

Z9/03. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 13.12.2022

106. Návrh předchozího souhlasu se zřízením zástavního práva městskou částí Brno - Královo Pole k bytové jednotce č. 2521/1 vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v pozemku p. č. 1853 v k.ú. Královo Pole v souvislosti s prodejem jednotky

Anotace

Bytový odbor MMB dle pokynu paní náměstkyně primátorky Ing. Karin Podivinské z podnětu městské části Brno - Královo Pole předkládá návrh souhlasu ZMB se zřízením zástavního práva městskou částí Brno - Královo Pole k bytové jednotce č. 2521/1 vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., v souvislosti s úhradou části kupní ceny prodávané bytové jednotky kupujícím prostřednictvím hypotečního úvěru banky.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. souhlasí

se zřízením zástavního práva k bytové jednotce č. 2521/1 vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, v pozemku p. č. 1853, jehož součástí je budova č. p. 2521 na adrese Pešínova 8, Brno, v k. ú. Královo Pole, obec Brno, (dále jen "bytová jednotka"), městskou částí Brno - Královo Pole pro Hypoteční banku, a.s., se sídlem Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5, IČO: 13584324 jako zástavního věřitele, zastoupenou Československou obchodní bankou, a. s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 00001350, na základě zástavní smlouvy k nemovitosti mezi statutárním městem Brnem jako zástavcem, Hypoteční bankou, a.s., se sídlem Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5, IČO 13584324, jako zástavním věřitelem, a dlužníkem [REDAKCE] (dále jen "zástavní smlouva"), v souvislosti s úhradou části kupní ceny bytové jednotky prostřednictvím hypotečního úvěru dle kupní smlouvy č. SML/270/2022 ze dne 19. 10. 2022 uzavřené za statutární město Brno městskou částí Brno - Královo Pole jako prodávajícím a [REDAKCE] jako kupujícím bytové jednotky, (dále jen "kupní smlouva"), za podmínky, že městská část Brno - Královo Pole před uzavřením zástavní smlouvy uzavře s kupujícím bytové jednotky dodatek ke kupní smlouvě, kterým smluvní strany uvedou do souladu uzavřenou kupní smlouvu se Zastupitelstvem městské části Brno - Královo Pole schválenými podmínkami kupní smlouvy o prodeji bytové jednotky nebo že Zastupitelstvo městské části Brno - Královo Pole schválí nové podmínky kupní smlouvy o prodeji bytové jednotky a uzavře s [REDAKCE] novou kupní smlouvu, která uzavřenou kupní smlouvu o prodeji jednotky nahradí.

Stanoviska

Materiál byl projednán na R9/009 schůzi Rady města Brna konané dne 12.12.2022, bod č. 106. Rada města Brna návrh jednomyslně doporučila.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

12.12.2022 v 16:45

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

12.12.2022 v 16:49

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5

Důvodová zpráva

Bytový odbor MMB předkládá dle pokynu paní náměstkyně primátorky Ing. Karin Podivinské z podnětu městské části Brno - Královo Pole ze dne 8. 12. 2022 návrh zřízení zástavního práva k nemovitosti ve prospěch Hypoteční banky, a.s., se sídlem Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5, IČO: 1358424, jako zástavního věřitele k zajištění úvěru v souvislosti s prodejem bytové jednotky č. 2521/1 vymezené dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v pozemku p. č. 1853, jehož součástí je budova č. p. 2521 na adrese Pešanova 8, Brno v k. ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město. Tato bytová jednotka je prodávána panu [REDAKCE] z úrovně městské části Brno - Královo Pole na základě elektronické aukce.

Záměr prodeje uvedené bytové jednotky schválilo Zastupitelstvo města Brna Z8/31 zasedání konaném dne 7. 9. 2021. Záměr byl zveřejněn na úřední desce od 1. 10. 2021 do 18. 10. 2021. Prodej bytové jednotky včetně podmínek kupní smlouvy byl schválen Zastupitelstvem městské části Brno – Královo Pole na 23. zasedání konaném dne 21. 9. 2022 usnesením č. 22Z23/14.

Kupní smlouva o prodeji bytové jednotky č. 2521/1 s panem [REDAKCE] za kupní cenu 4.200.000 Kč byla z úrovně městské části uzavřena dne 19. 10. 2022, č. smlouvy SML/270/2022. Úhrada kupní ceny byla v kupní smlouvě sjednána tak, že část kupní ceny ve výši 1,815.000 Kč složí kupující do advokátní úschovy do 60 dnů od podpisu a část kupní ceny 2.385.000 Kč z úvěru od ČSOB, a. s. (dle zástavní smlouvy je Československá obchodní banka, a.s. zástupcem Hypoteční banky, a.s. se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 00, IČO: 00001350, která je zástavním věřitelem). Kupní smlouva byla registrována v registru smluv dne 19. 10. 2022. Dle ZMČ schválených podmínek kupní smlouvy byla splatnost kupní ceny ve výši 4,200.000 Kč před uzavřením kupní smlouvy. Schválené podmínky kupní smlouvy se zřízením zástavního práva k úhradě části kupní ceny nepočítají.

BO MMB uvádí, že dle sdělení ÚMČ Brno - Královo Pole část kupní ceny ve výši 1.815.000 Kč zatím kupujícím do advokátní úschovy složena nebyla. Účinnost prodeje jednotky je kupní smlouvou vázána na tuto úhradu části kupní ceny.

V kupní smlouvě je v čl. VII deklarováno, že kupující žádá prodávajícího, aby prodávající zřídil na převáděné bytové jednotce zástavní právo včetně souvisejících omezení ve prospěch banky k zajištění hypotéčního úvěru k zaplacení kupní ceny nebo její části. Zároveň se kupní smlouvou statutární město Brno prostřednictvím městské části Brno - Královo Pole zavázalo toto zástavní právo včetně souvisejících omezení bez odkladu zřídit. Proávající a kupující v kupní smlouvě prohlašují, že toto zástavní právo není na překážku uzavření této (pozn. *kupní*) smlouvy.

Dle návrhu zástavní smlouvy reg. č. 5500/618404-02/22/01-002/00R mezi Hypoteční bankou, a. s. jako zástavním věřitelem, statutárním městem Brnem jako zástavcem a [REDAKCE] jako dlužníkem (kupujícím) má být zřízeno k prodávané bytové jednotce zástavní právo ve prospěch Hypoteční banky, a.s. Zástava má sloužit k zajištění dluhů statutárního města Brna jako zástavce nebo kupujícího jako dlužníka, na základě nebo v souvislosti s úvěrovou smlouvou, zejména ke splacení jistiny úvěru až do výše 2.385.000 Kč a jejího příslušenství a veškerých peněžitých dluhů vůči bance jako zástavnímu věřiteli dle smlouvy o úvěru nebo v její souvislosti nebo ze zástavní smlouvy do výše, která nepřekročí částku 2.862.000 Kč. K návrhu zástavní smlouvy k nemovitosti jsou aktuálně řešeny návrhy na úpravu zástavní smlouvy na vypuštění doložky o finanční arbitráži v případě sporu, úpravu účinnosti smlouvy dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb.

Smlouva o úvěru dle sdělení Úřadu městské části Brno - Královo Pole mezi kupujícím a úvěrující bankou nebyla uzavřena s tím, že má být uzavřena až ke dni uzavření zástavní smlouvy. Dle vyjádření zástupce banky smlouva o úvěru a další musí být podepsána nejpozději do 16. 12. 2022, do této doby jsou

podmínky obsažené v návrhu platné. Tedy zástavní smlouva musí být schválena a podepsána rovněž do 16. 12. 2022.

Rada městské části Brno – Královo Pole na 3. schůzi konané dne 30.11.2022 přijala usnesení č. 22R/29, kterým Zastupitelstvu MČ Brno – Královo Pole doporučila schválit zřízení zástavního práva na předmětu převodu – bytové jednotky č. 2521/1 v domě Pešinoва 8, Brno prodané ve veřejné elektronické aukci na základě Zástavní smlouvy reg. číslo: 5500/618404-02/22/01/OOR ve prospěch Hypotéční banky, a.s., IČO: 13584324 se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, za podmínky doložení, že úvěr je účelově vázán na nákup bytové jednotky č. 2521/1 v domě Pešinoва 8, Brno. Zástavní smlouva k nemovitosti je přílohou č. 22R3-P1 tohoto usnesení ZMČ.

V souladu s ustanoveními čl. 25 odst. 1 písm. b) statutu města Brna je pro uzavření zástavní smlouvy městskou částí dle výše uvedené kupní smlouvy, třeba rozhodnutí Zastupitelstva města Brna. BO MMB navrhuje projednat předchozí souhlas ZMB s uzavřením zástavní smlouvy městskou částí s tím, že MČ nejdříve uzavře s panem [REDAKCE] dodatek ke kupní smlouvě tak, aby všechny podmínky uzavřené kupní smlouvy korespondovaly se schválenými podmínkami Zastupitelstva městské části.

Zastupitelstvo městské části Brno – Královo Pole bude projednávat návrh na schválení zástavní smlouvy i dodatek ke kupní smlouvě na zasedání konaném na 2. zasedání konaném dne 14. 12. 2022, aby dodatek ke kupní smlouvě i zástavní a úvěrová smlouva mohla být uzavřena v termínu garantovaném úvěrující bankou. Případně by MČ mohla postupovat i tak, že uzavře novou kupní smlouvu dle nově schválených podmínek a uzavřenou kupní smlouvu jí nahradí.

Z výše uvedených časových důvodů nebylo možné projednat návrh v Komisi bydlení a Komisi majetkové RMB.

Rada města Brna projednala návrh na R9/009 schůzi konané dne 12. 12. 2022, bod 106. Návrh doporučení ZMB byl přijat jednomyslně.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chváta	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro