

# Podkladový materiál pro 5. jednání ZM dne 26. 9. 2024

**Číslo bodu:** 12  
**Název bodu:** **Bytové jednotky v č.p. 2835, 2836, 2837 ul. Dr. Václava Kúrky v Žatci**  
**Předkládá:** Ing. Martina Donínová, Vedoucí odboru  
**Schvalovatel:** Ing. Martina Donínová, Vedoucí odboru  
**Zodpovídá:** Ing. Radim Laibl, Starosta  
**Zpracoval/a/i:** Petr Jelínek, Referent majetku města

## **usnesení č. ../24**

Zastupitelstvo města Žatce schvaluje v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů schválit zveřejnit po dobu patnácti dnů záměr prodeje níže specifikovaných jednotek, vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v pozemku parc. č. st. 5089/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 2835, 2836, 2837, bytový dům, zapsaném na listu vlastnictví č. 12132 v katastrálním území Žatec, obci Žatec, z titulu předkupního práva k jednotkám podle ust. § 1187 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů s tím, že nájemcům z tohoto usnesení nevyplývá legitimní očekávání na prodej jednotky za jakoukoliv cenu a dále s výhradou práva města Žatce kdykoliv od záměru odstoupit a nerealizovat ho s tím, že zveřejněná cena a její odchylka od ceny obvyklé je odůvodněna v dokumentu Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé, zpracovaném právním zástupcem části nájemců [REDAKCE]. Zároveň Zastupitelstvo města Žatce schvaluje podmínku doložení čestného prohlášení nájemce bytu o tom, že splňuje podmínku uvedenou ve Zdůvodnění, a to užívání bytu nájemcem k zajištění svých bytových potřeb:

b. j. č., dispozice, výměra bytu (m<sup>2</sup>), podíl na spol. částech, nabídková kupní cena, nájemce

2835/1, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDAKCE]
2835/4, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDAKCE],
2835/6, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDAKCE]
2835/7, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDAKCE]
2835/8, 1+2, 52,46, 5246/509042, 527 662 Kč,	[REDAKCE],
2835/9, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDAKCE]
2835/10, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDAKCE]
2835/12, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDAKCE]
2835/13, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDAKCE]
2835/14, 1+2, 52,46, 5246/509042, 527 662 Kč,	[REDAKCE]
2835/15, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDAKCE]
2835/16, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDAKCE]
2835/17, 1+2, 52,46, 5246/509042, 527 662 Kč,	[REDAKCE]
2835/18, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDAKCE]
2835/20, 1+2, 52,46, 5246/509042, 527 662 Kč,	[REDAKCE]
2835/21, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDAKCE]
2835/22, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDAKCE]
2835/24, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDAKCE]
2836/1, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč,	[REDAKCE]
2836/3, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč,	[REDAKCE]
2836/4, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč,	[REDAKCE]

2836/5, 1+2, 52,86, 5286/509042, 531 425 Kč, [REDACTED]  
2836/6, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč, [REDACTED]  
2836/7, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, [REDACTED]  
2836/9, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč, [REDACTED]  
2836/10, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, [REDACTED]  
2836/12, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč, [REDACTED]  
2836/13, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, [REDACTED]  
2836/15, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč, [REDACTED]  
2836/16, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, [REDACTED]  
2836/18, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč, [REDACTED]  
2836/19, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, [REDACTED]  
2836/21, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč, [REDACTED]  
2836/23, 1+2, 52,86, 5286/509042, 531 425 Kč, [REDACTED]  
2837/1, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, [REDACTED]  
2837/5, 1+1, 37,44, 3744/509042, 376 364 Kč, [REDACTED]  
2837/6, 1+4, 96,28, 9628/509042, 863 754 Kč, [REDACTED]  
2837/7, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, [REDACTED]  
2837/8, 1+1, 37,44, 3744/509042, 376 364 Kč, [REDACTED]  
2837/9, 1+4, 96,28, 9628/509042, 863 754 Kč, [REDACTED]  
2837/10, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, [REDACTED]  
2837/11, 1+1, 37,44, 3744/509042, 376 364 Kč, [REDACTED]  
2837/13, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, [REDACTED]  
2837/16, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, [REDACTED]  
2837/18, 1+4, 96,28, 9628/509042, 863 754 Kč, [REDACTED]  
2837/19, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, [REDACTED] š  
2837/20, 1+1, 37,44, 3744/509042, 376 364 Kč, [REDACTED]  
2837/21, 1+4, 96,28, 9628/509042, 863 754 Kč, [REDACTED]  
2837/22, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, [REDACTED]  
2837/24, 1+4, 96,28, 9628/509042, 863 754 Kč, [REDACTED]

