



MMB2017000000849

75

Rada města Brna

ZM71 2703

Z7/29. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 20.6. 2017

Název:

Návrh na doplnění Postupu města při prodeji bytového fondu

Obsah:

- Důvodová zpráva (str. 2-4)
- Návrh na doplnění Postupu města při prodeji bytového fondu (str. 5)
- Úplné znění Postupu města při prodeji bytového fondu v případě schválení návrhu (str. 6-7)
- Výše možných splátek kupní ceny včetně splácení půjčky z FRB v porovnání s nájemným (str. 8)

Návrh usnesení:

Rada města Brna

doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit

doplnění Postupu města při prodeji bytového fondu schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016, které tvoří přílohu č....těchto usnesení

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/120 konané dne 13.6.2017.

Zpracoval:
Bytový odbor MMB

Předkládá:
Rada města Brna

18

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna na zasedání č. Z7/16. dne 15.3.2016 schválilo Postup města při prodeji bytového fondu, který je součástí materiálu, a současně schválilo Seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji dle tohoto postupu. Jedná se výhradně o domy ve špatném stavu, se zanedbanou údržbou, kdy dle podkladů poskytnutých MČ náklady na nutné opravy přesahují výši nájemného, kterou lze z pronájmu vybrat za 15 let. Pro město je tedy rentabilnější tyto domy prodat než opravit.

Ve stávajícím Postupu je jediná možnost platby kupní ceny, a to před podpisem kupní smlouvy. V případě, že si kupující vezmou úvěr na zaplacení kupní ceny od peněžního ústavu, je pozemek s domem zastaven pro peněžní ústav a kupující již nemá možnost následně požádat o poskytnutí půjčky na opravu domu z Fondu rozvoje bydlení města Brna. Je tedy reálné nebezpečí, že dojde-li ke koupi, nebudou mít kupující další prostředky na opravy a domy budou dále chátrat.

Je proto navrhováno, aby byla do Pravidel doplněna možnost hradit kupní cenu ve splátkách.

Stanovení úrokové sazby

Při volbě vhodné úrokové sazby je potřeba respektovat tři základní omezení.

V případě, že bude účastníkem smlouvy o odložených splátkách fyzická osoba, je potřeba dodržet relevantní ustanovení **zákona o spotřebitelském úvěru** – dle poskytnutého stanoviska ČNB mohou města poskytovat půjčky za dodržení tří podmínek (vymezený okruh příjemců, úroková sazba nižší nebo rovná sazbě na trhu obvyklé, zdůvodnění veřejného zájmu).

V případě, že bude účastníkem smlouvy o odložených splátkách právnická osoba, je potřeba dodržet relevantní omezení pro poskytování veřejné podpory. **Sdělení Komise o revizi metody stanovování referenčních a diskontních sazeb**(2008/C 14/02) pracuje s referenční úrokovou sazbou vyhlášenou Evropskou komisí navýšenou o marži dle ratingu dlužníka a typu zajištění (obvyklá marže je 1%). Zde je nutné podotknout, že bytová družstva ratingem nedisponují a město nemá metodiku a aparát na posuzování rizika.

Za všech podmínek je potřeba postupovat s **péčí řádného hospodáře**. Zejména by tedy:

- neměla být zjevně nevýhodná úroková sazba
- neměla být neadekvátně dlouhá doba fixace
- nemělo být podstupováno nepřiměřené riziko

S ohledem na aktuální situaci na trhu úrokových sazeb, zmiňované stanovisko ČNB a Sdělení komise lze zvažovat následující parametry:

- umožnění splátkování s úrokovou sazbou fixovanou vždy na pět let; po uplynutí tohoto období bude sazba refixována opět na pět let (tím se, alespoň částečně, omezí odchylka od tržních sazeb, které se v horizontu 20 let mohou významně měnit) Následná úroková sazba by měla být pro každých dalších 5 let splácení stanovena minimálně ve výši referenční úrokové sazby vyhlášené Evropskou komisí navýšené o 1% a maximálně ve výši průměrné sazby pro úvěry na bydlení
- průměrná sazba dle statistiky ARAD pro úvěry na bydlení s fixací na 1-5 let je 2,18% (a lze ji brát jako horní hranici pro úvěry fyzickým osobám)
- referenční sazba EK je 0,46% - pokud bude rating dlužníků posouzen jako uspokojivý a zajištění jako běžné, bude navýšena na 1%, tedy na 1,46% (a lze ji brát jako dolní hranici právnickým osobám)
- konkrétní úroková sazba společná pro právnické a fyzické osoby by tedy měla být stanovena v rozmezí 1,46 - 2,18%
- péči řádného hospodáře je potřeba obhájit s ohledem na řízení rizik (např. v případě nesplácení) i „provozní náklady“ – spojené především se sledováním splátkových kalendářů, vymáhání, a restrukturalizace smluv, pokud dojde k rozpadům bytových družstev na jednotlivé bytové jednotky

