ú. Hranice, k zajištění

úvěru dlužníka za účelem získání finančních prostředků na úhradu kupní ceny při prodeji výše uvedené bytové jednotky,

a **pověřuje** starostu k podpisu zástavní smlouvy

**T: 16. 09. 2021**

**O: Ing. Radomír Bradáč**

**Důvodová zpráva:**

Zastupitelstvo města Hranic usnesením č. 417/2020 – ZM 20 ze dne 10.12.2020 schválilo záměr na prodej bytových jednotek ve střešních vestavbách a nástavbách ve vlastnictví města Hranic, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích oprávněným nájemcům za cenu dle zpracovaných znaleckých posudků.

Prodej bytových jednotek pro Město Hranice realizuje Mgr. Gabriela Hanzelková, advokátka, na základě Smlouvy o poskytování právních služeb, uzavřené dne 3.2.2021.

Oprávnění nájemci obdrželi nabídky na koupi bytových jednotek. Předkupní právo činí 6 měsíců ode dne obdržení nabídky. Po akceptaci nabídky na koupi bytové jednotky a složení jistoty ve výši 5 000 Kč oprávněným nájemcem, je schvalován prodej jednotek Zastupitelstvem města Hranic.

Někteří ze zájemců o koupi daných jednotek jsou schopni uhradit kupní cenu jednotky pouze v případě, že si na tuto kupní cenu či na její část vezmou bankovní úvěr. V některých z těchto případů však banky požadují po kupujících před poskytnutím hypotečního úvěru uzavření zástavní smlouvy k předmětné nemovitosti (bytové jednotce). Dle tohoto postupu by měl zástavní právo k převáděné jednotce zřizovat ještě původní vlastník (prodávající), tedy město Hranice.

Schválení uzavření takových zástavních smluv je přitom dle zákona o obcích pravomocí zastupitelstva města, proto odbor správy majetku předkládá zastupitelstvu materiál ve věci schválení uzavření zástavních smluv, viz. návrh na usnesení.

Po uzavření zástavní smlouvy dojde k zastavení příslušné bytové jednotky zápisem v katastru nemovitostí. Následně banka uvolní kupujícímu finanční prostředky z úvěru tak, aby mohlo dojít k úhradě kupní ceny příslušné bytové jednotky. Po úhradě celé kupní ceny kupujícím dojde k převodu bytové jednotky na jeho osobu a všechny povinnosti, vyplývající ze zástavní smlouvy, tak přejdou na kupujícího.

Návrhy zástavních a souvisejících úvěrových smluv byly zkontrolovány s advokátkou Mgr. Hanzelkovou, ta k jejich obsahu neměla připomínky.

**Stanovisko oddělení právního:**

Předložené návrhy zástavních smluv i souvisejících smluv o úvěru jsou standardní smlouvy používané bankami pro daný typ obchodů. Je přitom obvyklé, že do smluvních podmínek nelze ze strany zástavce (u zástavní smlouvy) či dlužníka (u související úvěrové smlouvy) téměř nijak zasahovat.

Ve všech prověřovaných úvěrových smlouvách kupujících je podmínka, že kupující musí bance před uvolněním prostředků prokázat, že část kupní ceny, která přesahuje výši poskytnutého úvěru, již před uvolněním úvěru uhradil městu Hranice. Převodem prostředků z úvěru na účet města Hranice tak ve všech případech dojde k úplnému uhrazení kupní ceny a bude tak splněna podmínka pro podání návrhu na vklad vlastnického práva k převáděné jednotce na kupující. Ve velmi krátké době po zřízení zástavního práva by tak mělo dojít k převodu vlastnictví na kupující, čímž všechna práva a povinnosti ze zástavní smlouvy přejdou na kupující.

Vzhledem k tomu, že předložené zástavní smlouvy mají charakter tzv. formulářových smluv, je v některých z těchto smluv chybně stanovena účinnost příslušné smlouvy. Dle textu smlouvy má tato smlouva nabýt účinnosti dnem jejího podpisu. Vzhledem k ustanovením zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, však tyto smlouvy (za situace, že smluvní stranou je město Hranice) nemohou nabýt účinnosti jejich podpisem, ale nejdříve až jejich zveřejněním v registru smluv. Zveřejnění těchto zástavních smluv v registru smluv je nezbytnou podmínkou nabytí jejich účinnosti.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
JUDr. Martin Olša	16. 6. 2021	Stanovisko uvedeno v důvodové zprávě.

Přílohy:

příloha č. 1.pdf

příloha č. 2.pdf

příloha č. 3.pdf

příloha č. 4.pdf

příloha č. 5.pdf

příloha č. 6.pdf