#### Důvodová zpráva:

V návaznosti na další stupeň projednávání možnosti prodeje části bytových jednotek v domě č. p. 2835, 2836, 2837 ul. Dr. Václava Kůrky v Žatci a níže uvedené přijaté usnesení Zastupitelstva města Žatce č. 131/23 ze dne 14. 12. 2023 včetně předložené dokumentace, je předložen tímto materiálem návrh k dalšímu projednání. **Právník města [REDACTED] upozornila, že od zveřejnění posledního záměru prodat BJ uplynulo již 6 měsíců a MV ČR ve své metodice doporučuje záměr znovu zveřejnit, pokud ke schválení právního jednání zveřejněného v záměru nedošlo ve lhůtě 6 měsíců od zveřejnění.**

**Rada města Žatce usnesením č. 677/2024 ze dne 12.9.2024 doporučuje Zastupitelstvu města Žatce v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů schválit zveřejnit po dobu patnácti dnů záměr prodeje níže specifikovaných jednotek, vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v pozemku parc. č. st. 5089/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 2835, 2836, 2837, bytový dům, zapsaném na listu vlastnictví č. 12132 v katastrálním území Žatec, obci Žatec, z titulu předkupního práva k jednotkám podle ust. § 1187 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů s tím, že nájemcům z tohoto usnesení nevyplývá legitimní očekávání na prodej**

jednotky za jakoukoliv cenu a dále s výhradou práva města Žatce kdykoliv od záměru odstoupit a nerealizovat ho s tím, že zveřejněná cena, jejíž odchylka od ceny obvyklé je odůvodněna v dokumentu Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé, zpracované právním zástupcem části nájemců [REDACTED] a zároveň s podmínkou doložení čestného prohlášení nájemce bytu o tom, že splňuje podmínku uvedenou ve Zdůvodnění, a to užívání bytu nájemcem k zajištění svých bytových potřeb:

b. j. č., dispozice, výměra bytu (m<sup>2</sup>), podíl na spol. částech, nabídková kupní cena, nájemce

2835/1, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDACTED]
2835/4, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDACTED],
2835/6, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDACTED]
2835/7, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDACTED]
2835/8, 1+2, 52,46, 5246/509042, 527 662 Kč,	[REDACTED]
2835/9, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDACTED]
2835/10, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDACTED]
2835/12, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDACTED]
2835/13, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDACTED]
2835/14, 1+2, 52,46, 5246/509042, 527 662 Kč,	[REDACTED]
2835/15, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDACTED]
2835/16, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDACTED]
2835/17, 1+2, 52,46, 5246/509042, 527 662 Kč,	[REDACTED]
2835/18, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDACTED]
2835/20, 1+2, 52,46, 5246/509042, 527 662 Kč,	[REDACTED]
2835/21, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDACTED]
2835/22, 1+3, 77,20, 7720/509042, 692 509 Kč,	[REDACTED]
2835/24, 1+3, 81,35, 8135/509042, 744 824 Kč,	[REDACTED]
2836/1, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč,	[REDACTED]
2836/3, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč,	[REDACTED]
2836/4, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč,	[REDACTED]
2836/5, 1+2, 52,86, 5286/509042, 531 425 Kč,	[REDACTED]
2836/6, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč,	[REDACTED]
2836/7, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč,	[REDACTED]
2836/9, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč,	[REDACTED]
2836/10, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč,	[REDACTED]
2836/12, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč,	[REDACTED]
2836/13, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč,	[REDACTED]
2836/15, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč,	[REDACTED]
2836/16, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč,	[REDACTED]
2836/18, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč,	[REDACTED]
2836/19, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč,	[REDACTED]
2836/21, 1+3, 81,20, 8120/509042, 743 318 Kč,	[REDACTED]
2836/23, 1+2, 52,86, 5286/509042, 531 425 Kč,	[REDACTED]
2837/1, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč,	[REDACTED]
2837/5, 1+1, 37,44, 3744/509042, 376 364 Kč,	[REDACTED]
2837/6, 1+4, 96,28, 9628/509042, 863 754 Kč,	[REDACTED]
2837/7, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč,	[REDACTED]
2837/8, 1+1, 37,44, 3744/509042, 376 364 Kč,	[REDACTED]
2837/9, 1+4, 96,28, 9628/509042, 863 754 Kč,	[REDACTED]
2837/10, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč,	[REDACTED]

2837/11, 1+1, 37,44, 3744/509042, 376 364 Kč, ██████████  
2837/13, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, ██████████  
2837/16, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, ██████████  
2837/18, 1+4, 96,28, 9628/509042, 863 754 Kč, ██████████  
2837/19, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, ██████████  
2837/20, 1+1, 37,44, 3744/509042, 376 364 Kč, ██████████  
2837/21, 1+4, 96,28, 9628/509042, 863 754 Kč, ██████████  
2837/22, 1+3, 77,95, 7795/509042, 713 585 Kč, ██████████  
2837/24, 1+4, 96,28, 9628/509042, 863 754 Kč,  
██████████