Porada vedení města konaná dne 29.5.2017 uložila vedoucímu Bytového odboru MMB předložit voleným orgánům obce k projednání Návrh na doplnění Postupu města při prodeji bytového fondu schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15. 3. 2016, který je přílohou materiálu s tím, že kupující uhradí na účet města před podpisem kupní smlouvy minimálně 50 % kupní ceny; zbývající část kupní ceny bude hrazena ve splátkách až na 10 let s fixací úrokové sazby ve výši 1,8 % p.a. po dobu 3 let.

V zájmu města, aby kupující uvedl co nejdříve domy do dobrého stavu, je navrhováno, aby měl kupující možnost získat návratnou účelovou zápůjčku z FRB města Brna v souladu s Pravidly jejich poskytování schválenými ZMB, s výjimkou 2 podmínek těchto pravidel, které by nemusel splnit, uzavřel-li by smlouvu o zápůjčce s městem do 1 roku od podpisu kupní smlouvy:

- Nemusel by se účastnit výběrového řízení vyhlášeného městem 2x ročně k datu 1.9. a 1.12, ale mohl by požádat kdykoli během roku a jeho žádost by byla projednána
- Nemusel by splnit podmínku, že hodnota zástavy je minimálně 120% objemu zápůjčky, neboť je pravděpodobné, že tato hodnota by při součtu s nesplacenou částí kupní ceny nebyla splněna. Lze však konstatovat, že v případě, kdy město získá do zástavy majetek, který prodává za cenu obvyklou a zapůjčí finanční prostředky účelově vázané na jeho opravu, se nevystavuje dalšímu zvýšenému riziku (mimo rizik níže popsaných)

Výše možných splátek kupní ceny a půjčky z FRB ve výši 400 000,-Kč/jednotku v porovnání s výší měsíčního nájemného je v příložené tabulce. (v příkladu je použita fixní úroková sazba 1,8% p.a., neboť její úpravu po 3 letech nelze odhadnout)

Výhody navrhovaného doplnění:

- Možnost využití zápůjček z FRB města Brna povede ke zlepšení stavu zanedbaných domů

Nevýhody:

- Určité riziko spojené s odloženou platbou, kdy může dojít k situaci, že dlužník nebude schopen splácet kupní cenu, dojde k výraznému snížení hodnoty nemovité věci a město se při výkonu zástavního práva nedomůže plné úhrady dluhu
- Administrativní zatížení města spojené s kontrolou splácení, případným vymáháním dluhu

Je navrhováno, aby při koupi právnickou osobou byl sjednán zákaz zcizení bez souhlasu města, a to včetně rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám a jejich převod do vlastnictví jejich nájemců. O souhlasu k převodu jednotek bude rozhodovat ZMB, a to s ohledem na skladbu nájemců. V případě převodu jednotek bude zástavní právo na zajištění celé dlužné částky zapsáno ke všem jednotlivým jednotkám. Bude pak pravděpodobně následný tlak vlastníků na rozdělení dluhu vázícího se ke každé jednotlivé jednotce. Musely by se uzavírat následné zástavní smlouvy s jednotlivými vlastníky na zajištění jejich dluhu s novými splátkovými kalendáři. Lze očekávat, že někteří méně majetní nájemci nebudou schopni splácet svůj dluh a bude muset dojít k výkonu zástavního práva, které s sebou nese riziko viz výše. Je proto navrhováno, aby v případě prodeje fyzické osobě bylo umožněno splácení kupní ceny až po posouzení její úvěruschopnosti. Stejný princip by město mohlo použít při posuzování případných žádostí o následné rozdělení dluhu po převodu jednotek do vlastnictví.

Navrhované doplnění čl. II -Kupující právnická osoba musí doložit, že nabídla za shodných podmínek členství všem nájemcům, kteří byli nájemci bytu či nebytového prostoru v domě k datu doručení nabídky ke koupi vychází z poznatků při nabídnutí prvních domů dle Postupu ke koupi, kdy BO MMB je nájemci dotazován na to, zda je či není povinnost právnické osoby

nabídnout členství všem nájemcům. BO navrhuje, aby tato povinnost stanovena byla, avšak pouze vůči těm, kteří jsou nájemci již v okamžiku doručení nabídky, nikoli později.

Součástí materiálu je úplné znění Postupu města při prodeji bytového fondu v případě, bude-li návrh na doplnění schválen. Navržené doplnění je podtrženo.

Komise bydlení RMB projednala návrh dne 7.6.2017.

Hlasování: 0-pro, 1-proti, 7-se zdrželo/z 11 členů

Usnesení nebylo přijato

Ing. Karasová	Ing. Březa	Ing. Drápalová	JUDr. Dumbrovská	Bc. Freund	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štáverka	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
zdržela se	zdržel se	nepřítomna	zdržela se	omluven	zdržela se	zdržel se	zdržel se	proti	zdržel se	nepřítomen

Komise majetková RMB projednala dne 12.6.2017

Rada města Brna projednala dne 13.6.2017.

Návrh na doplnění Postupu města při prodeji bytového fondu

Postup města při prodeji bytového fondu schválený ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016 (dále jen Postup) se doplňuje takto:

1/ Část **Kupující** se doplňuje o následující text:

Kupující právnická osoba musí doložit, že nabídla za shodných podmínek členství všem nájemcům, kteří byli nájemci bytu či nebytového prostoru v domě k datu doručení nabídky ke koupi

2/ Část **Kupní cena** se doplňuje o možnost platby kupní ceny ve splátkách:

Kupní cena bude splatná před podpisem kupní smlouvy ze strany města Brna nebo ve splátkách.

Bude-li kupní cena placena ve splátkách, kupující uhradí na účet města před podpisem kupní smlouvy minimálně 50 % kupní ceny. Zbývající část kupní ceny bude hrazena ve splátkách až na 10 let, s fixací úrokové sazby ve výši 1,8% p.a. po dobu 3 let s tím, že následně dojde ke změně úrokové sazby v závislosti na vývoji referenční úrokové sazby vyhlášené Evropskou komisí a vývoji průměrné sazby pro úvěry na bydlení, fixované na 3 roky.

Bude-li kupujícím fyzická osoba, bude jí umožněno hradit kupní cenu ve splátkách po posouzení její úvěruschopnosti (analogie § 86 zák.č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru)

Bude-li kupující v prodlení s úhradou splátky, je povinen zaplatit úroky z prodlení stanovené právním předpisem. Při nesplacení některé ze splátek v dohodnutém termínu se stává splatný celý dluh. Kupující formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti uzná dluh co do důvodu i výše.

Kupující je oprávněn předčasně jednorázově doplatit zbývající část kupní ceny, bez povinnosti zaplatit úroky z předčasně splacené částky.

Pro zajištění nezaplacené části kupní ceny bude zřízeno zástavní právo k převáděným nemovitým věcem pro město Brno a dále zákaz zcizení nemovitých věcí bez souhlasu města včetně rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám a jejich převod do vlastnictví jejich nájemců .

Bude-li kupní cena hrazena před podpisem kupní smlouvy, umožní město zřízení zástavního práva pro peněžní ústav, který poskytne kupujícímu bytovému družstvu úvěr na zaplacení kupní ceny, v případě platby kupní ceny ve splátkách nikoli.

3/ Do Postupu se doplňuje část **Možnost návratné účelové zápůjčky z Fondu rozvoje bydlení města Brna**

Město souhlasí s poskytnutím zápůjčky z FRB města Brna bez povinnosti kupujícího účastnit se výběrového řízení, pokud bude smlouva o zápůjčce uzavřena za podmínek Pravidel poskytování návratných účelových zápůjček z FRB města Brna schválených ZMB, s vyloučením podmínky, že hodnota zástavy musí být minimálně 120% objemu zápůjčky a nesplacené části kupní ceny, a to za podmínky, že smlouva o zápůjčce bude uzavřena do 1 roku od uzavření kupní smlouvy.

Úplné znění Postupu města při prodeji bytového fondu schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016 se změnou schválenou ZMB č....dne....

A) Postup při prodeji domů, v nichž nejsou na základě prohlášení vlastníka vymezeny jednotky

1. Dům bude po schválení záměru prodeje ZMB a jeho zveřejnění nabízen ke koupi jako celek z úrovně města do vlastnictví právnické osoby založené výlučně nájemci bytů a nebytových prostor v domě či do spoluvlastnictví nájemců, bude-li jich méně než 3. Lhůta pro založení právnické osoby a přijetí nabídky činí 6 měsíců od doručení nabídky poslednímu nájemci, v případě nepřevzetí doporučené zásilky od zveřejnění nabídky v domě.
2. Projeví-li o koupi domu zájem méně než 70% nájemců v domě, rozhodne ZMB s přihlédnutím ke stanovisku Zastupitelstva MČ, jíž je dům svěřen, zda
 - a) bude dům vyklizen způsobem, že nájemcům budou nabídnuty k pronájmu jiné byty podle bytové potřeby nájemce a příslušníků domácnosti, za něž nájemce platí pronajímateli úhradu za služby spojené s nájmem bytu, a následně bude dům prodán vyklizený v nabídkovém řízení. Nepřijmou-li nájemci 3 nabídnuté náhradní byty odpovídající jejich bytovým potřebám a pro město nebude především z hlediska technického stavu domu žádoucí, aby si dům ponechalo ve vlastnictví, může ZMB rozhodnout o prodeji domu jiným způsobem, přičemž bude individuálně přistupovat k sociálně znevýhodněným skupinám, seniorům a handicapovaným osobám;
 - b) budou v domě vymezeny prohlášením vlastníka jednotky a tyto budou nabízeny k prodeji jejich nájemcům z úrovně MČ; dále bude postupováno dle bodu B)
 - c) ponechá dům ve vlastnictví města

B) Postup při prodeji domů s vymezenými jednotkami

1. Na základě návrhu ZMČ schválí ZMB záměr prodeje jednotek, přičemž s přihlédnutím k návrhu ZMČ rozhodne, zda schválí i záměr prodeje nebytových jednotek či je ponechá ve vlastnictví obce.
2. Po zveřejnění záměru prodeje bude prodej realizovat MČ. Dle zák. č. 89/2012 Sb., obč. zák. má nájemce bytu předkupní právo k bytu po dobu 6 měsíců od účinnosti nabídky, stejně tak nájemce nebytového prostoru, který byl pronajatý v souvislosti s bytem v tomtéž domě.
3. Nepřijme-li nájemce nabídku ke koupi jednotky, bude mu MČ nabídnut k pronájmu jiný byt podle bytové potřeby nájemce a příslušníků domácnosti, za něž nájemce platí pronajímateli úhradu za služby spojené s nájmem bytu, a následně bude volná jednotka prodána v nabídkovém řízení.
4. Nepřijme-li nájemce 3 nabídnuté náhradní byty odpovídající jeho bytovým potřebám, může ZMB rozhodnout o prodeji vymezené jednotky jiným způsobem, přičemž bude individuálně přistupovat k sociálně znevýhodněným skupinám, seniorům a handicapovaným osobám, případně o ponechání bytu ve vlastnictví města

Kupující – za nájemce bytu, kterým bude učiněna nabídka ke koupi domu či jednotky, se pro účely tohoto postupu považují pouze nájemci bytů a nebytových prostor, vyjma nájemců garáží, s písemnou nájemní smlouvou, kteří nedluží městu za nájem bytu či NP či za služby spojené s nájmem. Za nájemce je rovněž považován nájemce půdních prostor a osoba opravující se souhlasem pronajímatele byt vlastním nákladem

Kupující právnická osoba musí doložit, že nabídla za shodných podmínek členství všem nájemcům, kteří byli nájemci bytu či nebytového prostoru v domě k datu doručení nabídky ke koupi

Kupní cena

Prodej domu i jednotek se uskuteční za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem, případná odchylka musí být dle zák. o obcích odůvodněna. Kupní cena bude splatná před podpisem kupní smlouvy ze strany města Brna nebo ve splátkách.

Bude-li kupní cena placena ve splátkách, kupující uhradí na účet města před podpisem kupní smlouvy minimálně 50 % kupní ceny. Zbývající část kupní ceny bude hrazena ve splátkách až na 10 let, s fixací úrokové sazby ve výši 1,8% p.a. po dobu 3 let s tím, že následně dojde ke změně úrokové sazby v závislosti na vývoji referenční úrokové sazby vyhlášené Evropskou komisí a vývoji průměrné sazby pro úvěry na bydlení, fixované na 3 roky.

Bude-li kupujícím fyzická osoba, bude jí umožněno hradit kupní cenu ve splátkách po posouzení její úvěruschopnosti (analogie § 86 zák.č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru)

Bude-li kupující v prodlení s úhradou splátky, je povinen zaplatit úroky z prodlení stanovené právním předpisem. Při nesplacení některé ze splátek v dohodnutém termínu se stává splatný celý dluh. Kupující formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti uzná dluh co do důvodu i výše.

Kupující je oprávněn předčasně jednorázově doplatit zbývající část kupní ceny, bez povinnosti zaplatit úroky z předčasně splacené částky.

Pro zajištění nezaplacené části kupní ceny bude zřízeno zástavní právo k převáděným nemovitým věcem pro město Brno a dále zákaz zcizení nemovitých věcí bez souhlasu města včetně rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám a jejich převod do vlastnictví jejich nájemců .

Bude-li kupní cena hrazena před podpisem kupní smlouvy, umožní město zřízení zástavního práva pro peněžní ústav, který poskytne kupujícímu bytovému družstvu úvěr na zaplacení kupní ceny, v případě platby kupní ceny ve splátkách nikoli.

Při prodeji po jednotkách za cenu nižší než obvyklou či s jinou splatností kupní ceny než před podpisem kupní smlouvy je MČ povinna si dle Statutu města Brna vyžádat předchozí souhlas Zastupitelstva města Brna.

Možnost návratné účelové zápůjčky z Fondu rozvoje bydlení města Brna

Město souhlasí s poskytnutím zápůjčky z FRB města Brna bez povinnosti kupujícího účastnit se výběrového řízení, pokud bude smlouva o zápůjčce uzavřena za podmínek Pravidel poskytování návratných účelových zápůjček z FRB města Brna schválených ZMB, s vyloučením podmínky, že hodnota zástavy musí být minimálně 120% objemu zápůjčky a nesplacené části kupní ceny, a to za podmínky, že smlouva o zápůjčce bude uzavřena do 1 roku od uzavření kupní smlouvy.

Půjčka na byt		Půjčka na opravu		Splátkový kalendář			
Cena nájmu za m ²	80 Kč Počet m ²	70			násobek		
Cena prodeje za m ²	28 000 Kč Nájem	5600	částka opravy	400 000 Kč Rok	1	15 857,24 Kč	2,83
Procento splatné hned (1-LTV)	50% Cena bytu	1960000	sazba	1,52%	2	15 857,24 Kč	2,83
Úroková sazba	1,80% Zaplatí hned	980000	Počet let	5	3	15 857,24 Kč	2,83
Počet let	10 Zbude na zaplacení	980000	splátka měsíčně	-6 927,43 Kč	4	15 857,24 Kč	2,83
	Splátka měsíčně	-8 929,81 Kč	přeplatí o	-15 645,67 Kč	5	15 857,24 Kč	2,83
	přeplatí o	-91 577,41 Kč			6	8 929,81 Kč	1,59
	Násobek nájmu	1,6	Celkově přeplatí o	-107 223,08 Kč	7	8 929,81 Kč	1,59
					8	8 929,81 Kč	1,59
					9	8 929,81 Kč	1,59
					10	8 929,81 Kč	1,59
					11	0,00 Kč	0,00
					12	0,00 Kč	0,00
					13	0,00 Kč	0,00
					14	0,00 Kč	0,00
					15	0,00 Kč	0,00
					16	0,00 Kč	0,00
					17	0,00 Kč	0,00
					18	0,00 Kč	0,00
					19	0,00 Kč	0,00
					20	0,00 Kč	0,00
					21	0,00 Kč	0,00
					22	0,00 Kč	0,00
					23	0,00 Kč	0,00
					24	0,00 Kč	0,00
					25	0,00 Kč	0,00
					26	0,00 Kč	0,00
					27	0,00 Kč	0,00
					28	0,00 Kč	0,00
					29	0,00 Kč	0,00