

Z9/20. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.10.2024

84. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v domech na ulici Podbělová 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 a 16 v Brně členům Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo

Anotace

Materiál ve smyslu usnesení ZMB z 25.1.2022 o koncepčním postupu vypořádání závazků z historické družstevní bytové výstavby spolufinancované z dotačních prostředků státu navrhuje schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 70 bytových jednotkách v domech na ulici Podbělová 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 a 16, k. ú. Líšeň, na nájemce-členy Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo. Součástí materiálu je i schválení záměru bezúplatného nabytí části pozemku p.č. 5037/3, k. ú. Líšeň.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 70 bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v bytových domech
- č. p. 2715, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5037/104
- č. p. 2716, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/116
- č. p. 2717, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/115
- č. p. 2718, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/114
- č. p. 2720, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/113
- č. p. 2721, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/112
- č. p. 2724 na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/111
- č. p. 2725 na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/110
vše k. ú. Líšeň, obec Brno, dle seznamu spoluvlastnických podílů na bytových domech č.p. 2715, 2716, 2717, 2718, 2720, 2721, 2724 a 2725, k. ú. Líšeň, dále jen „bytové jednotky“, jejich nájemcům-členům Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno, IČO: 26219913, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné. Seznam spoluvlastnických podílů na bytových domech č.p. 2715, 2716, 2717, 2718, 2720, 2721, 2724 a 2725, k. ú. Líšeň, tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu;
- 2. ukládá** Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů v souladu s přijatým usnesením;
T: bezodkladně
- 3. bere na vědomí** cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 113 912 594 Kč;

- 4. schvaluje** odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu;
- 5. schvaluje** záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;
- 6. schvaluje** záměr bezúplatného nabytí části pozemku p. č. 5037/3, o výměře 618 m², trvalý travní porost, k. ú. Líšeň, obec Brno, ve vlastnictví Družstva a dalších fyzických osob, označené dle oddělovacího geometrického plánu společnosti PK Geo, s.r.o. č. 6665-173/2024 ze dne 25. 6. 2024 jako p. č. 5037/33 o výměře 88 m², ostatní plocha, ostatní komunikace a p. č. 5037/334 o výměře 132 m², ostatní plocha, zeleň, do vlastnictví statutárního města Brna, který tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu;
- 7. schvaluje** podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, že
- bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností;
 - čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory;
- 8. ukládá** Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva v souladu s přijatým usnesením.
T: bezodkladně

Stanoviska

Materiál byl projednán na Radě města Brna č. R9/100 konané dne 2. 10. 2024 jako bod č. 45.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

8.10.2024 v 13:34

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

8.10.2024 v 10:56

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 18
Příloha k usnesení (Seznam spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách.pdf)	19 - 24
Příloha k usnesení (Odůvodnění převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva HABŘÍ.pdf)	25 - 28
Příloha k usnesení (GP Habří.pdf)	29 - 32
Informační dokument (Mapa foto.pdf)	33 - 33
Informační dokument (Mapa KÚ.pdf)	34 - 34

Důvodová zpráva

1. Současný majetkový stav

Na základě Smlouvy o sdružení č. 63 00 9 117 ze dne 8. 1. 2001 uzavřené mezi Statutárním městem Brnem, společností STAVOS Brno, a.s. a Bytovým družstvem HABŘÍ, bytové družstvo bylo vybudováno 8 bytových domů s celkovým počtem 74 bytových jednotek a 40 garáží.

Statutární město Brno je společně s Bytovým družstvem HABŘÍ, bytové družstvo podílovým spoluvlastníkem na 70 bytových jednotkách v bytových domech na ulici Podbělová 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 a 16 v k.ú. Líšeň:

- 10 bytových jednotkách v bytovém domě Podbělová 2715/2 postaveném na pozemku p.č. 5037/104;
- 9 bytových jednotkách v bytovém domě Podbělová 2716/4 postaveném na pozemku p.č. 5049/116;
- 9 bytových jednotkách v bytovém domě Podbělová 2717/6 postaveném na pozemku p.č. 5049/115;
- 9 bytových jednotkách v bytovém domě Podbělová 2718/8 postaveném na pozemku p.č. 5049/114;
- 9 bytových jednotkách v bytovém domě Podbělová 2720/10 postaveném na pozemku p.č. 5049/113;
- 10 bytových jednotkách v bytovém domě Podbělová 2721/12 postaveném na pozemku p.č. 5049/112;
- 7 bytových jednotkách v bytovém domě Podbělová 2724/14 postaveném na pozemku p.č. 5049/111;
- 7 bytových jednotkách v bytovém domě Podbělová 2725/16 postaveném na pozemku p.č. 5049/110

Město je výučním vlastníkem 4 bytových jednotek zvláštního určení v domech na ulici Podbělová 4, 6, 8 a 10: jednotky č. 2716/1 v bytovém domě Podbělová 4; jednotky č. 2717/1 v bytovém domě Podbělová 6; jednotky č. 2718/1 v bytovém domě Podbělová 8 a jednotky č. 2720/1 v bytovém domě Podbělová 10. V každém z bytových domů se nachází 5 garáží, které jsou ve vlastnictví fyzických osob.

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na společných částech budovy č.p. 2715 a pozemku p.č. 5037/104 (Podbělová 2), společných částech budovy č.p. 2721 a pozemku p.č. 5049/112 (Podbělová 12) činí 26,2 %. Spoluvlastnický podíl Bytového družstva HABŘÍ činí 60,9 % a spoluvlastnický podíl ostatních fyzických osob činí 12,9 %. Spoluvlastnický podíl města na společných částech budovy č.p. 2716 a pozemku p.č. 5049/116 (Podbělová 4), společných částech budovy č.p. 2717 a pozemku p.č. 5049/115 (Podbělová 6), společných částech budovy č.p. 2718 a pozemku p.č. 5049/114 (Podbělová 8), společných částech budovy č.p. 2720 a pozemku p.č. 5049/113 (Podbělová 10) činí 30,9 %. Spoluvlastnický podíl Bytového družstva HABŘÍ činí 56,2 % a spoluvlastnický podíl ostatních fyzických osob činí 12,9 %. Spoluvlastnický podíl Města na společných částech budovy č.p. 2724 a pozemku p.č. 5049/111 (Podbělová 14) a společných částech budovy č.p. 2725 a pozemku p.č. 5049/110 (Podbělová 16) činí 18,3 %. Spoluvlastnický podíl Bytového družstva HABŘÍ činí 68,8 % a spoluvlastnický podíl ostatních fyzických osob činí 12,9 %. Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotlivých bytových jednotkách je v rozmezí od 16,5 % do 36,8 %.

Pro správu bytového domu Podbělová 2715/2 vzniklo dne 30. 4. 2004 Společenství vlastníků jednotek Podbělová 2, Brno, se sídlem Podbělová 2715/2, Líšeň, 628 00 Brno, IČO 269 24 315.

Pro správu bytového domu Podbělová 2716/4 vzniklo dne 7. 5. 2004 Společenství vlastníků jednotek Podbělová 4, Brno, se sídlem Podbělová 2716/4, Líšeň, 628 00 Brno, IČO 269 26 466.

Pro správu bytového domu Podbělová 2717/6 vzniklo dne 30. 4. 2004 Společenství vlastníků jednotek Podbělová 6, Brno, se sídlem Podbělová 2717/6, Líšeň, 628 00 Brno, IČO 269 24 307.

Pro správu bytového domu Podbělová 2718/8 vzniklo dne 7. 5. 2004 Společenství vlastníků jednotek Podbělová 8, Brno, se sídlem Podbělová 2718/8, Líšeň, 628 00 Brno, IČO 269 26 458.

Pro správu bytového domu Podbělová 2720/10 vzniklo dne 30. 4. 2004 Společenství vlastníků jednotek Podbělová 10, Brno, se sídlem Podbělová 2720/10, Líšeň, 628 00 Brno, IČO 269 24 293.

Pro správu bytového domu Podbělová 2721/12 vzniklo dne 7. 5. 2004 Společenství vlastníků jednotek Podbělová 12, Brno, se sídlem Podbělová 2721/12, Líšeň, 628 00 Brno, IČO 269 26 431.

Pro správu bytového domu Podbělová 2724/14 vzniklo dne 30. 4. 2004 Společenství vlastníků jednotek Podbělová 14, Brno, se sídlem Podbělová 2724/14, Líšeň, 628 00 Brno, IČO 269 24 285.

Pro správu bytového domu Podbělová 2725/16 vzniklo dne 7. 5. 2004 Společenství vlastníků jednotek Podbělová 16, Brno, se sídlem Podbělová 2725/16, Líšeň, 628 00 Brno, IČO 269 26 423.

Předsedou všech společenství je HABŘÍ, bytové družstvo, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno, IČO 262 19 913.

2. Historický exkurz

Na základě smlouvy o sdružení č. 63 00 9 117 ze dne 8. 1. 2001 (schválené Zastupitelstvem města Brna na Z3/024. zasedání konaném dne 12. 12. 2000) uzavřené mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem HABŘÍ a společností STAVOS Brno, a.s. byla provedena výstavba 8 bytových domů na pozemcích v k.ú. Líšeň vložených do výstavby společností STAVOS, a.s. Účelem sdružení bylo vybudování 74 bytových jednotek, které případnou do spoluvlastnictví Města a Družstva a 40 garáží, které budou ve vlastnictví společnosti STAVOS Brno, a.s.

Dodatkem č. 1 ke smlouvě o sdružení č. 63 00 9 117 ze dne 20. 7. 2001 bylo stanoveno, že v rámci bytové výstavby 74 bytových jednotek případně do spoluvlastnictví Města a Družstva 70 bytových jednotek a 4 bezbariérové bytové jednotky budou ve výlučném vlastnictví Města. Smlouva o sdružení byla dále aktualizována 2. dodatkem ke smlouvě o sdružení ze dne 8. 3. 2002 obsahující změnu názvu státního fondu, ze kterého byla poskytnuta dotace.

Celkové předpokládané náklady na výstavbu objektu včetně DPH, ceny pozemků a veškeré technické infrastruktury činí celkem 101 673 540 Kč. Strany dohody se na nákladech podílejí vložením finančních prostředků a majetkových hodnot následovně: statutární město Brno vložilo do výstavby finanční prostředky za státní dotace na výstavbu ve výši 320 000 Kč na každou bytovou jednotku a 180 000 Kč na každou bezbariérovou bytovou jednotku, celkem 24 400 000 Kč a dále 2 202 320 Kč na výstavby bezbariérových bytů, celkem město vložilo do výstavby 26 602 320 Kč, společnost STAVOS Brno, a.s. vložila do výstavby části pozemků určených k zástavbě p.č. 5037/3, p.č. 5043/3, p.č. 5049/69, p.č. 5049/98, p.č. 5049/99, p.č. 5049/100, p.č. 5049/101, p.č. 5049/103, p.č. 5049/104 a p.č. 5049/105, vše v k.ú. Líšeň, o celkové hodnotě 8 000 000 Kč, Družstvo do výstavby vložilo finanční prostředky ve výši 58 931 220 Kč.

Na základě smlouvy o sdružení byla dohodnuta rovněž výstavba technické infrastruktury (dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy, veřejné osvětlení, sítě NN a VN, plynovod, vodovod) v celkovém finančním objemu 12 780 000 Kč. Na vybudování technické infrastruktury se statutární město Brno prostřednictvím Městské části Brno-Líšeň podílelo poskytnutím finančních prostředků ze státní dotace na technickou infrastrukturu ve výši 5 920 000 Kč (80 000 Kč na bytovou jednotku) a dále poskytnutím finančních prostředků formou nenávratné dotace z Fondu bytové výstavby ve výši 2 220 000 Kč (30 000 Kč na bytovou jednotku), za tyto prostředky měla být vybudována dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy přímo do majetku Města.

V čl. XII bod 1 smlouvy o sdružení se účastníci sdružení pro splnění podmínek hypotečního úvěru poskytnutého Družstvu dohodli, že zruší podílové spoluvlastnictví a vypořádají je tak, aby rozestavěné bytové jednotky byly ve spoluvlastnictví Města Družstva, přičemž velikost spoluvlastnického podílu bude

určena ve výši skutečně vynaložených finančních prostředků na výstavbu rozestavěných jednotek. Garáže budou ve vlastnictví společnosti STAVOS.

Město a Družstvo se zavázalo, že po dobu 20 let od kolaudace zajistí užívání všech bytů k trvalému bydlení, že budou za pronájem bytů požadovat věcně usměrňované nájemné, s tím, že část nájemného hrazeného nájemcem odpovídající spoluvlastnickému podílu Družstva, bude použita na úhradu hypotečního úvěru a část nájemného hrazeného nájemcem odpovídající spoluvlastnickému podílu Města bude použita na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu. Ostatní případné náklady na údržbu a správu domu přesahující takto nashromážděné prostředky ponese Družstvo.

Souhlasným prohlášením statutárního města Brna, Bytového družstva Habří a společnosti STAVOS Brno, a.s. schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z3/033. zasedání konaném dne 11. 12. 2001 strany vypořádaly své spoluvlastnické podíly dle výše vložených finančních prostředků a majetkových hodnot pro každý z bytových domů. Dohodami o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví uzavřenými mezi spoluvlastníky byly ve všech vystavěných bytových domech vymezeny bytové jednotky a garáže. Dále byly určeny podíly Města, Družstva a společnosti STAVOS na bytových jednotkách a garážích. Spoluvlastnické podíly souhlasí se stavem zápisu v katastru nemovitostí.

3. Závazky obce převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na budově a na pozemcích na členy družstva

V čl. XII bod 10 smlouvy o sdružení č. 63 00 9 117 ze dne 8. 1. 2001, ve znění dodatků, se statutární město Brno zavázalo, že **po uplynutí 20 let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví Družstva, popř. jednotlivých nájemců-členů družstva, a to bezúplatně** s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou. V nájemním smlouvách k předmětným bytovým jednotkám byla v čl. IX stanoveno, že **nájemce má právo uzavřít s pronajímatelem-Městem smlouvu o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu Města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu** a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.

Užívání stavby bytového domu č.p. 2715, Podbělová 2, postaveného na pozemku p.č. 5037/104 a bytového domu č.p. 2716, Podbělová 4, postaveného na pozemku p.č. 5049/105, vše v k.ú. Líšeň, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. STU/20/0200726/000/005 ze dne 11. 10. 2002, které nabylo právní moci dne 17. 10. 2002.

Užívání stavby bytového domu č.p. 2717., Podbělová 6, postaveného na pozemku p.č. 5049/115 a bytového domu č.p. 2718, Podbělová 8, postaveného na pozemku p.č. 5049/114, vše v k.ú. Líšeň, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. STU/20/0200822/000/004 ze dne 11. 10. 2002, které nabylo právní moci dne 17. 10. 2002.

Užívání stavby bytového domu č.p. 2720., Podbělová 10, postaveného na pozemku p.č. 5049/113 a bytového domu č.p. 2721, Podbělová 12, postaveného na pozemku p.č. 5049/112, vše v k.ú. Líšeň, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. STU/20/0200944/000/002 ze dne 11. 11. 2002, které nabylo právní moci dne 15. 11. 2002.

Užívání stavby bytového domu č.p. 2724., Podbělová 14, postaveného na pozemku p.č. 5049/111 a bytového domu č.p. 2725, Podbělová 16, postaveného na pozemku p.č. 5049/110, vše v k.ú. Líšeň, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. STU/20/0201043/000/004 ze dne 9. 12. 2002, které nabylo právní moci dne 11. 12. 2002.

4. Právní posouzení závazku obce převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na budově a na pozemcích na členy družstva

Vzhledem ke skutečnosti, že ani v případě smlouvy o sdružení č. 63 00 9 117, ve znění pozdějších změn, ani v případě výše zmíněných nájemních smluv, nebyl dodržen ze strany města Brna postup

zveřejnění záměru dispozice s nemovitým majetkem obce, v případě výše uvedených závazků sjednaných dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v souladu s právním výkladem odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13. 11. 2021, vyžádaného statutárním městem Brnem k posouzení kauzy v obdobném případě u bytového DRUŽSTVA MAJDALEKNY, existuje reálné nebezpečí konstatování absolutní neplatnosti takto sjednaných závazků.

I když do současné doby nebyla absolutní neplatnost výše zmíněných závazků budoucího převodu podílu na nemovitostech ze strany statutárního města Brna pravomocným rozhodnutím soudu konstatována, z opatrnosti se náprava situace postupem schváleným usnesením Zastupitelstva města Brna ze dne 25. 1. 2022 pod bodem 58 jeví nezbytnou.

Nejistota hodnocení platnosti původních závazků se odráží ve zmiňované analýze kauzy DRUŽSTVO MAJDALEKNY, kde autoři uvádí: „...*Přestože jsou totiž ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy dle názoru Zpracovatele neplatná, nelze vyloučit, že by soud s ohledem na okolnosti věci mohl Objednateli (městu) odepřít soudní ochranu, což by mohlo v důsledku vést až k nahrazení projevu vůle Objednatele soudem i přes absolutní neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí. Potvrzením této domněnky je ostatně shora uvedený rozsudek Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 3 C 423/2019.*“

Vzhledem k tomuto názoru zpracovatele analýzy by právo oprávněné osoby na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického práva statutárního města Brna mohlo být vymahatelné v případě, že by soud odmítl poskytnout městu ochranu (např. z důvodu rozporu s dobrými mravy, zásadou pacta sunt servanda či zásadou poctivosti).

5. Uplatnění nároku na bezúplatný převod

O bezúplatný převod spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v domech Podbělová 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 a 16 požádalo družstvo HABŘÍ, bytové družstvo, dopisem ze dne 30. 1. 2023.

Při posouzení otázek řádného uplatnění práva členů bytového družstva nebo samotného bytového družstva na bezúplatný převod obecně vůči městu a vymahatelnosti bezúplatného převodu dle původních závazků (tedy s přihlédnutím k době, kdy může být nejpozději nárok vůči městu vznesen a vymáhán) je možno vyjít z právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, s.r.o., pro kauzu DRUŽSTVO MAJDALEKNY, poukazujícího na ust. § 50a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dle kterého se právo na nahrazení prohlášení vůle soudním rozhodnutím promlčuje ve lhůtě jednoho roku od okamžiku, kdy mohlo být poprvé uplatněno u soudu s ohledem na dobu k uzavření budoucí smlouvy sjednanou.

Analogicky k bodu 202 zmíněné analýzy DRUŽSTVO MAJDALEKNY lze dovodit, že pokud kolaudační rozhodnutí v případě bytových domů na ulici Podbělová nabylo právní moci dne 17. 10. 2002, 15. 11. 2002 a 11. 12. 2002, pak lhůta k uzavření budoucí smlouvy o převodu ať již dle smlouvy o sdružení, či smlouvy nájemní začala běžet v den následující po právní moci jednotlivých kolaudačních rozhodnutí. Jelikož k uzavření budoucí smlouvy o převodu mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci dosud nedošlo, k zachování práv nájemce, či družstva, bylo třeba uplatnit jeho nárok u soudu do jednoho roku od počátku běhu lhůty.

Bytový odbor MMB neeviduje v této věci žádný žalobní návrh družstva HABŘÍ, bytové družstvo ani jeho jednotlivých členů, který by mu byl soudem doručen k vyjádření.

6. Vypořádání závazků ze smlouvy o sdružení (nájemné)

V čl. XII bod 6 smlouvy o sdružení bylo dohodnuto, že část nájemného hrazeného nájemcem-členem družstva ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu družstva, bude použita na úhradu hypotečního úvěru družstva, část nájemného hrazeného nájemcem-členem družstva odpovídající výši spoluvlastnického podílu statutárního města Brna bude použita na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu, ostatní náklady na údržbu a správu domu ponese družstvo.

Nájemné města připadající na jeho spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách ve spoluvlastnictví města družstva byla ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání dne 25. 1. 2022 řešeno formou čestného prohlášení. V čestném prohlášení ze dne 23. 10. 2023, kdy nájemné bylo za období od 18. 5. 2001 do 30. 6. 2022 vyčísleno Družstvem na 18 451 576 Kč, Družstvo prohlašuje, že část nájemného hrazeného nájemci-členy družstva odpovídající výši spoluvlastnického podílu statutárního města Brna byla použita výhradně na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu v souladu s čl. XII bod 6 smlouvy o sdružení.

Nájemné bylo po celou dobu trvání nájmu věcně usměřňované dle platných předpisů v době uzavření smlouvy o sdružení § 6 vyhl. Ministerstva financí 167/1993 Sb.

7. Splnění cíle bytové zástavby

Z pohledu smyslu závazků partnerů právního předchůdce HABŘÍ, bytové družstvo a statutárního města Brna byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsání Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, město se mimo tuto dotaci 320 000 Kč na každou bytovou jednotku na výstavbu bytového jednotky a 50 000 Kč na každou bytovou jednotku na vybudování technické infrastruktury podílelo na nákladech výstavby poskytnutím nenávratné dotace z Fondu bytové výstavby 30 000 Kč na každou bytovou jednotku na výstavbu technické infrastruktury s povinností převést technickou infrastrukturu po dokončení bezúplatně do majetku města Brna. Statutární město Brno získalo podíl na bytových domech a pozemcích ve výši vkladů. Věcně usměřňované nájemné v podílu odpovídajícímu podílu Města bylo vyúčtováno čestným prohlášením. Hypotéka na výstavbu domů byla splacena.

8. Forma nového závazku: dohoda o narovnání

Realizace dalšího postupu záměr dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním řízení), ve znění pozdějších předpisů v souladu s usnesením Zastupitelstva města Brna ze dne 25. 1. 2022 by mohla proběhnout formou uzavírání trojstranných dohod, jimiž by došlo k narovnání vztahů mezi členem družstva-nájemcem, HABŘÍ, bytovém družstvem a statutárním městem Brnem. Účastníci dohody vypořádají závazek bezúplatného převodu nesporně tak, že HABŘÍ, bytové družstvo a statutární město Brno převedou své spoluvlastnické podíly na bytové jednotce, včetně přináležejících podílů na společných částech domu a pozemku na členy družstva. Člen družstva se současně zřekne možnosti uplatňování jakýchkoliv dalších nároků vůči statutárnímu městu Brnu spojených s předmětem převodu.

9. Záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na jednotkách

Záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na jednotkách je koncipován jako adresný záměr v souladu se Společným stanoviskem Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k vypořádání historické družstevní výstavby spolufinancované ze státního rozpočtu.

Záměr je formulován obecně, a je tedy adresován nájemcům-členům HABŘÍ, bytové družstvo, nikoliv jmenovitě konkrétním fyzickým osobám. Bytový odbor MMB předpokládá, že i po projednání materiálů ve volených orgánech může dojít do doby schválení k převodu či přechodu členského podílu v družstvu, vypořádání SJM členů po rozvodu apod. U jiných bytových družstev jsou zjevné i situace, kdy je členství v družstvu sporné, např. je veden soudní spor. Nabyvatel by měl být nesporně určen ke dni uzavření závazku v součinnosti s družstvem, které vede seznam svých členů.

10. Pozemek a záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na pozemcích p. č. 5037/104, 5049/116, 5049/115, 5049/114, 5049/113, 5049/112, 5049/111, 5049/110

Smlouvou o sdružení č. 63 00 9 117 ze dne 8. 1. 2001 vložila společnost STAVOS Brno, a.s. do výstavby pozemky p.č. 5037/3, 5043/3, 5049/69, 5049/98, 5049/99, 5049/100, 5049/101, 5049/103, 5049/104 a 5049/105, vše v k.ú. Líšeň, tyto pozemky byly ve výlučném vlastnictví společnosti STAVOS Brno, a.s. Smlouvou o sdružení bylo dohodnuto, že na části uvedených pozemků proběhne výstavba 8 bytových domů. V souhlasném prohlášení o určení spoluvlastnických podílů na rozestavěných budovách, které schválilo Zastupitelstvo města Brna na Z3/033. zasedání, konaném od 11.12.2001, bod 79 byl právní vztah k pozemkům, jež byly ve vlastnictví STAVOS Brno, a.s., na nichž výstavba probíhala a jež byly vloženy do výstavby vyřešen následovně:

- U všech bytových domů bude na družstvo převeden podíl na pozemku – zastavěné ploše i na souvisejícím pozemku kupní smlouvou, přičemž velikost převáděného podílu na zastavěném pozemku je určena velikostí podílu družstva na společných částech domu, velikost převáděného podílu na souvisejícím pozemku je rozdílná u domů Podbělová 2,12,14,16, v nichž nejsou budovány byty zvláštního určení do majetku Města (podíl družstva je určen po odečtení podílu a.s. STAVOS Brno na zastavěném pozemku), u domů Podbělová 4,6,8,10, v nichž jsou budovány byty zvláštního určení do majetku Města (podíl družstva je určen podílem na zastavěném pozemku).
- U všech bytových domů bude na Město převeden podíl na zastavěném pozemku ve výši odpovídající podílu města na společných částech domu. U domů Podbělová 2, 12,14,16 se převod uskuteční darovací smlouvou, neboť do výstavby těchto domů nejsou vkládány finanční prostředky města, ale pouze prostředky státní dotace, které je nutno použít na přímé stavební práce. Darovací smlouva mezi Městem a STAVOS Brno, a.s. byla uzavřena dne 18.12.2001, nabytí vlastnického práva k nemovitostem bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na 73/024 zasedání, konaném od 1.12.2000, bod 113, v rámci schválení smlouvy o sdružení č. 63009117, čl XII odst. 2 a dále na Z3/33 zasedání, konaném od 11.12.2001, bod 79 v rámci schválení dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budov v k.ú. Líšeň.
- U domů Podbělová 4,6,8,10 se převod na zastavěném pozemku uskuteční kupní smlouvou, cena bude uhrazena z prostředků FBV vkládaných do výstavby bytů zvláštního určení.
- Podíl na souvisejícím pozemku bude převáděn pouze u domů, kde jsou vybudovány byty zvláštního určení, a to kupní smlouvou, přičemž cena bude uhrazena z prostředků města na výstavbu bytů zvláštního určení. Kupní smlouva byla uzavřena dne 18. 12. 2001.

Kupní smlouvou č. 63019128 ze dne 8. 11. 2001 převedl STAVOS Brno, a.s. na Město vlastnictví pozemků p.č. 5043/3 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 2043 m² a p.č. 5049/69 – ostatní plocha, zeleň, na kterých byla vybudována infrastruktura. Kupní cena 2 220 000,-Kč se rovnala nákladům na vybudování infrastruktury na těchto pozemcích poskytnutých z Fondu bytové výstavby, a proto je ve smlouvě uvedeno, že byla uhrazena před podpisem kupní smlouvy.

HABŘÍ, bytové družstvo, a další fyzické osoby jsou vlastníky pozemku p.č. 5037/3, na kterém se nachází chodník, parkovací stání a zeleň, které jsou součástí místní komunikace III. třídy ve správě společnosti Brněnské komunikace a.s. Část pozemku, na které se nachází parkoviště a chodník, označená dle oddělovacího geometrického plánu společnosti PK Geo, s.r.o. č. 6665-173/2024 ze dne 25. 6. 2024 jako p.č. 5037/33 o výměře 88m², ostatní plocha, ostatní komunikace a p.č. 5037/334 o výměře 132 m², ostatní plocha, zeleň, bude bezúplatně převedena do vlastnictví statutárního města Brna.

11. Veřejná podpora

Z metodiky Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k veřejné podpoře, která je součástí Společného stanovisko dotčených ministerstev MMR, MF a MV k vypořádání historické družstevní výstavby vyplývá, že pro uskutečnění „bezúplatného“ převodu mimo výběrová řízení nepůjde o veřejnou podporu zejména tehdy, když spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny přímo na jednotlivé fyzické osoby – oprávněné nájemníky bytů, případně jejich rodinných příslušníků, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby. V bytech by nemohla být provozována ekonomická činnost.

Odborné právní stanovisko společnosti Fiala, Tejkal a partneři, s.r.o., pro kauzu DRUŽSTVO MAJDALENKY k veřejné podpoře uvádí: „163. Pakliže by mělo být toto riziko co nejdříve ošetřeno, nejbezpečnější variantou by byla trojstranná smlouva mezi Objednatelem, DRUŽSTVEM MAJDALENKY a nájemcem, nicméně byl-li by nájemce do převodu již takto zainteresován, nic zřejmě nebrání tomu, aby byl převod proveden přímo z Objednatele na nájemce bez mezistupně v podobě převodu na DRUŽSTVO MAJDALENKY a riziko veřejné podpory tak vyloučeno zcela. 162. S ohledem na stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže by v případě uzavření smlouvy mezi Objednatelem a nájemcem bylo zároveň vhodné připravit obsah smlouvy o převodu tak, aby bylo zajištěno, že nájemce bude v předmětném bytu nadále uspokojovat své bytové potřeby.“

Vzhledem k rozhodnutí Zastupitelstva města Brna, učiněném pod bodem 70 na Z8/37 zasedání konaném dne 5. 4. 2022 ve věci „Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 151 bytových jednotkách v bytových domech č.p. 852, 853 a 855 na ulici Majdalenky v Brně členům DRUŽSTVA MAJDALENKY je navrhována pro převod bytových jednotek domu č.p. 957, Bezručova č. or. 19 shodná forma zajištění spočívající v závazku nabyvatele, že bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností.

12. Odůvodnění bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy HABŘÍ, bytové družstvo

viz příloha

13. Cena obvyklá

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách spolu se spoluvlastnickými podíly na budově a spoluvlastnickými podíly na pozemku pro bytové domy Podbělová 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 a 16, vše k.ú. Líšeň, byla určena na základě znaleckého posudku zadaného statutárním městem Brnem č. 90-7/2024 znalkyně v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitých věcí Ing. Martiny Vařechové, zpracovaného ke dni 31. 7. 2024. Cena obvyklá je stanovena dle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Znalkyně provedla prohlídku 5 vytipovaných bytových jednotek a ocenila jednotlivé jednotky následujícím způsobem:

číslo BJ	obytná plocha (m ²)	cena za 1 m ² /Kč	celková cena za BJ	podíl SMB na BJ	cena za podíl SMB na BJ	podíl BD na BJ	cena za podíl BD na BJ
2715/4	65,6	99 840	6 549 504	0,2503	1 639 341	0,7497	4 910 163
2717/9	41,12	110 490	4 543 349	0,3328	1 512 026	0,6672	3 031 322
2718/3	46,04	108 950	5 016 058	0,3390	1 700 444	0,6610	3 315 614
2724/7	94,57	90 510	8 559 531	0,1653	1 414 890	0,8347	7 144 640
2725/6	60,85	102 950	6 264 508	0,2429	1 521 649	0,7571	4 742 859

Na základě znalcem v posudku uvedených dat Bytový odbor MMB dopočítal obvyklou cenu podílů SMB na zbývajících bytových jednotkách. Při výpočtu byla cena obvyklá za 1 m2 dle kategorií určených znalcem dle velikosti podlahové plochy bytu násobena výměrou bytů dle údajů o velikosti bytové jednotky uvedených v dohodě spoluvlastníků o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