**Usnesení vychází z podkladů zaslaných ██████████ a není v souladu se stanovisky právních zástupců města. Odůvodnění odchylky kupní ceny je uvedeno v dokumentu Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé (verze z 2.9.2024 aktualizovaná 18.9.2024 - odstraněny revize v dokumentu).**

Současně ██████████ zaslal městu kopii emailu ze dne 31.5.2024 a žádosti o zaslání stanoviska ze dne 25.6.2024 vše adresované Ministerstvu vnitra. Součástí žádosti byl dokument Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé (verze z 28.5.2024). Stanovisko Ministerstva vnitra ze dne č.j. MV-84322-2/ODK-2024 ze dne 13.6.2024 k žádosti ██████████ je přílohou materiálu. V návaznosti na předložené podklady požádalo město o stanovisko ██████████, které je přílohou materiálu.

**Následně jsme ██████████ požádali o doplnění zasláního materiálu.**

- Výpočet kupních cen dle zasláního vzorového modelu výpočtu, a to u bytů všech Vámi zastupovaných nájemců, včetně podrobného komentáře metodiky výpočtu. Následně doplníme byty s nájemníky, které nezastupujete.

- Podložit tvrzení uvedené ve Zdůvodnění, že město v rámci bytové výstavby nepoužilo žádných vlastních prostředků z rozpočtu. Dle našich podkladů město proinvestovalo v r. 1992-1995 částku 16,580 mil. Kč. Prosíme o zaslání dovysvětlení uvedených částek a zdůvodnění financování uvedených v dokumentu „Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé“, a to na str. 3, písm B) a str. 4, písm. C) odst.b).

**██████████ I dne 3.9.2024 zaslal upravený dokument Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé (verze z 2.9.2024 aktualizovaná 18.9.2024 - odstraněny revize v dokumentu) a přepočítanou tabulku s kalkulací kupních cen. Aktuální podklady jsou přílohou materiálu.**

**V případě, že bude Zastupitelstvo města Žatce postupovat podle návrhu právního zástupce nájemníků ██████████, doporučujeme v souladu s návrhem usnesení v rámci zveřejněného záměru prodeje bytů požadovat s přihlášením nájemců ke zveřejněnému záměru doložit čestné prohlášení, že splňují podmínky pro odchylku kupní ceny od ceny obvyklé, uvedené v podkladech ██████████. Především, že bytová jednotka je využívána k uspokojování bytových potřeb nabyvatele tohoto majetku. Podle podkladů od zpracovatele vyúčtování služeb a energií je část předmětných bytových jednotek nájemníky nevyužívána k zajištění bydlení.**

*Zastupitelstvo města Žatce v souladu s ust. § 39 odst.1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, schvaluje po dobu 30 dnů zveřejnit záměr prodeje níže specifikovaných jednotek,*

způsob využití byt, vymezených pozemku parc. č. st. 5089/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 2835, 2836, 2837, bytový dům, vedených na LV č. 12133 pro kat. území Žatec [794732], obec Žatec, v územním obvodu, jehož státní správu vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, včetně příslušných podílů na společných částech, a to současným nájemcům bytů z titulu předkupního práva k jednotkám podle ust. § 1187 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nájemcům z tohoto usnesení nevyplyvá legitimní očekávání na prodej jednotky za jakoukoliv cenu a dále s výhradou práva města Žatec kdykoliv od záměru odstoupit a nerealizovat ho.

číslo jednotky	dispozice	výměra (m <sup>2</sup> )	podíl na spol. částech
2835/1	1+3	77,20	7720/509042
2835/4	1+3	77,20	7720/509042
2835/6	1+3	81,35	8135/509042
2835/7	1+3	77,20	7720/509042
2835/8	1+2	52,46	5246/509042
2835/9	1+3	81,35	8135/509042
2835/10	1+3	77,20	7720/509042
2835/12	1+3	81,35	8135/509042
2835/13	1+3	77,20	7720/509042
2835/14	1+2	52,46	5246/509042
2835/15	1+3	81,35	8135/509042
2835/16	1+3	77,20	7720/509042
2835/17	1+2	52,46	5246/509042
2835/18	1+3	81,35	8135/509042
2835/20	1+2	52,46	5246/509042
2835/21	1+3	81,35	8135/509042
2835/22	1+3	77,20	7720/509042
2835/24	1+3	81,35	8135/509042
2836/1	1+3	77,95	7795/509042
2836/3	1+3	81,20	8120/509042
2836/4	1+3	77,95	7795/509042
2836/5	1+2	52,86	5286/509042
2836/6	1+3	81,20	8120/509042
2836/7	1+3	77,95	7795/509042
2836/9	1+3	81,20	8120/509042
2836/10	1+3	77,95	7795/509042
2836/12	1+3	81,20	8120/509042
2836/13	1+3	77,95	7795/509042
2836/15	1+3	81,20	8120/509042
2836/16	1+3	77,95	7795/509042
2836/18	1+3	81,20	8120/509042
2836/19	1+3	77,95	7795/509042
2836/21	1+3	81,20	8120/509042
2836/23	1+2	52,86	5286/509042
2836/24	1+3	81,20	8120/509042

