



MĚSTO ŠLAPANICE

Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice

Šlapanice 17. března 2016

Tisková zpráva

Šlapanice hledají řešení při nápravě chyb z minulosti

V roce 2003 město realizovalo výstavbu bytových domů na ulici Švehlova (24 bytů). Při přezkoumání uzavřených budoucích kupních smluv ale současné vedení města zjistilo závažné právní chyby, které mají za následek absolutní neplatnost smluv. Napravit situaci lze pouze řádným uzavřením smluv nových. Nastavení a realizace smluvních vztahů byla plně v kompetenci tehdejších orgánů města, narovnat smluvní vztahy a vypořádat se s celou situací musí nyní ale současné vedení. To se samozřejmě chce se svými občany dohodnout, a proto navrhuje oboustranně přijatelné vypořádání vztahů.

Byty se v roce 2003 spolufinancovaly z dotace ze Státního fondu rozvoje a bydlení (SFRB). Podmínkou udělení dotace bylo, že po dobu dvaceti let od kolaudačního rozhodnutí se nesmí převést vlastnictví bytů na jinou osobu. Byty tedy měly po dobu dvaceti let zůstat v majetku města. Tehdejší vedení města navrhlo občanům uzavření smluv o smlouvě budoucí a složení zálohy ve výši kupní ceny bytu. Město nyní požádalo o změnu dotační smlouvy, která umožňuje dřívější převod bytů do vlastnictví jiných osob a SFRB této žádosti vyhověl.

Nutno podotknout, že tehdejší stanovená cena neodpovídala ceně v místě a čase obvyklém, podle aktuálně zpracovaného znaleckého posudku byla výrazně nižší. Zaplacená záloha se navíc úročila částkou 4,65% ročně, dle smlouvy měla tato částka být použita na úhradu ročního nájemného.

Co tato čísla znamenají v praxi? U největšího modelového bytu 2+1 zaplatili budoucí majitelé zálohu ve výši cca 800 000,- Kč a dohodnuté nájemné na příštích 20 let mělo činit cca 3 100 Kč měsíčně. To nájemci ve skutečnosti ale neplatili, protože mělo plynout ze smlouveného úroku. Zálohy však byly okamžitě použity na výstavbu a úrok tak neměl odkud plynout. Město si ve smlouvách neošetřilo možné snížení úrokové sazby a nevýhodnost nastavených podmínek pro město tak neustále vzrůstala.

Současné tržní nájemné v bytě 2+1 ve stejné lokalitě se pohybuje okolo 7 000 Kč měsíčně, tržní cena dvoupokojového bytu ve Šlapanicích činí přibližně 1,6 mil. Kč a nízká úroveň současné úrokové sazby je všeobecně známá.

Tehdejší podmínky však nastavovalo město ve spolupráci se SFRB, a proto především **s ohledem na legitimní očekávání nájemců a dobré mravy** navrhuje nyní město, aby nájemci doplatili dle velikosti bytu od 130 000 do 220 000 Kč a byty mohly být okamžitě převedeny do jejich vlastnictví. V případě modelového bytu tak nájemce získá byt 2+1 za cca 1 mil. Kč, kdy je třeba současně vnímat i složité nakládání s nájemným a zápočtem úroků složených záloh. S ohledem na skutečné tržní nájemné by ale ani zde neměli nájemci mít důvod k nespokojenosti.

Hlavní znepokojení by mohlo plynout z toho, že město na základě zjištěných skutečností uvádí, že smlouvy jsou neplatné. **Současně s však tím navrhuje prakticky okamžité vyřešení situace – tedy řádný odprodej s tím, že nežádá ceny obvyklé v roce 2015, ale ceny k roku 2003, kdy byly původní smlouvy uzavírány. A naopak – zastupitelstvo svým současným**

postojem chce zajistit nájemcům stabilitu. Navrhované částky k doplacení jsou stále ještě do určité míry otázkou dohody.

Je smutné, že nejméně aktivně a velmi negativně se k celé situaci staví zástupci KDU-ČSL, ale i TOP 09, kteří mají na vzniku celé situace a především na jejím zanedbání a dlouhodobém neřešení lví podíl.

Je třeba si uvědomit, že veškeré rozdíly v tržních cenách bytů i nájemného, stejně jako extrémně vysoké, fixní úroky záloh na 20 let hradí město. Zálohy byly použity rovnou v roce 2003 na výstavbu bytů a město nemá odkud čerpat žádné úroky. Tedy celá záležitost s byty byla nevýhodně nastavena pro město a chybějící finance jdou ze společného rozpočtu všech občanů.

Na tomto nastavení nenesou současní nájemci žádnou vinu, ale jak je vidět na srovnání cen bytů i nájemného, nebudou v nevýhodné pozici vůči městu, které se snaží dodržet své závazky vůči nim. Současné vedení města věří, že se s nájemci podaří uzavřít v dohledné době takové dohody a smlouvy, které celou situaci vyřeší. Město navrhuje řešení, které je kompromisem pro obě strany a o dalších podmínkách ještě jedná. Záleží nyní na nájemcích, jak rychle bude celá situace vyřešena.

Ing. Jakub Mikšovský
tiskový mluvčí města Šlapanice
tel: 533 304 328
mob: 724 783 070
e-mail: miksovsky@slapanice.cz