číslo BJ	obytná plocha (m2)	cena za 1 m2/Kč	celková cena za BJ	podíl SMB na BJ	cena za podíl SMB na BJ	podíl BD na BJ	cena za podíl BD na BJ
Podbělová 2715/2 - Bytový dům č. I							
1	44,28	110 490	4 892 497	0,3676	1 798 482	0,6324	3 094 015
2	47,78	108 950	5 205 631	0,3158	1 643 938	0,6842	3 561 693
3	46,04	108 950	5 016 058	0,3390	1 700 444	0,6610	3 315 614
4	65,6	99 840	6 549 504	0,2503	1 639 341	0,7497	4 910 163
5	48,08	108 950	5 238 316	0,3128	1 638 545	0,6872	3 599 771
6	46,17	108 950	5 030 222	0,3345	1 682 609	0,6655	3 347 612
7	65,63	99 840	6 552 499	0,2483	1 626 986	0,7517	4 925 514
8	47,91	108 950	5 219 795	0,3237	1 689 647	0,6763	3 530 147
9	41,12	110 490	4 543 349	0,3328	1 512 026	0,6672	3 031 322
10	65,98	99 840	6 587 443	0,2528	1 665 306	0,7472	4 922 138
Podbělová 2716/4 - Bytový dům č. II							
2	47,78	108 950	5 205 631	0,3158	1 643 938	0,6842	3 561 693
3	46,04	108 950	5 016 058	0,3390	1 700 444	0,6610	3 315 614
4	65,6	99 840	6 549 504	0,2503	1 639 341	0,7497	4 910 163
5	48,08	108 950	5 238 316	0,3128	1 638 545	0,6872	3 599 771
6	46,17	108 950	5 030 222	0,3345	1 682 609	0,6655	3 347 612
7	65,63	99 840	6 552 499	0,2483	1 626 986	0,7517	4 925 514
8	47,91	108 950	5 219 795	0,3237	1 689 647	0,6763	3 530 147
9	41,12	110 490	4 543 349	0,3328	1 512 026	0,6672	3 031 322
10	65,98	99 840	6 587 443	0,2528	1 665 306	0,7472	4 922 138
Podbělová 2717/6 - Bytový dům č. III							
2	47,78	108 950	5 205 631	0,3158	1 643 938	0,6842	3 561 693
3	46,04	108 950	5 016 058	0,3390	1 700 444	0,6610	3 315 614
4	65,6	99 840	6 549 504	0,2503	1 639 341	0,7497	4 910 163
5	48,08	108 950	5 238 316	0,3128	1 638 545	0,6872	3 599 771
6	46,17	108 950	5 030 222	0,3345	1 682 609	0,6655	3 347 612
7	65,63	99 840	6 552 499	0,2483	1 626 986	0,7517	4 925 514
8	47,91	108 950	5 219 795	0,3237	1 689 647	0,6763	3 530 147
9	41,12	110 490	4 543 349	0,3328	1 512 026	0,6672	3 031 322
10	65,98	99 840	6 587 443	0,2528	1 665 306	0,7472	4 922 138

Podbělová 2718/8 - Bytový dům IV							
2	47,78	108 950	5 205 631	0,3158	1 643 938	0,6842	3 561 693
3	46,04	108 950	5 016 058	0,3390	1 700 444	0,6610	3 315 614
4	65,6	99 840	6 549 504	0,2503	1 639 341	0,7497	4 910 163
5	48,08	108 950	5 238 316	0,3128	1 638 545	0,6872	3 599 771
6	46,17	108 950	5 030 222	0,3345	1 682 609	0,6655	3 347 612
7	65,63	99 840	6 552 499	0,2483	1 626 986	0,7517	4 925 514
8	47,91	108 950	5 219 795	0,3237	1 689 647	0,6763	3 530 147
9	41,12	110 490	4 543 349	0,3328	1 512 026	0,6672	3 031 322
10	65,98	99 840	6 587 443	0,2528	1 665 306	0,7472	4 922 138
Podbělová 2720/10 - Bytový dům V							
2	47,78	108 950	5 205 631	0,3158	1 643 938	0,6842	3 561 693
3	46,04	108 950	5 016 058	0,3390	1 700 444	0,6610	3 315 614
4	65,6	99 840	6 549 504	0,2503	1 639 341	0,7497	4 910 163
5	48,08	108 950	5 238 316	0,3128	1 638 545	0,6872	3 599 771
6	46,17	108 950	5 030 222	0,3345	1 682 609	0,6655	3 347 612
7	65,63	99 840	6 552 499	0,2483	1 626 986	0,7517	4 925 514
8	47,91	108 950	5 219 795	0,3237	1 689 647	0,6763	3 530 147
9	41,12	110 490	4 543 349	0,3328	1 512 026	0,6672	3 031 322
10	65,98	99 840	6 587 443	0,2528	1 665 306	0,7472	4 922 138
Podbělová 2721/12 - Bytový dům VI							
1	44,28	110 490	4 892 497	0,3676	1 798 482	0,6324	3 094 015
2	47,78	108 950	5 205 631	0,3158	1 643 938	0,6842	3 561 693
3	46,04	108 950	5 016 058	0,3390	1 700 444	0,6610	3 315 614
4	65,6	99 840	6 549 504	0,2503	1 639 341	0,7497	4 910 163
5	48,08	108 950	5 238 316	0,3128	1 638 545	0,6872	3 599 771
6	46,17	108 950	5 030 222	0,3345	1 682 609	0,6655	3 347 612
7	65,63	99 840	6 552 499	0,2483	1 626 986	0,7517	4 925 514
8	47,91	108 950	5 219 795	0,3237	1 689 647	0,6763	3 530 147
9	41,12	110 490	4 543 349	0,3328	1 512 026	0,6672	3 031 322
10	65,98	99 840	6 587 443	0,2528	1 665 306	0,7472	4 922 138
Podbělová 2724/14 - Bytový dům VII							
1	44,7	110 490	4 938 903	0,3668	1 811 590	0,6332	3 127 313
2	60,82	102 950	6 261 419	0,2443	1 529 665	0,7557	4 731 754
3	99,39	90 510	8 995 789	0,1662	1 495 100	0,8338	7 500 689
4	60,85	102 950	6 264 508	0,2406	1 507 241	0,7594	4 757 267
5	99,42	90 510	8 998 504	0,1646	1 481 154	0,8354	7 517 350

6	60,85	102 950	6 264 508	0,2429	1 521 649	0,7571	4 742 859
7	94,57	90 510	8 559 531	0,1653	1 414 890	0,8347	7 144 640
Podbělová 2725/16 - Bytový dům VIII							
1	44,7	110 490	4 938 903	0,3668	1 811 590	0,6332	3 127 313
2	60,82	102 950	6 261 419	0,2443	1 529 665	0,7557	4 731 754
3	99,39	90 510	8 995 789	0,1662	1 495 100	0,8338	7 500 689
4	60,85	102 950	6 264 508	0,2406	1 507 241	0,7594	4 757 267
5	99,42	90 510	8 998 504	0,1646	1 481 154	0,8354	7 517 350
6	60,85	102 950	6 264 508	0,2429	1 521 649	0,7571	4 742 859
7	94,57	90 510	8 559 531	0,1653	1 414 890	0,8347	7 144 640

Celková hodnota/obvyklá cena/ všech spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na jednotkách a přináležejících podílech na domu a pozemku činí celkem 113 912 594 Kč.

14. Ostatní

Bytové domy Podbělová 2718/8, 2720/10, 2724/14 a 2725/16 jsou opatřeny Průkazy energetické náročnosti ze dne 15. 3. 2016. Bytový dům Podbělová 2716/4 je opatřen Průkazem energetické náročnosti ze dne 11. 3. 2016. Bytový dům Podbělová 2717/6 je opatřen Průkazem energetické náročnosti ze dne 14. 3. 2016. Bytový dům Podbělová 2721/12 je opatřen Průkazem energetické náročnosti ze dne 28. 2. 2019.

15. Stanoviska dotčených orgánů

Statutární město Brno – MČ Brno-Líšeň - zeleň na pozemcích, ani komunikace vedoucí ke vchodu do domů a vjezdu do garáží, parkoviště a chodníky nejsou udržována MČ;

Brněnské komunikace, a.s. - pozemky nejsou dotčeny místními komunikacemi ve správě společnosti Brněnské komunikace mimo pozemek p.č. **5037/3** k.ú. Líšeň, kde se nachází chodník, parkovací stání a zeleň, které jsou součástí MK III.třídy ve správě společnosti Brněnské komunikace, a.s.;

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – souhlasí s převodem bez připomínek;

Technické sítě Brno, a.s. - s pozbytím zastavěných pozemků p.č.5037/104, 05049/116, 5049/115, 5049/114, 5049/113, 5049/112, 5049/111, 5049/110 souhlasí bez připomínek, pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení;

Obor investiční MMB – souhlasí za podmínky zřízení služebnosti pro Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.;

Odbor dopravy MMB – bez námitek.

Stanovisko Komise bydlení RMB R9/KB/40 ze dne 23. 9. 2024

40/7. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v domech na ulici Podbělová 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 a 16 v Brně členům Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo

Komise bydlení RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 70 bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v bytových domech

- č. p. 2715, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5037/104
- č. p. 2716, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/116
- č. p. 2717, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/115
- č. p. 2718, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/114
- č. p. 2720, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/113
- č. p. 2721, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/112
- č. p. 2724 na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/111
- č. p. 2725 na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/110

vše k. ú. Líšeň, obec Brno, dle seznamu spoluvlastnických podílů na bytových domech č.p. 2715, 2716, 2717, 2718, 2720, 2721, 2724 a 2725, k. ú. Líšeň, dále jen „bytové jednotky“, jejich nájemcům-členům Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno, IČO: 26219913, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů v souladu s přijatým usnesením;

T: bezodkladně

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí

- cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 113 912 594 Kč;

4. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva;

5. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit

- záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;

6. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit

- záměr bezúplatného nabytí části pozemku p. č. 5037/3, o výměře 618 m², trvalý travní porost, k. ú. Líšeň, obec Brno, ve vlastnictví Družstva a dalších fyzických osob, označené dle oddělovacího geometrického plánu společnosti PK Geo, s.r.o. č. 6665-173/2024 ze dne 25. 6. 2024 jako p. č. 5037/33 o výměře 88 m², ostatní plocha, ostatní komunikace a p. č. 5037/334 o výměře 132 m², ostatní plocha, zeleň, do vlastnictví statutárního města Brna;

7. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, že

- bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností;

- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory;

8. doporučuje Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva v souladu s přijatým usnesením.