2837/1	1+3	77,95	7795/509042
2837/5	1+1	37,44	3744/509042
2837/6	1+4	96,28	9628/509042
2837/7	1+3	77,95	7795/509042
2837/8	1+1	37,44	3744/509042
2837/9	1+4	96,28	9628/509042
2837/10	1+3	77,95	7795/509042
2837/11	1+1	37,44	3744/509042
2837/13	1+3	77,95	7795/509042
2837/16	1+3	77,95	7795/509042
2837/18	1+4	96,28	9628/509042
2837/19	1+3	77,95	7795/509042
2837/20	1+1	37,44	3744/509042
2837/21	1+4	96,28	9628/509042
2837/22	1+3	77,95	7795/509042
2837/24	1+4	96,28	9628/509042

Záměr prodat jednotky byl zveřejněn od 25. 1. 2024 do 23. 2. 2024.

V termínu zveřejnění záměru se právní zástupce 46 nájemců ██████████ přihlásil ke zveřejněnému záměru. Přihlášení je přílohou materiálu. Současně OMHM informoval o zveřejněném záměru prodeje bytových jednotek nájemce, kteří nejsou zastoupeni právním zástupcem.

Předmětem záměru prodeje jsou byty s nájemci, kteří mají uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Součástí záměru je byt č. 2836/15, kde nájemce v 11/2021 zemřel. Nájem tohoto bytu přešel po zemřelém nájemci bytu v souladu s § 2280 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na potomky zemřelého nájemce. Nájem přešel na dobu určitou do 7/2025.

Dále byl předmětem záměru i byt č. 2836/24, kde nájemce podal k 31.5.2024 výpověď nájmu bytu a byt vrátil městu.

Tabulka se základními informacemi o nájemnících je přílohou materiálu. Tato tabulka nemusí být zcela přesná. Po dobu trvání nájemního vztahu mohlo dojít na straně nájemců k situacím, které mají vliv na osobu nájemce bytu např. sňatek, rozvod apod.

Záměr prodeje zahrnoval 51 bytů o podlahové ploše 3797,47 m<sup>2</sup> z celkového počtu 72 bytů a 1 nebytového prostoru o celkové podlahové ploše 5090,42 m<sup>2</sup>.

Společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., IČO: 275 99 582, zpracovala dne 5. 12. 2023 znalecký posudek na určení hodnoty bytových jednotek.

Cena bytů o vel. 1+1 a 1+2 je v částce 26.717,58 Kč/m<sup>2</sup>

Cena bytů o vel. 1+3 a 1+4 je v částce 24.322,39 Kč/m<sup>2</sup>

u části bytů o vel. 1+3 je cena v částce 23.835,94 Kč/m<sup>2</sup> \*)

*Pozn.: \*) Jednotková tržní cena je snížena o 2 % u vybraných předmětných bytových jednotek, jelikož se jedná o krajní byty, kde na severní a jižní straně bytového domu z důvodu nezateplení bytového domu vznikají praskliny v panelových zdech a proniká tudy vítr.*

Znalecký posudek je přílohou materiálu.

Soupis nájemců (podle naší evidence) včetně obvyklých cen dle znaleckého posudku je uveden zde:

b. j. č.	dispozice	výměra bytu (m <sup>2</sup> )	podíl na spol. částech	obvyklá cena bytu dle ZP	nájemce
2835/1	1+3	77,20	7720/509042	1 840 000 Kč	[redacted]
2835/4	1+3	77,20	7720/509042	1 840 000 Kč	[redacted]
2835/6	1+3	81,35	8135/509042	1 979 000 Kč	[redacted]
2835/7	1+3	77,20	7720/509042	1 840 000 Kč	[redacted]
2835/8	1+2	52,46	5246/509042	1 402 000 Kč	[redacted]
2835/9	1+3	81,35	8135/509042	1 979 000 Kč	[redacted]
2835/10	1+3	77,20	7720/509042	1 840 000 Kč	[redacted]
2835/12	1+3	81,35	8135/509042	1 979 000 Kč	[redacted]
2835/13	1+3	77,20	7720/509042	1 840 000 Kč	[redacted]
2835/14	1+2	52,46	5246/509042	1 402 000 Kč	[redacted]
2835/15	1+3	81,35	8135/509042	1 979 000 Kč	[redacted]
2835/16	1+3	77,20	7720/509042	1 840 000 Kč	[redacted]
2835/17	1+2	52,46	5246/509042	1 402 000 Kč	[redacted]
2835/18	1+3	81,35	8135/509042	1 979 000 Kč	[redacted]
2835/20	1+2	52,46	5246/509042	1 402 000 Kč	[redacted]
2835/21	1+3	81,35	8135/509042	1 979 000 Kč	[redacted]
2835/22	1+3	77,20	7720/509042	1 840 000 Kč	[redacted]
2835/24	1+3	81,35	8135/509042	1 979 000 Kč	[redacted]
2836/1	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2836/3	1+3	81,20	8120/509042	1 975 000 Kč	[redacted]
2836/4	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2836/5	1+2	52,86	5286/509042	1 412 000 Kč	[redacted]
2836/6	1+3	81,20	8120/509042	1 975 000 Kč	[redacted]
2836/7	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2836/9	1+3	81,20	8120/509042	1 975 000 Kč	[redacted]
2836/10	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2836/12	1+3	81,20	8120/509042	1 975 000 Kč	[redacted]
2836/13	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2836/15	1+3	81,20	8120/509042	1 975 000 Kč	[redacted]
2836/16	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2836/18	1+3	81,20	8120/509042	1 975 000 Kč	[redacted]
2836/19	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2836/21	1+3	81,20	8120/509042	1 975 000 Kč	[redacted]
2836/23	1+2	52,86	5286/509042	1 412 000 Kč	[redacted]
2837/1	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2837/5	1+1	37,44	3744/509042	1 000 000 Kč	[redacted]
2837/6	1+4	96,28	9628/509042	2 295 000 Kč	[redacted]
2837/7	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2837/8	1+1	37,44	3744/509042	1 000 000 Kč	[redacted]
2837/9	1+4	96,28	9628/509042	2 295 000 Kč	[redacted]
2837/10	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2837/11	1+1	37,44	3744/509042	1 000 000 Kč	[redacted]
2837/13	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2837/16	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2837/18	1+4	96,28	9628/509042	2 295 000 Kč	[redacted]
2837/19	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2837/20	1+1	37,44	3744/509042	1 000 000 Kč	[redacted]
2837/21	1+4	96,28	9628/509042	2 295 000 Kč	[redacted]
2837/22	1+3	77,95	7795/509042	1 896 000 Kč	[redacted]
2837/24	1+4	96,28	9628/509042	2 295 000 Kč	[redacted]

### Pro doplnění uvádíme historii problematiky od r. 2020

Zastupitelstvo města Žatce usnesením č. 80/20 ze dne 25. 6. 2020 projednalo žádost části nájemců bytů v budově č. p. 2835, 2836, 2837 ul. Dr. Václava Kůrky v Žatci a schválilo vyhotovení prohlášení vlastníka pozemku zastavěné plochy a nádvoří st. p. č. 5089/1, jehož součástí je stavba č. p. 2835, objekt k bydlení, pozemku zastavěné plochy a nádvoří st. p. č. 5090/1, jehož součástí je stavba č. p. 2836, objekt k bydlení, pozemku zastavěné plochy a nádvoří st. p. č. 5091/1, jehož součástí je stavba č. p. 2837, objekt k bydlení, vše v ulici Dr. Václava Kůrky, v katastrálním území Žatec, na bytové jednotky a ukládá odboru místního hospodářství a majetku zajistit znalecké posudky ke konkrétním bytovým jednotkám.

Již v roce 2020 obdrželo město Žatec stanovisko svého právního zástupce [REDAKCE] ohledně převodu vlastnického práva k bytům na nájemce. V závěru stanoviska právní zástupce uvedl, že neexistuje žádný dokument, z něhož by bylo možné dovodit povinnost města Žatec jednotku převést, tím méně existuje závazný dokument, z něhož by vyplývalo, za jakou kupní cenu se tak má stát, a musí proto být dohodnuta cena obvyklá v místě a čase, tj. dle ustanovení § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Odchylku od obvyklé ceny stanovit obecně lze, ale tato musí být řádně odůvodněna, neboť by v opačném případě mohlo být právní jednání neplatné.

Na základě uvedeného usnesení ZM č. 80/20 ze dne 25. 6. 2020 bylo zpracováno prohlášení vlastníka na vymezení bytových jednotek a v květnu 2021 byl proveden jeho zápis do katastru nemovitostí.

V 5/2021 byly zpracovány vzorové znalecké posudky pro případnou realizaci prodeje bytových jednotek v domě č.p. 2835, 2836, 2837 ul. Dr. Václava Kůrky v Žatci. Zadáno bylo zpracování znaleckých posudků na určení obvyklé ceny jednotlivých typů bytových jednotek v domě. Zpracovatel posudků byl [REDAKCE]

*Přehled obvyklých cen bytů v 5/2021:*

<b>Bytová jednotka</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jednotková tržní cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celková tržní cena [Kč]</b>
2837/5	37,44	18 963,68	<b>710 000,00</b>
2836/8	52,86	21 377,22	<b>1 130 000,00</b>
2836/22	77,95	22 835,15	<b>1 780 000,00</b>
2835/3	81,35	23 355,87	<b>1 900 000,00</b>
2837/12	96,28	22 642,29	<b>2 180 000,00</b>

Tyto posudky a ceny obvyklé byly právním zástupcem nájemců [REDAKCE] zpochybněny a při společném jednání v městském divadle dne 30. 6. 2021 bylo dohodnuto zpracování nových posudků, včetně cenových studií na možnou odchylku od obvyklé ceny.

Společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., IČO: 275 99 582, v roce 2022 zpracovala jednak znalecký posudek č. 085/2022 na určení ceny nemovitých věcí v místě a čase obvyklé, jednak zpracovala cenovou studii - analýzu potenciálních odchylek od obvyklé ceny bytů ve vlastnictví města Žatec. Tato studie je přílohou materiálu.

Následovala pracovní jednání za účasti zástupců města a zástupců nájemců. Právní zástupce nájemců [REDAKCE] byl požádán o zaslání návrhu kupní ceny včetně právního odůvodnění odchylky (6/2022). K zaslání analýzy [REDAKCE] se vyjádřil právní zástupce města Žatec [REDAKCE], který městu Žatec důrazně nedoporučil operovat s takto vymezenými odchylkami od kupní ceny, neboť neodpovídají zákonným kritériím v § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a poukázal rovněž na možné trestněprávní důsledky s tím spojené.

Na základě výše uvedených jednání přijalo ZM dne 8. 9. 2022 tato usnesení:

### **136/22 Záměr prodat bytové jednotky v domě č. p. 2835, 2836, 2837 ul. Dr. Václava Kůrky v Žatci**

Zastupitelstvo města Žatce neschvaluje v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích zveřejnit záměr prodat nemovitosti bytové jednotky, včetně podílů na společných částech nemovitosti pozemku st. p. č. 5089/1 v k. ú. Žatec, jehož součástí je budova č. p. 2835, 2836, 2837 v ul. Dr. Václava Kůrky v Žatci za kupní cenu 3.000,00 Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, dle Výzvy k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotek, doručené městu Žatec dne 28.07.2022 advokátní kanceláří



### **137/22 Záměr prodat bytové jednotky v domě č. p. 2835, 2836, 2837 ul. Dr. Václava Kůrky v Žatci**

Zastupitelstvo města Žatce neschvaluje uhrazení částky ve výši 51.174.000,00 Kč bezhotovostním převodem na účet č. ú. 2109875045/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., dle Výzvy k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotek, doručené městu Žatec dne 28.7.2022 advokátní kanceláří Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

### **138/22 Záměr prodat bytové jednotky v domě č. p. 2835, 2836, 2837 ul. Dr. Václava Kůrky v Žatci**

Zastupitelstvo města Žatce v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích schvaluje po dobu devadesáti dnů zveřejnění záměru prodeje jednotek – způsob využití byt, v bytových domech č. p. 2835, 2836, 2837 Žatec, které jsou součástí parcely parcelní číslo st. 5089/1, včetně podílu na společných částech nemovitosti, a to nájemcům bytů z titulu předkupního práva, sjednaného v článku II, odst. 5 smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu s tím, že nájemníkům z tohoto usnesení nevyplyvá legitimní očekávání na prodej bytů za jakoukoliv cenu.

Zastupitelstvo města Žatce si vyhrazuje právo kdykoliv od záměru odstoupit a nerealizovat ho.

Záměr prodat bytové jednotky v č.p. 2835, 2836, 2837 ul. Dr. Václava Kůrky byl zveřejněn na úřední desce od 15. 9. 2022 do 13. 12. 2022

- **Dne 22.9.2022 právní zástupce nájemníků [REDAKCE] zaslal datovou zprávou dokument „Přihlášení se k záměru dle usnesení Zastupitelstva města Žatce č. 138/22 ze dne 8.9.2022“, včetně 46 plných mocí od nájemců.**
- **Dne 12.12.2022 právní zástupce nájemců [REDAKCE] zaslal datovou zprávou dokument „Doplnění přihlášení se k záměru dle usnesení Zastupitelstva města Žatce č. 138/22 ze dne 8.9.2022“. Nabízená kupní cena činí 3.000,00 Kč za 1 m2 podlahové plochy bytu.**

*K výše uvedenému přijalo ZM dne 23.2.2023 níže uvedené usnesení.*

### **8/23 Prodej bytových jednotek v domě č. p. 2835, 2836, 2837 ul. Dr. Václava Kůrky v Žatci**

Zastupitelstvo města Žatce bere na vědomí přihlášení se 46 nájemců bytů v domě č. p. 2835, 2836, 2837 ul. Dr. Václava Kůrky v Žatci k záměru prodeje bytových jednotek prostřednictvím právního zástupce nájemníků advokátní kanceláří Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o., IČO 02543664, zveřejněného dle usnesení Zastupitelstva města Žatce č. 138/22 ze dne 08.09.2022 a nepřijímá nabídku kupní ceny ze strany nájemců ve výši 3.000,00 Kč za 1 m2 podlahové plochy bytu.

Zastupitelstvo města Žatce deklaruje vůli jednat s nájemníky o možném prodeji bytů v návaznosti na nově zpracovaný znalecký posudek.

Od druhé poloviny roku 2023 byla projednávána varianta aplikace následujících odchylek od ceny obvyklé v místě a čase:

- snížení obvyklé ceny o odchylku spočívající v předkupním právu města Žatec k jednotce po dobu 10 let;
- snížení obvyklé ceny o odchylku spočívající v nákladech na provedení celkové revitalizace bytového domu, včetně provedení energetických úspor:
- SO 01 Zateplení obvodového pláště domu, předpokládané náklady 22.751.450 Kč,
- SO 02 Zateplení a nová hydroizolace střechy, předpokládané náklady 3.503.562 Kč,
- SO 03 Výměny výplní staveních otvorů a nové vyzdívky balkónových stěn, předpokládané

náklady 10.173.290 Kč,

- SO 04 Výměna výtahů, předpokládané náklady 10.582.130 Kč (podle odborné zkoušky je výtah způsobilý pouze do příští zkoušky do r. 2026),
- SO 05 Vnitřní vodovod a kanalizace, předpokládané náklady 7.231.797 Kč,
- SO 06 Elektroinstalace, předpokládané náklady 6.220.060 Kč.

Uvedené ceny prací nejsou podloženy stavebním projektem. Jedná se o odhadované ceny podle zaměření a prohlídky objektu rozpočtářem. Původcem vzniku rozpočtu byli nájemci.

Varianta těchto odchylek a jejich aplikace při výpočtu kupních cen byla na podzim 2023 projednána se zástupci nájemců bytů a Mgr. Jouklem na pracovním jednání se zastupiteli v objektu Galerie Sladovny. Právní zástupce města Žatec [REDAKCE] předložil v listopadu 2023 právní analýzu odchylky od kupní ceny ve smyslu § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zdůvodněné povinností kupujícího přispět na revitalizaci bytového domu. Právní zástupce zastupitelům města Žatec nedoporučil schválit převod jednotek s uplatněním této odchylky od kupní ceny. V případě, že by město Žatec přesto trvalo na převodu jednotky s touto odchylkou, doporučil tuto odchylku neuplatňovat a spíše jednat o zakotvení smluvní povinnosti přispět na revitalizaci prostřednictvím právního institutu *alternativa facultas* s tím, že by byla kupní cena rozložena na dvě splátky, přičemž druhá by se rovnala peněžnímu příspěvku na provedení revitalizace a v případě řádně provedené revitalizace by se nájemce mohl zprostit od úhrady této druhé splátky, a to za splnění dalších podmínek. Vždy se však mělo jednat o zaplacení kupní ceny, nikoliv o její prominutí. Současně však upozornil na nutnost ještě tuto možnost dále prověřit, zejména z daňových a účetních hledisek.

S ohledem na pochybnosti o správnosti postupu města Žatec, při kterém by došlo k převodu jednotek s uplatněním těchto dvou odchylek od kupní ceny, které se vyskytly ve veřejném prostoru, požádal právní zástupce města Žatec [REDAKCE] se souhlasem vedení města Ministerstvo vnitra, aby sdělilo své stanovisko k jejich uplatnění. Ministerstvo vnitra zaslalo stanovisko ze dne 9. 2. 2024, č. j. MV-10859-3/ODK, ve kterém uvedlo, že **nevidí důvod pro uplatnění odchylky spočívající v nákladech na revitalizaci bytového domu, neboť tyto náklady již měly být promítnuty v samotné ceně obvyklé. I v případě odchylky spočívající v předkupním právu uvedlo, že jej nepovažuje za důvod dostatečný pro snížení kupní ceny.** Žádost a stanovisko tvoří přílohu tohoto materiálu.

S ohledem na nutnost hledat řešení vzniklé situace požádal právní zástupce města Žatec [REDAKCE] Ministerstvo vnitra o poskytnutí doplňujícího stanoviska, které by posoudilo další odchylky od obvyklé ceny, vyjádřené v cenovou studii – analýze potenciálních odchylek od obvyklé ceny bytů ve vlastnictví města Žatec, vypracované společností Grant Thornton Appraisal services a.s., IČO: 275 99 582. Připomínáme, že se jednalo o odchylky preferované a předložené [REDAKCE] v roce 2021/2022.

Ministerstvo vnitra došlo v doplňujícím stanovisku ze dne 29. 2. 2024, č. j. MV-10859-5/ODSK-2024, k závěru, že **předložené argumenty pro jednotlivé další odchylky nejsou v obecné rovině argumenty relevantními pro prodej obecních nemovitostí za cenu nižší než obvyklou a tímto postupem by mohlo být ohroženo dodržení zásady hospodárnosti ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.** Žádost a stanovisko tvoří přílohu tohoto materiálu.

V návaznosti na obdržené doplňující stanovisko Ministerstva vnitra proběhlo dne 5. 3. 2024 jednání zástupců města se zástupci nájemců. Výsledkem jednání je, že bude předložen na jednání ZM dne 25. 4. 2024 materiál, jehož předmětem bude návrh města prodat jednotky za cenu obvyklou v místě a čase dle znaleckého posudku Grant Thornton Appraisal services a. s. (v jeho aktualizovaném znění ze

dne 5. 12. 2023). Návrh kupní smlouvy zpracuje právní zástupce města Žatec [REDACTED], přičemž kupní smlouva nebude zohledňovat žádnou odchylku od kupní ceny. Tento materiál nakonec nebyl po dohodě s vedením města na jednán předložen.

**Ministerstvo vnitra ve svém stanovisku uvádí, že důvodem pro snížení ceny za prodej nemovitosti pod cenu nižší než obvyklou, resp. pod cenu tržní, by měl být určitý mimoekonomický přínos pro obec, typově lze uvést např. prodej bytů zájemcům z řad určité profese, jejíž zástupci v daném městě chybí a pro uspokojování potřeb občanů jich je třeba. K tomu [REDACTED] upozornil, že podle výkladu ministerstva se patrně musí jednat o okolnosti a důvody, vztahující se k subjektivním vlastnostem kupujícího.**

Právní zástupce nájemců [REDACTED] byl proto současně vyzván k předložení svého návrhu kupních cen bytů, včetně odůvodnění odchylek od ceny obvyklé, které by mohly být v případě některých nájemců spatřovány v mimoekonomickém přínosu pro obec.

Zdůvodnění včetně odchylky a výpočtu ceny zaslal [REDACTED] místostarostovi [REDACTED] dne 28. 5. 2024 a je přílohou materiálu. Zasláný výpočet ceny kalkuloval pouze se vzorovými výpočty u 3 bytů. K tomuto proběhlo dne 17. 6. 2024 pracovní jednání zastupitelů s právním zástupcem města, právním zástupcem nájemníků a zástupci nájemníků. V navrženém usnesení jsou, uvedeny ceny bytů dle návrhu Mgr. Joukla, včetně zasláné odůvodnění odchylky od ceny obvyklé. [REDACTED] **na jednání uvedl, že požádal Ministerstvo vnitra o stanovisko k odůvodnění odchylky. Toto stanovisko Ministerstva vnitra zaslal [REDACTED] dne 7.8.2024 a je přílohou materiálu.**

S ohledem na shora uvedené skutečnosti je třeba postupovat dle zákona o obcích a poukázat na právní úpravu, dle které je zákonnou povinností obce/města převádět majetek na třetí osoby v zásadě za cenu obvyklou. V daném případě je tato cena stanovena na základě znaleckého posudku znaleckého ústavu. V důvěře ve správnost jeho závěru je třeba z něj vycházet. Za jedinou spolehlivou variantu proto město Žatec určilo úplatný převod za cenu obvyklou dle znaleckého posudku, která nebude žádným způsobem snižována. Tato varianta není předmětem navrženého usnesení.

Příloha č. 1: [GT\\_APP\\_Kalkulace\\_predk\\_pravo.pdf](#)

Příloha č. 2: [GT\\_Cenova\\_studie\\_Zatec\\_Final.pdf](#)

Příloha č. 3: [JUDr.Těmín\\_Zadost\\_o\\_stanovisko\\_MV\\_doplnujici\\_stanovisko\\_MV.pdf](#)

Příloha č. 4: [JUDr.Těmín\\_Zadost\\_o\\_stanovisko\\_MV\\_stanovisko\\_MV.pdf](#)

Příloha č. 5: [JUDr.Těmín\\_Zatec\\_stanovisko\\_Dr.\\_Kurky\\_240607.pdf](#)

Příloha č. 6: [JUDr.Těmín\\_Zatec\\_stanovisko\\_Mgr.\\_Joukl\\_240827.pdf](#)

Příloha č. 7: [Mgr.Bartova\\_stanovisko\\_MZ.pdf](#)

Příloha č. 8: [Mgr.Joukl\\_02.09.24.Výpočet\\_ke\\_zdůvodnění-FIN.pdf](#)

Příloha č. 9: [Mgr.Joukl\\_žádost\\_MV\\_stanovisko\\_MV.pdf](#)

Příloha č. 10: [OMHM\\_záměr\\_prodeje\\_ZM\\_byty\\_V.\\_Kůrky.pdf](#)

Příloha č. 11: [anonym\\_18.09.24.Zdůvodnění\\_vč.\\_odchylky\\_od\\_ceny\\_obvyklé.pdf](#)

V Žatci 18.09.2024