T: bezodkladně

Hlasování: 11-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 13 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvičala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jilková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Bc. Vašák	Mgr. Bc. Borovská	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	omluven	pro

Stanovisko 35. Komise majetkové RMB ze dne 26. 9. 2024

35/11 Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v domech na ulici Podbělová 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 a 16 v Brně členům Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 70 bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v bytových domech

- č. p. 2715, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5037/104
- č. p. 2716, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/116
- č. p. 2717, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/115
- č. p. 2718, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/114
- č. p. 2720, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/113
- č. p. 2721, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/112
- č. p. 2724 na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/111
- č. p. 2725 na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/110

vše k. ú. Líšeň, obec Brno, dle seznamu spoluvlastnických podílů na bytových domech č.p. 2715, 2716, 2717, 2718, 2720, 2721, 2724 a 2725, k. ú. Líšeň, dále jen „bytové jednotky“, jejich nájemcům-členům Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno, IČO: 26219913, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů v souladu s přijatým usnesením;

T: bezodkladně

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí

- cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 113 912 594 Kč;

4. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva;

5. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit

- záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;

6. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit

- záměr bezúplatného nabytí části pozemku p. č. 5037/3, o výměře 618 m², trvalý travní porost, k. ú. Líšeň, obec Brno, ve vlastnictví Družstva a dalších fyzických osob, označené dle oddělovacího geometrického plánu společnosti PK Geo, s.r.o. č. 6665-173/2024 ze dne 25. 6. 2024 jako p. č. 5037/33 o výměře 88 m², ostatní plocha, ostatní komunikace a p. č. 5037/334 o výměře 132 m², ostatní plocha, zeleň, do vlastnictví statutárního města Brna;

7. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit podmínku narovnání s Družstvem a nájemci členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, že

- bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností;

- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory;

8. doporučuje Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva v souladu s přijatým usnesením.

T: bezodkladně

Hlasování: 12 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	pro

Stanovisko Rady města Brna č. R9/100 ze dne 2. 10. 2024

45. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v domech na ulici Podbělová 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 a 16 v Brně členům Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 70 bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v bytových domech

- č. p. 2715, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5037/104
- č. p. 2716, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/116
- č. p. 2717, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/115
- č. p. 2718, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/114
- č. p. 2720, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/113
- č. p. 2721, na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/112
- č. p. 2724 na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/111
- č. p. 2725 na ulici Podbělová, stojícím na pozemku p. č. 5049/110

vše k. ú. Líšeň, obec Brno, dle seznamu spoluvlastnických podílů na bytových domech č.p. 2715, 2716, 2717, 2718, 2720, 2721, 2724 a 2725, k. ú. Líšeň, dále jen „bytové jednotky“, jejich nájemcům-členům Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno, IČO: 26219913, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů v souladu s přijatým usnesením;

T: bezodkladně

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 113 912 594 Kč;

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva;

5. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy

Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;

6. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit

- záměr bezúplatného nabytí části pozemku p. č. 5037/3, o výměře 618 m², trvalý travní porost, k. ú. Líšeň, obec Brno, ve vlastnictví Družstva a dalších fyzických osob, označené dle oddělovacího geometrického plánu společnosti PK Geo, s.r.o. č. 6665-173/2024 ze dne 25. 6. 2024 jako p. č. 5037/33 o výměře 88 m², ostatní plocha, ostatní komunikace a p. č. 5037/334 o výměře 132 m², ostatní plocha, zeleň, do vlastnictví statutárního města Brna;

7. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, že

- bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností;
- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory;

8. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva v souladu s přijatým usnesením.

T: bezodkladně

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Petr Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohov	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	-----	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Seznam spoluvlastnických podílů na bytových domech Podbělová 2715/2, stojícím na pozemku p. č. 5037/104; Podbělová 2716/4, stojícím na pozemku p. č. 5049/116; Podbělová 2717/6, stojícím na pozemku p. č. 5049/115; Podbělová 2718/8, stojícím na pozemku p. č. 5049/114; Podbělová 2720/10, stojícím na pozemku p. č. 5049/113; Podbělová 2721/12, stojícím na pozemku p. č. 5049/112; Podbělová 2724/14, stojícím na pozemku p. č. 5049/111 a Podbělová 2725/16, stojícím na pozemku p. č. 5049/110, vše v k. ú. Líšeň, obec Brno

Podbělová 2715/2

- č. jednotky 2715/1 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2715 o velikosti 4428/59551, stojící na pozemku p.č. 5037/104, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5037/104, o velikosti 4428/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3676/10000;
- č. jednotky 2715/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2715 o velikosti 4778/59551, stojící na pozemku p.č. 5037/104, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5037/104, o velikosti 4778/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3158/10000;
- č. jednotky 2715/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2715 o velikosti 4604/59551, stojící na pozemku p.č. 5037/104, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5037/104, o velikosti 4604/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3390/10000;
- č. jednotky 2715/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2715 o velikosti 6560/59551, stojící na pozemku p.č. 5037/104, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5037/104, o velikosti 6560/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2503/10000;
- č. jednotky 2715/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2715 o velikosti 4808/59551, stojící na pozemku p.č. 5037/104, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5037/104, o velikosti 4808/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3128/10000;
- č. jednotky 2715/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2715 o velikosti 4617/59551, stojící na pozemku p.č. 5037/104, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5037/104, o velikosti 4617/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3345/10000;
- č. jednotky 2715/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2715 o velikosti 6563/59551, stojící na pozemku p.č. 5037/104, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5037/104, o velikosti 6563/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2483/10000;
- č. jednotky 2715/8 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2715 o velikosti 4791/59551, stojící na pozemku p.č. 5037/104, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5037/104, o velikosti 4791/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3237/10000;
- č. jednotky 2715/9 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2715 o velikosti 4112/59551, stojící na pozemku p.č. 5037/104, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5037/104, o velikosti 4112/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3328/10000;
- č. jednotky 2715/10 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2715 o velikosti 6598/59551, stojící na pozemku p.č. 5037/104, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5037/104, o velikosti 6598/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2528/10000;

Podbělová 2716/4

- č. jednotky 2716/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2716 o velikosti 4778/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/116, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/116, o velikosti 4778/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3158/10000;

- č. jednotky 2716/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2716 o velikosti 4604/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/116, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/116, o velikosti 4604/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3390/10000;
- č. jednotky 2716/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2716 o velikosti 6560/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/116, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/116, o velikosti 6560/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2503/10000;
- č. jednotky 2716/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2716 o velikosti 4808/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/116, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/116, o velikosti 4808/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3128/10000;
- č. jednotky 2716/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2716 o velikosti 4617/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/116, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/116, o velikosti 4617/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3345/10000;
- č. jednotky 2716/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2716 o velikosti 6563/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/116, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/116, o velikosti 6563/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2483/10000;
- č. jednotky 2716/8 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2716 o velikosti 4791/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/116, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/116, o velikosti 4791/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3237/10000;
- č. jednotky 2716/9 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2716 o velikosti 4112/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/116, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/116, o velikosti 4112/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3328/10000;
- č. jednotky 2716/10 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2716 o velikosti 6598/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/116, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/116, o velikosti 6598/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2528/10000;

Podbělová 2717/6

- č. jednotky 2717/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2717 o velikosti 4778/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/115, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/115, o velikosti 4778/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3158/10000;
- č. jednotky 2717/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2717 o velikosti 4604/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/115, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/115, o velikosti 4604/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3390/10000;
- č. jednotky 2717/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2717 o velikosti 6560/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/115, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/115, o velikosti 6560/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2503/10000;
- č. jednotky 2717/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2717 o velikosti 4808/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/115, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/115, o velikosti 4808/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3128/10000;

- č. jednotky 2717/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2717 o velikosti 4617/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/115, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/115, o velikosti 4617/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3345/10000;
- č. jednotky 2717/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2717 o velikosti 6563/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/115, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/115, o velikosti 6563/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2483/10000;
- č. jednotky 2717/8 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2717 o velikosti 4791/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/115, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/115, o velikosti 4791/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3237/10000;
- č. jednotky 2717/9 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2717 o velikosti 4112/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/115, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/115, o velikosti 4112/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3328/10000;
- č. jednotky 2717/10 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2717 o velikosti 6598/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/115, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/115, o velikosti 6598/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2528/10000;

Podbělová 2718/8

- č. jednotky 2718/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2718 o velikosti 4778/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/114, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/114, o velikosti 4778/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3158/10000;
- č. jednotky 2718/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2718 o velikosti 4604/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/114, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/114, o velikosti 4604/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3390/10000;
- č. jednotky 2718/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2718 o velikosti 6560/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/114, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/114, o velikosti 6560/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2503/10000;
- č. jednotky 2718/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2718 o velikosti 4808/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/114, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/114, o velikosti 4808/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3128/10000;
- č. jednotky 2718/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2718 o velikosti 4617/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/114, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/114, o velikosti 4617/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3345/10000;
- č. jednotky 2718/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2718 o velikosti 6563/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/114, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/114, o velikosti 6563/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2483/10000;
- č. jednotky 2718/8 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2718 o velikosti 4791/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/114, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/114, o velikosti 4791/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3237/10000;

- č. jednotky 2718/9 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2718 o velikosti 4112/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/114, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/114, o velikosti 4112/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3328/10000;
- č. jednotky 2718/10 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2718 o velikosti 6598/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/114, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/114, o velikosti 6598/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2528/10000;

Podbělová 2720/10

- č. jednotky 2720/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2720 o velikosti 4778/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/113, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/113, o velikosti 4778/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3158/10000;
- č. jednotky 2720/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2720 o velikosti 4604/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/113, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/113, o velikosti 4604/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3390/10000;
- č. jednotky 2720/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2720 o velikosti 6560/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/113, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/113, o velikosti 6560/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2503/10000;
- č. jednotky 2720/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2720 o velikosti 4808/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/113, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/113, o velikosti 4808/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3128/10000;
- č. jednotky 2720/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2720 o velikosti 4617/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/113, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/113, o velikosti 4617/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3345/10000;
- č. jednotky 2720/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2720 o velikosti 6563/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/113, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/113, o velikosti 6563/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2483/10000;
- č. jednotky 2720/8 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2720 o velikosti 4791/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/113, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/113, o velikosti 4791/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3237/10000;
- č. jednotky 2720/9 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2720 o velikosti 4112/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/113, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/113, o velikosti 4112/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3328/10000;
- č. jednotky 2720/10 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2720 o velikosti 6598/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/113, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/113, o velikosti 6598/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2528/10000;

Podbělová 2721/12

- č. jednotky 2721/1 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2721 o velikosti 4428/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/112, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/112, o velikosti 4428/59551, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3676/10000;

- č. jednotky 2721/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2721 o velikosti 4778/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/112, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/112, o velikosti 4778/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3158/10000;
- č. jednotky 2721/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2721 o velikosti 4604/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/112, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/112, o velikosti 4604/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3390/10000;
- č. jednotky 2721/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2721 o velikosti 6560/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/112, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/112, o velikosti 6560/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2503/10000;
- č. jednotky 2721/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2721 o velikosti 4808/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/112, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/112, o velikosti 4808/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3128/10000;
- č. jednotky 2721/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2721 o velikosti 4617/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/112, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/112, o velikosti 4617/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3345/10000;
- č. jednotky 2721/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2721 o velikosti 6563/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/112, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/112, o velikosti 6563/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2483/10000;
- č. jednotky 2721/8 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2721 o velikosti 4791/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/112, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/112, o velikosti 4791/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3237/10000;
- č. jednotky 2721/9 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2721 o velikosti 4112/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/112, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5037/104, o velikosti 4112/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3328/10000;
- č. jednotky 2721/10 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2721 o velikosti 6598/59551, stojící na pozemku p.č. 5049/112, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/112, o velikosti 6598/59551 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2528/10000;

Podbělová 2724/14

- č. jednotky 2724/1 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2724 o velikosti 4470/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/111, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/111, o velikosti 4470/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3668/10000;
- č. jednotky 2724/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2724 o velikosti 6082/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/111, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/111, o velikosti 6082/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2443/10000;
- č. jednotky 2724/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2724 o velikosti 9939/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/111, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/111, o velikosti 9939/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1662/10000;

- č. jednotky 2724/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2724 o velikosti 6085/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/111, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/111, o velikosti 6085/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2406/10000;
- č. jednotky 2724/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2724 o velikosti 9942/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/111, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/111, o velikosti 9942/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1646/10000;
- č. jednotky 2724/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2724 o velikosti 6085/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/111, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/111, o velikosti 6085/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2429/10000;
- č. jednotky 2724/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2724 o velikosti 9457/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/111, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/111, o velikosti 9457/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1653/10000;

Podbělová 2725/16

- č. jednotky 2725/1 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2725 o velikosti 4470/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/110, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/110, o velikosti 4470/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3668/10000;
- č. jednotky 2725/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2725 o velikosti 6082/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/110, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/110, o velikosti 6082/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2443/10000;
- č. jednotky 2725/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2725 o velikosti 9939/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/110, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/110, o velikosti 9939/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1662/10000;
- č. jednotky 2725/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2725 o velikosti 6085/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/110, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/110, o velikosti 6085/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2406/10000;
- č. jednotky 2725/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2725 o velikosti 9942/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/110, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/110, o velikosti 9942/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1646/10000;
- č. jednotky 2725/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2725 o velikosti 6085/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/110, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/110, o velikosti 6085/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2429/10000;
- č. jednotky 2725/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 2725 o velikosti 9457/59752, stojící na pozemku p.č. 5049/110, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 5049/110, o velikosti 9457/59752 spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1653/10000;

vše v k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město.

Odůvodnění převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo za cenu nižší než obvyklou

Dle § 2 odst. 2 Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, dále jen „Zákon o obcích“ platí, že obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.

Dle § 38 odst. 1 Zákona o obcích platí, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.

Dle § 39 odst. 2 Zákona o obcích platí, že při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

Z citovaných ustanovení vyplývá, že pokud by statutární město Brno převádělo bezúplatně spoluvlastnické podíly na nájemce předmětných bytových jednotek i přes dovozenou neplatnost závazků k bezúplatnému převodu, muselo by zároveň odůvodnit, proč je nepřevadlo za cenu obvyklou. Platnost či neplatnost závazků uzavřených za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., je posuzována podle tehdy platných předpisů. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., pak se ve smyslu přechodného ustanovení § 3030 NOZ na takto vzniklá práva a povinnosti uplatní pouze ustanovení části první hlavy první, tedy obsah ustanovení §§ 1 – 14 NOZ.

Dle § 6 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“ platí, že každý má povinnost jednat v právním styku poctivě; nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu; nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

Zdůvodnění převodu, tj. odchylka od ceny obvyklé se zohledněním náhrady statutárním městem Brnem do výstavby vložených pozemků, vychází z právního stanoviska Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. obsaženého v materiálu projednaném v Zastupitelstvu města Brna na zasedání konaném 25.1.2022 pro vypořádání historických závazků z historické družstevní bytové výstavby, z pohledu zákona o obcích (obecní zřízení č. 128/2000 Sb.). Převodem majetku za cenu nižší než obvyklou, je naplňován jiný důležitý zájem obce, a to zjednaní nápravy zřejmě neplatných závazků k bezúplatnému převodu majetku města ze smlouvy o sdružení a nájemních smluv, prostřednictvím nového právního titulu dohody o narovnání, v rámci níž bude sjednán nový závazek o převodu podílů na bytových jednotkách na členy družstva s cenovým vyrovnáním. Výše hodnoty převáděného majetku dle záměru převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách činí 113 912 594 Kč.

V tomto případě je převod bytových jednotek za cenu nižší než obvyklou dovršením smluvních závazků ze smlouvy o sdružení uzavřené dne 8. 1. 2001 (schválené ZMB na Z3/024 zasedání konaném dne 12. 12. 2000), mezi společnostmi STAVOS Brno, a.s., statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem HABŘÍ, bytové družstvo, dle které spoluvlastnické podíly na jednotkách odpovídají vkladu města do výstavby ve výši 320 000,- Kč na každou bytovou jednotku spolufinancovanou z dotačních prostředků státu, po uplynutí 20 let od kolaudace statutární město Brno převede na členy družstva. Toto očekávání měli členové při vstupu do družstva po jeho vzniku, a to i při pozdějším nabytí členského podílu v družstvu při přechodu či převodu družstevního podílu. Závazek dalšího bezúplatného převodu podílu na bytových jednotkách, zřejmě absolutně neplatný, vyplýval i z nájemních smluv o nájmu bytu. Členové družstva očekávali, že s touto bytovou jednotkou budou moci po úhradě nákladů spojených s výstavbou po uplynutí 20 let od kolaudace budov nakládat jako s vlastní, přičemž spoluvlastnický podíl na bytové jednotce získají od statutárního města Brna bezúplatně. Stejným způsobem mají získat členové družstva podíl od Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo. Město po dočasnou dobu dvaceti let od kolaudace bytových domů, po kterou mělo být spoluvlastníkem, garantovalo poskytovateli státní dotace dodržení dotačních podmínek, přičemž poskytovatelem dotace nebylo konstatováno jejich porušení. Ze strany členů Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo, lze v případě nepřevedení podílu na

jednotkách předpokládat podávání žalob na náhradu škodu způsobené městem. Pro uskutečnění bezúplatného převodu svědčí právní zásady, a to zejména zásada legitimního očekávání, zásada pacta sunt servanda-smlouvy mají být dodržovány, zásada ochrany veřejného zájmu a zásada poctivosti.

Dále citujeme z právní analýzy Fiala, Tejkal, partneři, s.r.o.: „Jako veřejný zájem je možné označit zájem na zachování právního státu a komplexním fungování společnosti. Jak uvedl Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. I. ÚS 3512/11, jedním z aspektů právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy je mimo jiné princip právní jistoty, jehož výrazem je mimo jiné důvěra, jako elementární kategorie sociálního života, která vyjadřuje vnitřní postoj odrážející eticky odůvodněné představy a očekávání jednotlivých členů společnosti. Uplatňování principu důvěry v úkony dalších osob při veškerém sociálním styku s nimi je základním předpokladem pro fungování komplexní společnosti (Luhmann, N.: Vertrauen. Ein Mechanismus der Reduktion sozialer Komplexität. Stuttgart 1989, str. 1).

S odvoláním na § 6 NOZ se dovozuje, že kdo vyvolal určité jednání, nesmí se ex post dovolávat vad jednotlivých úkonů, které sám způsobil. Jedná se o princip, který do jisté míry stojí proti principu autonomie vůle; mezi těmito principy tak musí soudy hledat vzájemný vztah přiměřenosti (I. ÚS 342/09). Poctivost vyjadřuje určitý standard chování v právních vztazích, vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé strany. Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu a nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu. Avšak absolutní neplatnost nastupuje ze zákona a není odvislá od jednání subjektu občanskoprávního vztahu (oproti principu relativní neplatnosti), které by bylo možno charakterizovat jako výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů, tedy bez právního důvodu zasahuje do práv a povinností jiných, popř. v rozporu s dobrými mravy.

Lze se odvolat na rozsudky Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 3 C 423/2019, jímž se Město Říčany domáhalo určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, již se Město Říčany v roce 2002 zavázalo, že do 1.1.2020 uzavře se žalovanou za cenu 100,- Kč smlouvu o převodu vlastnictví k bytu Města Říčany, pro jehož výstavbu byla Městu Říčany poskytnuta v roce 1997 dotace Ministerstva pro místní rozvoj. Jedním z důvodů tvrzení neplatnosti byla mimo jiné absence zveřejnění smlouvy o smlouvě budoucí v souladu se Zákonem o obcích. Okresní soud Praha – východ pak žalobu s poukazem na legitimní očekávání nabytí majetku žalovanou a za použití zásady poctivosti zamítnul mimo jiné s následujícím odůvodněním: *„V daném případě Žalované svědčí základní právo na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochrana by měla být vždy brána v potaz. Žalované vzniklo smlouvou o uzavření smlouvy budoucí legitimní očekávání na převod bytové jednotky do jejího vlastnictví, přičemž tomuto nároku a z něj plynoucího legitimního očekávání je třeba poskytnout ochranu podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Ústavní soud ostatně již vícekrát potvrdil Ústavní ochranu legitimního očekávání (srov. nálezy Pl. ÚS 2/02, Pl. ÚS 50/04, Pl. ÚS 51/06), když například uvedl, že „k principu legitimního očekávání v souladu s judikaturou Evropského soudu pro lidská práva judikoval, že z ní zřetelně vystupuje pojetí ochrany legitimního očekávání jako majetkového nároku, který byl již individualizován individuálním právním aktem, anebo je individualizovatelný přímo na základě právní úpravy“ (srovnej např. nálezy I. ÚS 676/07).*

Soud rovněž vážil, jaká újma může zamítnutím Žaloby vzniknout žalobkyni, nicméně se nedomnívá, že přiznání práv z předmětné smlouvy by mohlo nějak negativně poškodit žalobkyni či jeho další občany. Žalobkyně byla po dobu téměř dvaceti let přesvědčena o platnosti Smlouvy o smlouvě budoucí, chovala se v souladu s touto smlouvou a byla připravena dle ní plnit. Uzavřením smlouvy tak nemůže žalobkyni vzniknout žádná újma. Naopak v případě, kdy by bylo žalobě vyhověno, by žalobkyně ze svého, byť pravděpodobně neúmyslného opomenutí, těžila. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že v totožné situaci jako Žalovaná je dalších více jak třicet nájemců bytů. Soud proto uzavírá, že pokud se žalobkyně po téměř dvaceti letech, co Žalovaná byla v dobré víře, že s ní žalobkyně uzavře smlouvu o převodu bytu a kdy s ní žalobkyně jednala jako s budoucím kupujícím a činila kroky k uzavření smlouvy o převodu bytu, dovolává neplatnosti výše uvedené smlouvy o smlouvě budoucí, jeví se soudu tento postup jakožto rozporný se zásadou poctivosti v právních vztazích vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé a v rozporu s legitimním právním očekáváním žalované a takovému jednání žalobkyně nelze poskytnout právní ochranu a proto soud žalobu zamítl.“

K principu legitimního očekávání žalované Okresní soud Praha – východ v jiné části odůvodnění svého rozsudku uvedl:

„Dále nelze odhlédnout ani od legitimního právního očekávání žalované. Ústavní soud konstantně poskytuje legitimnímu právnímu očekávání ochranu, jak vyplývá např. z I. ÚS 1737/08, podle kterého „Obecné soudy musí nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. Obecný princip. Povinnost obecných soudů rozpoznat základní právo a poskytnout mu ochranu platí tím spíše v případě, kdy v posuzovaném vztahu svědčí základní právo toliko jedné straně sporu, zatímco druhé straně žádné hmotné základní právo (přírozeně vyjma práva na spravedlivý proces) nesvědčí a vzhledem k okolnostem ani svědčit nemůže, resp. v jejím postavení se odráží toliko ústavní princip, nikoliv hmotné subjektivní základní právo. ... Principu právní jistoty, který by v předmětné situaci ve svých důsledcích mohl svědčit vedlejším účastníkům, se však lze dovolávat a lze ho považovat za korektiv ochrany legitimního očekávání pouze za situace, kdy se jej dovolává subjekt v dobré víře. Není-li subjekt v dobré víře, nemůže v jeho případě působit ani princip právní jistoty jakožto korektiv ochrany legitimního očekávání.“

V Žalované citovaném nálezu I. ÚS 353/04 Ústavní soud uvedl, že „Při střetu dvou základních práv musí obecné soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Bylo by v rozporu s obecnou ideou spravedlnosti, tj. s obecným přirozenoprávním principem *pacta sunt servanda*, poskytovat nositeli vlastnického práva ochranu na úkor toho, v jehož prospěch má být ze smlouvy (a ve skutečnosti již dávno mělo být) plněno tak, aby vlastnické právo svědčilo jemu samotnému. Obecné soudy zcela přehlédly existenci základního práva stěžovatele na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochranu měly vážit stejně, jako zvažovaly ochranu vlastnického práva vedlejšího účastníka. Bylo namístě poskytnout ochranu základnímu právu stěžovatele skrze aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku.“

V jiné části odůvodnění předmětného rozsudku uvedl Okresní soud Praha – východ argumentaci, která je dle názoru Zpracovatele vyjádření shora řešeného principu důvěry, a to následující podobě: „Soud se za tohoto stavu neztotožňuje se závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2008, sp.zn. 28 Cdo 2939/2006, podle kterého „ ... Je nutno zdůraznit, že postavení nabyvatele jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého práva a jiné při nabývacím úkonu sjednaném s veřejnoprávním subjektem. Ve druhém případě je vyžadována zvýšená bdělost nabyvatele ve vztahu k dodržení podmínek smlouvy, jak zdůraznil Ústavní soud v nálezech sp. zn. III. ÚS 721/2000 a IV. ÚS 576/2000. Především však je třeba odkázat na právní závěr Nejvyššího soudu, vyslovený v již zmíněném rozsudku sp. zn. 20 Cdo 899/99. Absolutní neplatnost právního úkonu ve smyslu § 39 o. z. je podle dovolacího soudu objektivní kategorií, nezávislou na subjektivních okolnostech. Pro tuto neplatnost není významné, že ji způsobila jen jedna ze smluvních stran.“

V daném případě, je totiž zcela logické, že se Žalovaná (a zjevně celá řada dalších nájemníků) spoléhala na žalobkyni, že všechny formální nezbytnosti zařídí. Ostatně i žalobkyně, ač osoba nepochybně ve vztahu k obecnímu zřízení práva znala, disponující dostatečným odborným aparátem, byla po dobu 20 let přesvědčena, že je vše v pořádku. Jen těžko tak lze požadovat stejnou míru opatrnosti a právního povědomí po Žalované.“

Z toho, že soud žalobě nevyhověl, tedy neprohlásil smlouvu o smlouvě budoucí za neplatnou, by bez znalosti dalších částí odůvodnění rozsudku mohlo vyplývat, že soud i přes nezveřejnění záměru převodu bytové jednotky považuje smlouvu o smlouvě budoucí za platnou. Tak tomu však není. Na základě shora uvedené argumentace pouze odmítl poskytnout žalobci ochranu a výslovně uvedl, že vzájemný návrh žalované o nahrazení projevu vůle vyloučil k samostatnému řízení, přičemž v tomto řízení bude jako předběžná otázka řešena otázka platnosti či neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí. Okresní soud Praha – východ tak odůvodněním svého rozsudku poskytl vodítko, které by mohlo pomoci vhodně zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé v typově stejných či obdobných případech.

Zároveň je nezbytné zmínit, že názor Okresního soudu Praha – východ je v rozporu též s další judikaturou Nejvyššího soudu, která se týká řešené problematiky. Z předmětného rozsudku Okresního

soudu Praha – východ lze dovodit závěr, že na oprávněném nelze za daných okolností spravedlivě požadovat takovou míru bdělosti, aby překontroloval veškeré procesní postupy, jejichž splnění je nezbytné pro platnost uzavřené smlouvy. Právě v rozporu s takovým závěrem pak Nejvyšší soudu v rozsudku sp. zn. 25 Cdo 1329/2014 uvedl následující:

*Právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce (a obdobně obecní radou) provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle § 41 odst. 2 zákona o obcích. Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové elementární prověření druhá smluvní strana neučiní, nemůže se později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního úkonu. **S ohledem na zásadu „ignorantia iuris non excusat“ (neznalost zákona neomlouvá), je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku** (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 30 Cdo 1047/2010, uveřejněný pod č. 23/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 30 Cdo 3328/2014, rozsudek ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3130/2005, dále nálezy Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000, nebo nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 576/2000).*

Rozsudek Okresního soudu Praha – východ sp. zn. 3 C 423/2019 je pravomocný, Město Říčany proti němu nepodalo odvolání. Bohužel tak soudem uplatněná argumentace nebude podrobena dalšímu přezkumu, který by mohl do řešené problematiky vnést další světlo.“

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v				Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
						katastru nemovitostí					dřívější poz. evidenci	ha		m ²	
5037/3	6	18	travní p.	5037/3 5037/333	4 31 88	travní p. ostat. pl. ostat.komunikace			2 0	5037/3 5037/3 5049/69	6906 6906 10001		4 31 68 20 88		a d
				5037/334	1 32	ostat. pl. zeleň			2	5037/3 5049/69	6906 10001 *1)		1 19 14 1 33		b c
5049/69	17	56	ostat. pl. zeleň	5049/69	17 22	ostat. pl. zeleň			0	5049/69	10001		17 22		
5049/101										5049/101	6920				
5049/103										5049/103	7171				
5049/104										5049/104	7176				
5049/105										5049/105	7178				
	*1)	23 74			23 73										

*1) Rozdíl vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7b přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

GEOMETRICKÝ PLÁN

pro

rozdělení pozemku,
vymezení rozsahu věcného
břemene k části pozemku

Vyhotovitel:

PK Geo, s.r.o.
Jefábkova 5, 602 00 Brno
email: pkgeo@pkgeo.cz
www.pkgeo.cz

Číslo plánu: 6665-173/2024

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Kat. území: Líšeň

Mapový list: Blansko 6-9/31

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta
možnost seznámit se v terénu s průběhem
navrhovaných nových hranic, které byly označeny
předepsaným způsobem:

obrubníkem

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr

Jméno, příjmení:

Ing. Tomáš Kobližek

Číslo položky seznamu autorizovaných
zeměměřických inženýrů

3000/2023

Dne:

25.6.2024

Číslo:

228/2024

Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Petr Doležal
KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
PGP-1352/2024-702
2024.07.01 12:04:11 +02'00'

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Ing. Tomáš Kobližek

Číslo položky seznamu autorizovaných
zeměměřických inženýrů

3000/2023

Dne:

1.7.2024

Číslo:

240/2024

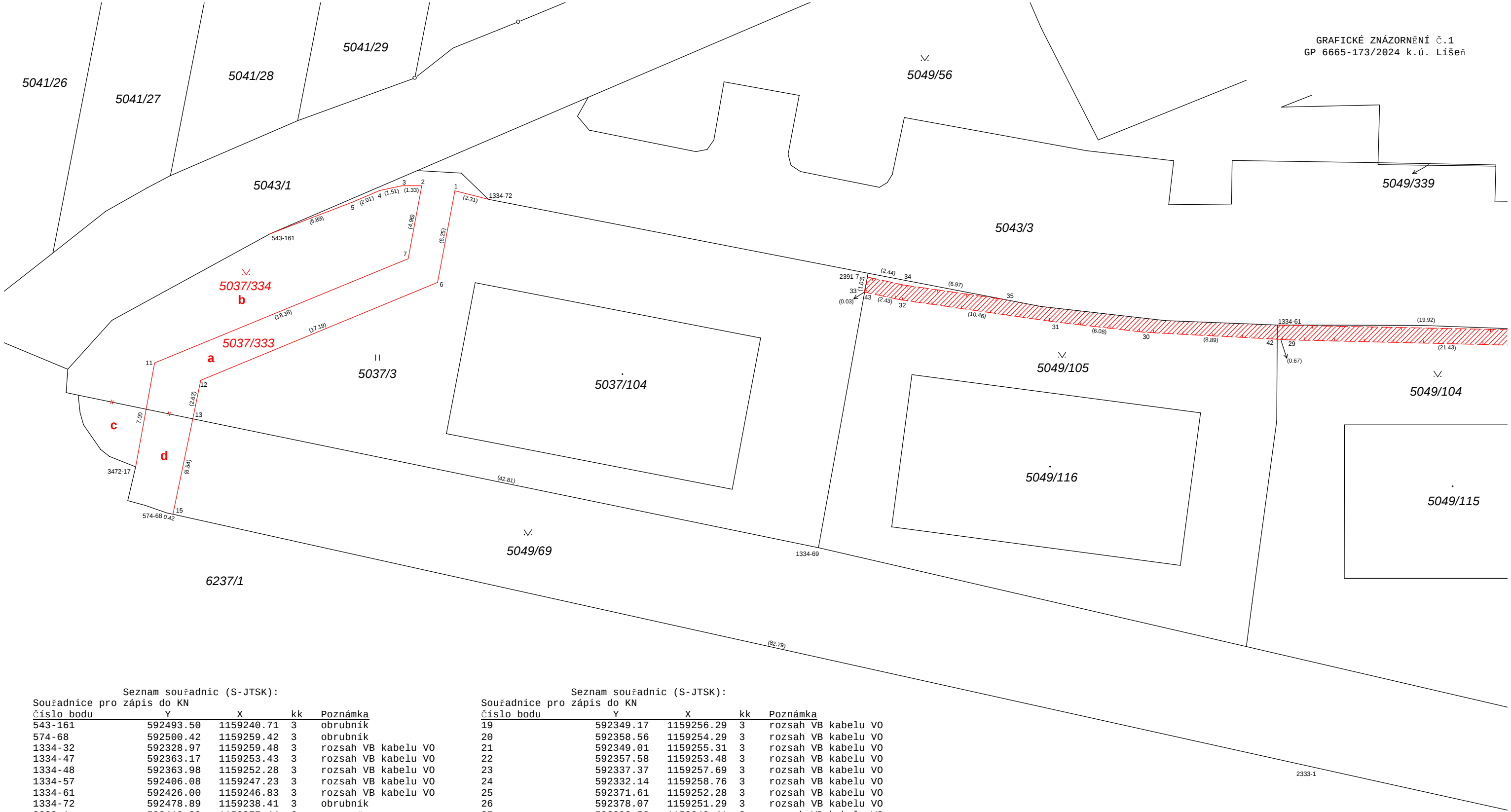
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě
uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
5037/3		32212		4 31							



GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ Č.1
GP 6665-173/2024 k.ú. Lišeň

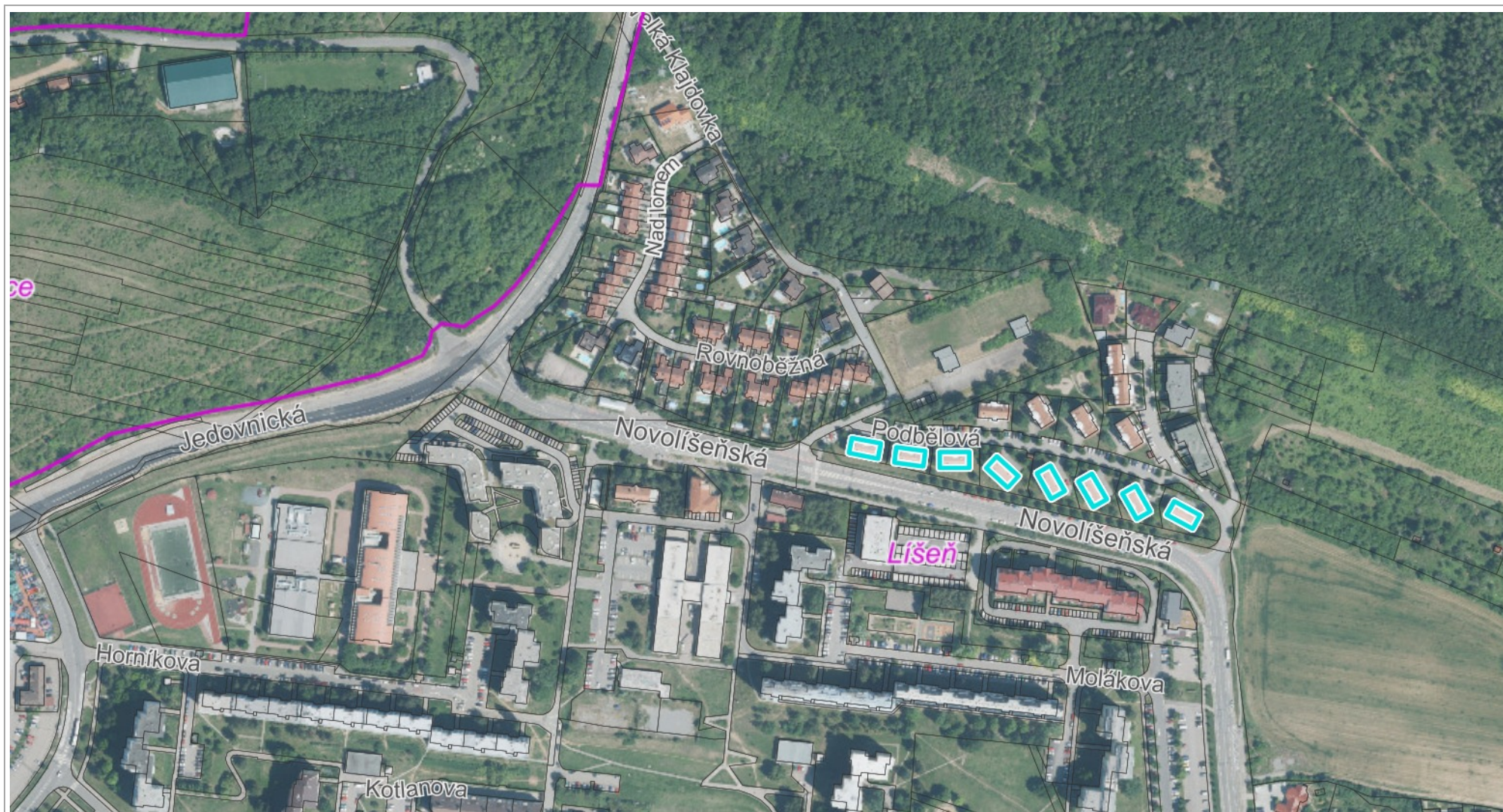
Seznam souřadnic (S-JTSK):
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
543-161	592493.50	1159240.71	3	obrubník
574-68	592500.42	1159259.42	3	obrubník
1334-32	592328.97	1159259.48	3	rozsah VB kabelu V0
1334-47	592363.17	1159253.43	3	rozsah VB kabelu V0
1334-48	592363.98	1159252.28	3	rozsah VB kabelu V0
1334-57	592406.08	1159247.23	3	rozsah VB kabelu V0
1334-61	592426.00	1159246.83	3	rozsah VB kabelu V0
1334-72	592478.89	1159238.41	3	obrubník
2333-1	592419.20	1159277.44	6	neoznačen
2391-7	592453.48	1159243.61	3	rozsah VB kabelu V0
2391-100	592329.22	1159260.52	3	rozsah VB kabelu V0
3472-17	592502.52	1159256.33	3	obrubník
1	592481.13	1159237.83	3	obrubník
2	592483.35	1159237.50	3	obrubník
3	592484.68	1159237.49	3	obrubník
4	592486.16	1159237.81	3	obrubník
5	592488.01	1159238.59	3	obrubník
6	592482.29	1159243.97	3	obrubník
7	592484.25	1159242.38	3	obrubník
11	592501.25	1159249.38	3	obrubník
12	592498.17	1159250.54	3	obrubník
13	592498.70	1159253.11	3	obrubník
15	592500.03	1159259.51	6	obrubník
17	592330.11	1159260.18	3	rozsah VB kabelu V0
18	592337.77	1159258.63	3	rozsah VB kabelu V0

Seznam souřadnic (S-JTSK):
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
19	592349.17	1159256.29	3	rozsah VB kabelu V0
20	592358.56	1159254.29	3	rozsah VB kabelu V0
21	592349.01	1159255.31	3	rozsah VB kabelu V0
22	592357.58	1159253.48	3	rozsah VB kabelu V0
23	592337.37	1159257.69	3	rozsah VB kabelu V0
24	592332.14	1159258.76	3	rozsah VB kabelu V0
25	592371.61	1159252.28	3	rozsah VB kabelu V0
26	592378.07	1159251.29	3	rozsah VB kabelu V0
27	592392.52	1159249.41	3	rozsah VB kabelu V0
28	592403.92	1159248.33	3	rozsah VB kabelu V0
29	592425.34	1159247.82	3	rozsah VB kabelu V0
30	592434.89	1159247.32	3	rozsah VB kabelu V0
31	592440.93	1159246.62	3	rozsah VB kabelu V0
32	592451.28	1159245.13	3	rozsah VB kabelu V0
33	592453.69	1159244.62	3	rozsah VB kabelu V0
34	592451.10	1159244.15	3	rozsah VB kabelu V0
35	592444.20	1159245.13	3	rozsah VB kabelu V0
36	592392.42	1159248.41	3	rozsah VB kabelu V0
37	592399.78	1159247.72	3	rozsah VB kabelu V0
38	592377.95	1159250.29	3	rozsah VB kabelu V0
39	592371.53	1159251.28	3	rozsah VB kabelu V0
40	592394.54	1159248.21	3	rozsah VB kabelu V0
41	592394.63	1159249.21	3	rozsah VB kabelu V0
42	592426.01	1159247.79	3	rozsah VB kabelu V0
43	592453.66	1159244.63	3	rozsah VB kabelu V0

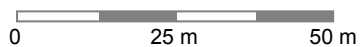




0 100 m 200 m

1 : 3 773

Ortofoto: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK



1 : 1 189

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK