

Z9/26. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 29.4.2025

60. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v domech na ulici Bešůvka 2, 4, 6 a 8 v Brně členům Bytového družstva Bešůvka, 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 40 bytových jednotkách v domech na ulici Bešůvka 2, 4, 6 a 8, k. ú. Žebětín, na nájemce-členy Bytového družstva Bešůvka, družstvo.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 40 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. 757, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/145, - č. p. 758, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/144, - č. p. 761, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/143, - č. p. 762, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/142, vše k. ú. Žebětín, obec Brno, dle seznamu spoluvlastnických podílů na bytových domech č.p. 757, 758, 761 a 762, k. ú. Žebětín, dále jen „bytové jednotky“, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Bešůvka, družstvo, se sídlem Bešůvka 758/4, Žebětín, 641 00 Brno, IČO: 262 67 268, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné. Seznam spoluvlastnických podílů na bytových domech č.p. 757, 758, 761 a 762, k. ú. Žebětín, 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 77 600 738 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

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;

7. 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. R9/123 konané dne 12. 3. 2025 jako bod č. 54.
Schváleno jednomyslně 11 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

10.4.2025 v 13:36

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

10.4.2025 v 14:53

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 15
Příloha k usnesení (Seznam spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách.pdf)	16 - 19
Příloha k usnesení (Odůvodnění převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva Bešůvka.pdf)	20 - 23
Informační dokument (Bešůvka ortofoto Žebětín.pdf)	24 - 24
Informační dokument (Bešůvka parcely.pdf)	25 - 25

Důvodová zpráva

1. Současný stav

Statutární město Brno je společně s Bytovým družstvem Bešůvka, družstvo, podílovým spoluvlastníkem 40 bytových jednotek vymezených dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v bytových domech č.p. 757, 758, 761 a 762 na ulici Bešůvka v Brně, k. ú. Žebětín, a to

- 10 bytových jednotek v bytovém domě č.p. 757 na ulici Bešůvka 2 v Brně, postaveného na pozemku p.č. 1461/145 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m²;
- 10 bytových jednotek v bytovém domě č.p. 758 na ulici Bešůvka 4 v Brně, postaveného na pozemku p.č. 1461/144 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m²;
- 10 bytových jednotek v bytovém domě č.p. 761 na ulici Bešůvka 6, postaveného na pozemku p.č. 1461/143 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m²;
- 10 bytových jednotek v bytovém domě č.p. 762 na ulici Bešůvka 8, postaveného na pozemku p.č. 1461/142 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m².

V bytovém domě Bešůvka 758/4 se nachází 3 nebytové jednotky – garáže, které jsou ve vlastnictví fyzických osob. V bytovém domě Bešůvka 761/6 se nachází 3 nebytové jednotky – garáže, které jsou ve vlastnictví fyzických osob. V bytovém domě Bešůvka 762/8 se nachází 3 nebytové jednotky – garáže, které jsou ve vlastnictví fyzických osob.

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na společných částech budovy č.p. 757 a na pozemku p.č. 1461/145, které jsou spojeny s bytovými jednotkami, k.ú. Žebětín činí 37,07 %, spoluvlastnický podíl Bytového družstva Bešůvka, družstvo, činí 62,93 %. Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotlivých bytových jednotkách je v rozmezí od 30 % do 55 %.

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na společných částech budovy č.p. 758 a na pozemku p.č. 1461/144, které jsou spojeny s bytovými jednotkami, k.ú. Žebětín činí 32,4 %, spoluvlastnický podíl Bytového družstva Bešůvka, družstvo, činí 54,9 % a spoluvlastnický podíl ostatních fyzických osob činí 12,7 %. Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotlivých bytových jednotkách je v rozmezí od 30 % do 55 %.

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na společných částech budovy č.p. 761 a na pozemku p.č. 1461/143, které jsou spojeny s bytovými jednotkami, k.ú. Žebětín činí 32,4 %, spoluvlastnický podíl Bytového družstva Bešůvka, družstvo, činí 54,9 % a spoluvlastnický podíl ostatních fyzických osob činí 12,7 %. Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotlivých bytových jednotkách je v rozmezí od 30 % do 55 %.

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na společných částech budovy č.p. 762 a na pozemku p.č. 1461/142, které jsou spojeny s bytovými jednotkami, k.ú. Žebětín činí 32,4 %, spoluvlastnický podíl Bytového družstva Bešůvka, družstvo, činí 54,9 % a spoluvlastnický podíl ostatních fyzických osob činí 12,7 %. Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotlivých bytových jednotkách je v rozmezí od 30 % do 55 %.

Správu bytových domů vykonává Bytové družstvo Bešůvka, družstvo. Společenství vlastníků jednotek pro jednotlivé domy nebyly založeny.

2. Historický exkurz

Na základě smlouvy o výstavbě č. 63019146 ze dne 10. 12. 2001 (schválené Zastupitelstvem města Brna na Z3/032 zasedání konaném dne 13. 11. 2001) uzavřené mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem Bešůvka, družstvo a společností KOMEKON, s.r.o. byla na pozemcích p.č. 1461/145, 1461/144, 1461/143 a 1461/142, vše k.ú. Žebětín provedena výstavba 4 bytových domů označených jako č.p./č.o. 757/2, 758/4, 761/6 a 762/8. Účelem smlouvy bylo vybudování 40 bytových jednotek, které připadnou do spoluvlastnictví statutárního města Brna a družstva a 9 nebytových jednotek, které budou ve vlastnictví společnosti KOMEKON, s.r.o.

Pozemky dotčené výstavbou byly ve vlastnictví společnosti KOMEKON, s.r.o. a byly do výstavby vloženy za dohodnutou cenu 1 900 Kč/m², kdy statutárnímu městu Brnu a Bytovému družstvu Bešůvka byly převedeny podíly na jednotlivých pozemcích pod budoucí výstavbou odpovídající výši jejich vkladů do výstavby. V čl. 4 odst. 5 smlouvy o výstavbě bylo stanoveno, že úhrada ceny příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích bude započtena z prostředků vložených do výstavby městem, tj. půjčkou z Fondu bytové výstavby a z prostředků vkládaných Bytovým družstvem Bešůvka.

Celkové předpokládané náklady na výstavbu včetně DPH činí 48 212 976 Kč. Jednotlivé strany dohody se na nákladech podílejí vložením finančních prostředků a majetkových hodnot následovně: statutární město Brno vložilo do výstavby finanční prostředky ze státní dotace na výstavbu ve výši 12 800 000 Kč, finanční prostředky z Fondu bytové výstavby ve výši 4 000 000 Kč, společnost KOMEKON, s.r.o. finanční prostředky ve výši 2 880 000 Kč na výstavbu nebytových jednotek a družstvo finanční prostředky ve výši 28 532 976 Kč.

Dohodou o změně smlouvy o výstavbě č. 63019146.01 ze dne 27. 4. 2004 byly zrušeny stávající spoluvlastnické podíly k pozemkům p.č. 1461/142, 1461/143, 1461/144 a 1461/145, vše v k.ú. Žebětín a vypořádány tak, aby spoluvlastnické podíly účastníků dohody na pozemcích přesně odpovídaly poměru prostředků vložených do výstavby. Spoluvlastnické podíly souhlasí se stavem zápisu v katastru nemovitostí.

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 vkladu družstva do výstavby z vlastních prostředků a část nájemného hrazeného nájemcem odpovídající spoluvlastnickému podílu Města bude použita na splácení prostředků, které město poskytlo z Fondu bytové výstavby a dále na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu. Ostatní náklady na údržbu a správu domu přesahující takto shromážděné prostředky ponese družstvo.

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

V nájemních smlouvách k předmětným bytovým jednotkám bylo v čl. VII 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. Ve smlouvě o výstavbě byly zakotveny další práva a povinnosti účastníků dohody pro naplnění podmínek poskytnuté státní dotace. Družstvo a město se zavázaly k zajištění užívání bytových jednotek po dobu 20 let od kolaudačního rozhodnutí k nájemnímu bydlení a výše nájemného nepřesahovala hranici věcně usměrňovaného nájemného.

Užívání stavby bytového domu č.p. 757, Bešůvka č. or. 2, postaveného na pozemku p.č. 1461/145 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m², k. ú. Žebětín, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím Stavebním odborem, Úřadu městské části Brno-Žebětín, č.j. ÚS-634/2003-C1 ze dne 10. 10. 2003, které nabylo právní moci dne 29. 11. 2003.

Užívání stavby bytového domu č.p. 758, Bešůvka č. or. 4, postaveného na pozemku p.č. 1461/144 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m², k. ú. Žebětín, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím Stavebním odborem, Úřadu městské části Brno-Žebětín, č.j. ÚS-634/2003-C2 ze dne 10. 10. 2003, které nabylo právní moci dne 29. 11. 2003.

Užívání stavby bytového domu č.p. 761, Bešůvka č. or. 6, postaveného na pozemku p.č. 1461/143 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m², k. ú. Žebětín, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím Stavebním odborem, Úřadu městské části Brno-Žebětín, č.j. ÚS-776/2003-C3 ze dne 5. 12. 2003, které nabylo právní moci dne 18. 12. 2003

Užívání stavby bytového domu č.p. 762, Bešůvka č. or. 8, postaveného na pozemku p.č. 1461/142 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m², k. ú. Žebětín, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím Stavebním odborem, Úřadu městské části Brno-Žebětín, č.j. ÚS-776/2003-C4 ze dne 5. 12. 2003, které nabylo právní moci dne 18. 12. 2003.

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 výstavbě č. 63 01 9 146, 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 MAJDALENKY, 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 MAJDALENKY, 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 Bešůvka 2, 4, 6 a 8 v Brně požádalo Bytové družstvo Bešůvka, družstvo dopisem ze dne 4. 1. 2024.

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 MAJDALENKY, 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 pro DRUŽSTVO MAJDALENKY lze dovodit, že pokud kolaudační rozhodnutí v případě bytových domů Bešůvka 2 a 4 nabylo právní moci dne 29. 11. 2003 a u bytových domů Bešůvka 6 a 8 dne 18. 12. 2003, pak lhůta k uzavření budoucí smlouvy o převodu dle nájemní smlouvy začala běžet pro domy Bešůvka 2 a 4 dne 30. 11. 2023 a pro domy Bešůvka 6 a 8 dne 19. 12. 2023. Jelikož k uzavření budoucí smlouvy o převodu mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem Bešůvka a nájemci dosud nedošlo, k zachování práv nájemce či družstva bylo třeba

uplatnit nárok u soudu do jednoho roku od počátku běhu lhůty, pro domy Bešůvka 2 a 4 tedy nejpozději do 30. 11. 2024 a pro domy Bešůvka 6 a 8 nejpozději do 19. 12. 2024.

Bytový odbor MMB zatím neevduje v této věci žádný žalobní návrh Bytového družstva Bešůvka, družstvo, který by mu byl soudem doručen k vyjádření.

6. Vypořádání závazků ze smlouvy o výstavbě (nájemné)

V čl. X bod 4 smlouvy o výstavbě 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 splacení prostředků, které město poskytlo na vybudování bytových jednotek z Fondu bytové výstavby města Brna a dále 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 a družstva bylo ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání dne 25.1.2022 řešeno formou čestného prohlášení. V čestném prohlášení ze dne 4. 7. 2024 družstvo prohlašuje, že část nájemného hrazeného nájemci – členy družstva odpovídající výši spoluvlastnického podílu statutárního města Brna byla použita výhradně na úhradu splacení prostředků, které statutární město Brno poskytlo na vybudování bytových jednotek z Fondu bytové výstavby města Brna a dále na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou bytového domu v souladu s čl. X bod 4 smlouvy o výstavbě ze dne 10. 12. 2001. Jelikož je zřejmé, že k převodu dojde po uplynutí doby, na které se prohlášení vztahuje, bude využití nájemného řešeno dalším čestným prohlášením.

Nájemné bylo po celou dobu trvání nájmu věcně usměrňované 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 Bytového družstva Bešůvka a statutárního města Brna byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů vypsání Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, město se mimo tuto dotaci 320 000,- Kč na každou bytovou jednotku na výstavbu bytové jednotky podílelo na nákladech výstavby zápůjčkou z Fondu bytové výstavby ve výši 4 000 000,- Kč. Statutární město Brno získalo podíl na bytovém domě ve výši vkladů a dále podíl na pozemku. Věcně usměrňované nájemné v podílu odpovídajícímu podílu Města bylo vyúčtováno čestným prohlášením. Hypotéka na výstavbu domu byla splacena. Návrtná zápůjčka z Fondu bytové výstavby města ve výši 4 000 000,- Kč byla zcela splacena v prosinci 2023.

8. Forma nového závazku: dohoda o narovnání

Realizace dalšího postupu po zveřejnění záměru 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, Bytovým družstvem Bešůvka, družstvo a statutárním městem Brnem. Účastníci dohodou vypořádají závazek bezúplatného převodu nesporně tak, že Bytové družstvo Bešůvka, družstvo a statutární město Brno převedou své spoluvlastnické podíly na bytové jednotce, včetně příslušejících podílů na společných částech domu a pozemku na člena 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 Bytového družstva Bešůvka, nikoliv jmenovitě konkrétním fyzickým osobám. Bytový odbor MMB předpokládá, že i po projednání materiálu 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. 1461/145, 1461/144, 1461/143 a 1461/142, vše v k.ú. Žebětín

Pozemky p.č. 1461/22, 1461/23, 1461/24, 1461/25 a 1461/26, vše v k.ú. Žebětín byly ve výlučném vlastnictví společnosti KOMEKON, s.r.o. Z pozemků byly geometricky odděleny části pozemků pod budoucí zástavbou, které byly vloženy do smlouvy o výstavbě společností KOMEKON, a.s.

Smlouvu o výstavbě č. 63 01 9 146 vložila společnost KOMEKON, s.r.o. do výstavby pozemky p.č. 1461/145, 1461/144, 1461/143 a 1461/142, vše v k.ú. Žebětín, které byly odděleny z výše popsaných pozemků. Všechny tyto pozemky byly ve výlučném vlastnictví společnosti KOMEKON, s.r.o. Ve smlouvě o výstavbě bylo dohodnuto, že na uvedených pozemcích proběhne výstavba 4 bytových domů. KOMEKON, s.r.o. úplatně převedl statutárnímu městu Brnu a Družstvu podíly na pozemcích odpovídající výši vkladu stran dohody do výstavby. Kupní cena za podíl připadající statutárnímu městu Brnu činila 2 313 961 Kč a byla započtena v rámci prostředků vložených do výstavby z Fondu bytové výstavby.

Dohodou o změně smlouvy o výstavbě č. 63019146.01 ze dne 27. 4. 2004 byly zrušeny stávající spoluvlastnické podíly k pozemkům p.č. 1461/142, 1461/143, 1461/144 a 1461/145, vše v k.ú. Žebětín a vypořádány tak, aby spoluvlastnické podíly účastníků dohody na pozemcích přesně odpovídaly poměru prostředků vložených do výstavby. Spoluvlastnické podíly souhlasí se stavem zápisu v katastru nemovitostí.

V územním rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno-Žebětín vydaném dne 31. 1. 1997, č.j. ÚS-761/96/232 a ve stavebním povolení ÚMČ Brno-Žebětín ze dne 18. 6. 2001, č.j. ÚS-268/2001, bylo stanoveno, že přístupové cesty k domům a parkovací stání vybudované na pozemcích okolo domu ve vlastnictví společnosti KOMEKON, s.r.o., nebude BKOM a.s. přebírat do správy, jedná se o účelové komunikace.

Pozemky okolo bytových domů p.č. 1461/275, 1461/277, 1461/279 a 1461/281, vše v k.ú. Žebětín, byly v podílovém spoluvlastnictví společnosti KOMEKON s.r.o. a Bytového družstva Bešůvka. Dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 8. 12. 2009 se Bytové družstvo Bešůvka stalo výlučným vlastníkem výše uvedených pozemků. Uvedené pozemky okolo bytových domů byly následně rozčleněny na více samostatných parcel. Statutární město Brno zvažovalo zřízení služebnosti veřejného statku na pozemcích p.č. 1461/275, 1461/277, 1416/279, vše zeleň v k.ú. Žebětín. Bytové družstvo Bešůvka s navrhovaným postupem vyjádřilo nesouhlas s ohledem na skutečnost, že uvedené pozemky nebyly předmětem smlouvy o výstavbě, družstvo je zakoupilo z vlastních prostředků a jejich budoucí užití bude řešeno Družstvem.

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.“

Konečné znění podmínek k veřejné podpoře ve vzorové dohodě o narovnání vychází z usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na Z8/37 zasedání konaném dne 5. 4. 2022, bod č. 70. Původní návrhy podmínek navržené Bytovým odborem dle metodiky ÚOHS byly modifikovány dle návrhu právních zástupců dotčených bytových družstev, kteří vystoupili na zasedání ZMB. Dle navržených podmínek je požadován závazek 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 statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva Bešůvka, družstvo

viz příloha

13. Cena obvyklá

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách spolu se spoluvlastnickými podíly na budovách Bešůvka 2, 4, 6 a 8 a spoluvlastnickými podíly statutárního města Brna na pozemcích p.č. 1461/145, 1461/144, 1461/143 a 1461/142, vše v k.ú. Žebětín, byla určena na základě znaleckého posudku zadaného statutárním městem Brnem č. 061169/2024 znalecké kanceláře Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář, IČO: 255 23 155, zpracovaného ke dni 28. 8. 2024. Cena obvyklá je stanovena dle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Znalec provedl prohlídku 4 vytipovaných bytových jednotek v domech č.p. 757, 758, 761 a 762, k. ú. Žebětín, jeho společných prostor a ocenil jednotlivé bytové jednotky následujícím způsobem:

číslo bytové jednotky	velikost bytové jednotky (m ²)	cena Kč/m ²	cena za BJ vč. podílu na budově a pozemku	velikost spoluvlastnického podílu SMB na BJ	cena podílu SMB na BJ vč. podílu na spol. částech domu a pozemku (Kč)
757/10	46,68	92 408	4 313 605	0,4548	1 961 828
758/5	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637
761/7	69,65	87 809	6 115 897	0,3048	1 864 125
762/3	38,57	97 643	3 766 091	0,5504	2 072 856

Na základě znalky 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 (kategorie od 35,59 do 39,10 m² – 97 643 Kč/m², od 39,10 do 49,80 m² – 92 408 Kč/m², od 49,80 do 59,20 m² – 92 083 Kč/m² od 59,20 do 70,80 m² – 87 809

Kč/m²) násobena výměrou bytů dle údajů o velikosti bytové jednotky uvedených ve smlouvě o výstavbě ve znění pozdějších změn.

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
Bešůvka 757/2 - bytový dům C1							
1	65,14	87 809	5 719 878	0,3259	1 864 108	0,6741	3 855 770
2	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637	0,6249	3 256 340
3	38,57	97 643	3 766 091	0,5504	2 072 856	0,4496	1 693 234
4	69,65	87 809	6 115 897	0,3048	1 864 125	0,6952	4 251 771
5	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637	0,6249	3 256 340
6	56,68	92 083	5 219 264	0,3745	1 954 615	0,6255	3 264 650
7	69,65	87 809	6 115 897	0,3048	1 864 125	0,6952	4 251 771
8	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637	0,6249	3 256 340
9	56,68	92 083	5 219 264	0,3745	1 954 615	0,6255	3 264 650
10	46,68	92 408	4 313 605	0,4548	1 961 828	0,5452	2 351 778
Bešůvka 758/4 - bytový dům C2							
1	65,14	87 809	5 719 878	0,3259	1 864 108	0,6741	3 855 770
2	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637	0,6249	3 256 340
3	38,57	97 643	3 766 091	0,5504	2 072 856	0,4496	1 693 234
4	69,65	87 809	6 115 897	0,3048	1 864 125	0,6952	4 251 771
5	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637	0,6249	3 256 340
6	56,68	92 083	5 219 264	0,3745	1 954 615	0,6255	3 264 650
7	69,65	87 809	6 115 897	0,3048	1 864 125	0,6952	4 251 771
8	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637	0,6249	3 256 340
9	56,68	92 083	5 219 264	0,3745	1 954 615	0,6255	3 264 650
10	46,68	92 408	4 313 605	0,4548	1 961 828	0,5452	2 351 778
Bešůvka 761/6 - bytový dům C3							
1	65,14	87 809	5 719 878	0,3259	1 864 108	0,6741	3 855 770
2	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637	0,6249	3 256 340
3	38,57	97 643	3 766 091	0,5504	2 072 856	0,4496	1 693 234
4	69,65	87 809	6 115 897	0,3048	1 864 125	0,6952	4 251 771
5	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637	0,6249	3 256 340
6	56,68	92 083	5 219 264	0,3745	1 954 615	0,6255	3 264 650
7	69,65	87 809	6 115 897	0,3048	1 864 125	0,6952	4 251 771
8	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637	0,6249	3 256 340
9	56,68	92 083	5 219 264	0,3745	1 954 615	0,6255	3 264 650
10	46,68	92 408	4 313 605	0,4548	1 961 828	0,5452	2 351 778
Bešůvka 762/8 - bytový dům C4							
1	65,14	87 809	5 719 878	0,3259	1 864 108	0,6741	3 855 770
2	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637	0,6249	3 256 340
3	38,57	97 643	3 766 091	0,5504	2 072 856	0,4496	1 693 234

4	69,65	87 809	6 115 897	0,3048	1 864 125	0,6952	4 251 771
5	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637	0,6249	3 256 340
6	56,68	92 083	5 219 264	0,3745	1 954 615	0,6255	3 264 650
7	69,65	87 809	6 115 897	0,3048	1 864 125	0,6952	4 251 771
8	56,59	92 083	5 210 977	0,3751	1 954 637	0,6249	3 256 340
9	56,68	92 083	5 219 264	0,3745	1 954 615	0,6255	3 264 650
10	46,68	92 408	4 313 605	0,4548	1 961 828	0,5452	2 351 778

Celková hodnota /obvyklá cena/ všech spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na jednotkách a přináležejících podílech na domu a pozemku činí celkem 77 600 738 Kč.

14. Stanoviska dotčených orgánů

Statutární město Brno, Městská část Brno-Žebětín – bez námitek
Odbor investiční, MMB – bez připomínek
Odbor dopravy, MMB – bez námitek
Technické sítě Brno, a.s., Brněnské komunikace a.s. – bez námitek
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – k převáděným pozemkům pod byt. domy bez připomínek.

Stanovisko Komise bydlení RMB R9/KB/48 ze dne 17. 2. 2025

48/11. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v domech na ulici Bešůvka 2, 4, 6 a 8 v Brně členům Bytového družstva Bešůvka, 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 40 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. 757, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/145,
- č. p. 758, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/144,
- č. p. 761, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/143,
- č. p. 762, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/142,

vše k. ú. Žebětín, obec Brno, dle seznamu spoluvlastnických podílů na bytových domech č.p. 757, 758, 761 a 762, k. ú. Žebětín, dále jen „bytové jednotky“, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Bešůvka, družstvo, se sídlem Bešůvka 758/4, Žebětín, 641 00 Brno, IČO: 262 67 268, (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 77 600 738 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 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;

7. 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/z 13 členů

Usnesení bylo přijato.

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

Stanovisko 45. Komise majetkové RMB ze dne 27. 2. 2025

45/21 Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v domech na ulici Bešůvka 2, 4, 6 a 8 v Brně členům Bytového družstva Bešůvka, 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 40 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. 757, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/145,
- č. p. 758, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/144,
- č. p. 761, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/143,
- č. p. 762, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/142,

vše k. ú. Žebětín, obec Brno, dle seznamu spoluvlastnických podílů na bytových domech č.p. 757, 758, 761 a 762, k. ú. Žebětín, dále jen „bytové jednotky“, jejich nájemcům-členům Bytového

družstva Bešůvka, družstvo, se sídlem Bešůvka 758/4, Žebětín, 641 00 Brno, IČO: 262 67 268, (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 77 600 738 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 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;

7. 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 Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Stanovisko Rady města Brna R9/123 ze dne 12. 3. 2025

54. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v domech na ulici Bešůvka 2, 4, 6 a 8 v Brně členům Bytového družstva Bešůvka, družstvo

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 40 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. 757, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/145,
- č. p. 758, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/144,
- č. p. 761, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/143,
- č. p. 762, na ulici Bešůvka, stojícím na pozemku p. č. 1461/142,

vše k. ú. Žebětín, obec Brno, dle seznamu spoluvlastnických podílů na bytových domech č.p. 757, 758, 761 a 762, k. ú. Žebětín, dále jen „bytové jednotky“, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Bešůvka, družstvo, se sídlem Bešůvka 758/4, Žebětín, 641 00 Brno, IČO: 262 67 268, (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 77 600 738 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 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;

7. 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 11 členy.

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

Seznam spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v domech Bešůvka 757/2, stojícím na pozemku p.č. 1461/145; Bešůvka 758/4, stojícím na pozemku p.č. 1461/144; Bešůvka 761/6, stojícím na pozemku p.č. 1461/143 a Bešůvka 762/8, stojícím na pozemku p.č. 1461/142, vše v k.ú. Žebětín, obec Brno

Bešůvka 757/2

- č. jednotky 757/1 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 757 o velikosti 6535/54276, stojící na pozemku p.č. 1461/145, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/145, o velikosti 6535/54276, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3259/10000;
- č. jednotky 757/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 757 o velikosti 5421/54276, stojící na pozemku p.č. 1461/145, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/145, o velikosti 5421/54276, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3751/10000;
- č. jednotky 757/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 757 o velikosti 3857/54276, stojící na pozemku p.č. 1461/145, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/145, o velikosti 3857/54276, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5504/10000;
- č. jednotky 757/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 757 o velikosti 6523/54276, stojící na pozemku p.č. 1461/145, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/145, o velikosti 6523/54276, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3048/10000;
- č. jednotky 757/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 757 o velikosti 5403/54276, stojící na pozemku p.č. 1461/145, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/145, o velikosti 5403/54276, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3751/10000;
- č. jednotky 757/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 757 o velikosti 5217/54276, stojící na pozemku p.č. 1461/145, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/145, o velikosti 5217/54276, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3745/10000;
- č. jednotky 757/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 757 o velikosti 6536/54276, stojící na pozemku p.č. 1461/145, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/145, o velikosti 6536/54276, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3048/10000;
- č. jednotky 757/8 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 757 o velikosti 5403/54276, stojící na pozemku p.č. 1461/145, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/145, o velikosti 5403/54276, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3751/10000;
- č. jednotky 757/9 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 757 o velikosti 5217/54276, stojící na pozemku p.č. 1461/145, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/145, o velikosti 5217/54276, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3745/10000;
- č. jednotky 757/10 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 757 o velikosti 4164/54276, stojící na pozemku p.č. 1461/145, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/145, o velikosti 4164/54276, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4548/10000;

Bešůvka 758/4

- č. jednotky 758/1 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 758 o velikosti 6514/62084, stojící na pozemku p.č. 1461/144, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/144, o velikosti 6514/62084, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3259/10000;
- č. jednotky 758/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 758 o velikosti 5403/62084, stojící na pozemku p.č. 1461/144, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/144, o velikosti 5403/62084, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3751/10000;
- č. jednotky 758/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 758 o velikosti 3863/62084, stojící na pozemku p.č. 1461/144, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/144, o velikosti 3863/62084, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5504/10000;
- č. jednotky 758/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 758 o velikosti 6549/62084, stojící na pozemku p.č. 1461/144, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/144, o velikosti 6549/62084, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3048/10000;
- č. jednotky 758/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 758 o velikosti 5396/62084, stojící na pozemku p.č. 1461/144, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/144, o velikosti 5396/62084, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3751/10000;
- č. jednotky 758/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 758 o velikosti 5217/62084, stojící na pozemku p.č. 1461/144, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/144, o velikosti 5217/62084, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3745/10000;
- č. jednotky 758/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 758 o velikosti 6545/62084, stojící na pozemku p.č. 1461/144, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/144, o velikosti 6545/62084, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3048/10000;
- č. jednotky 758/8 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 758 o velikosti 5403/62084, stojící na pozemku p.č. 1461/144, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/144, o velikosti 5403/62084, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3751/10000;
- č. jednotky 758/9 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 758 o velikosti 5235/62084, stojící na pozemku p.č. 1461/144, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/144, o velikosti 5235/62084, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3745/10000;
- č. jednotky 758/10 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 758 o velikosti 4082/62084, stojící na pozemku p.č. 1461/144, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/144, o velikosti 4082/62084, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4548/10000;

Bešůvka 761/6

- č. jednotky 761/1 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 761 o velikosti 6563/62106, stojící na pozemku p.č. 1461/143, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/143, o velikosti 6563/62106, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3259/10000;
- č. jednotky 761/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 761 o velikosti 5393/62106, stojící na pozemku p.č. 1461/143, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/143, o velikosti 5393/62106, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3751/10000;
- č. jednotky 761/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 761 o velikosti 3857/62106, stojící na pozemku p.č. 1461/143, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/143, o velikosti 3857/62106, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5504/10000;
- č. jednotky 761/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 761 o velikosti 6509/62106, stojící na pozemku p.č. 1461/143, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/143, o velikosti 6509/62106, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3048/10000;
- č. jednotky 761/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 761 o velikosti 5403/62106, stojící na pozemku p.č. 1461/143, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/143, o velikosti 5403/62106, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3751/10000;
- č. jednotky 761/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 761 o velikosti 5262/62106, stojící na pozemku p.č. 1461/143, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/143, o velikosti 5262/62106, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3745/10000;
- č. jednotky 761/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 761 o velikosti 6514/62106, stojící na pozemku p.č. 1461/143, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/143, o velikosti 6514/62106, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3048/10000;
- č. jednotky 761/8 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 761 o velikosti 5403/62106, stojící na pozemku p.č. 1461/143, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/143, o velikosti 5403/62106, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3751/10000;
- č. jednotky 761/9 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 761 o velikosti 5170/62106, stojící na pozemku p.č. 1461/143, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/143, o velikosti 5170/62106, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3745/10000;
- č. jednotky 761/10 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 761 o velikosti 4155/62106, stojící na pozemku p.č. 1461/143, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/143, o velikosti 4155/62106, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4548/10000;

Bešůvka 762/8

- č. jednotky 762/1 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 762 o velikosti 6514/62087, stojící na pozemku p.č. 1461/142, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/142, o velikosti 6514/62087, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3259/10000;
- č. jednotky 762/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 762 o velikosti 5403/62087, stojící na pozemku p.č. 1461/142, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/142, o velikosti 5403/62087, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3751/10000;
- č. jednotky 762/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 762 o velikosti 3857/62087, stojící na pozemku p.č. 1461/142, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/142, o velikosti 3857/62087, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5504/10000;
- č. jednotky 762/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 762 o velikosti 6514/62087, stojící na pozemku p.č. 1461/142, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/142, o velikosti 6514/62087, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3048/10000;
- č. jednotky 762/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 762 o velikosti 5403/62087, stojící na pozemku p.č. 1461/142, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/142, o velikosti 5403/62087, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3751/10000;
- č. jednotky 762/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 762 o velikosti 5217/62087, stojící na pozemku p.č. 1461/142, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/142, o velikosti 5217/62087, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3745/10000;
- č. jednotky 762/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 762 o velikosti 6514/62087, stojící na pozemku p.č. 1461/142, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/142, o velikosti 6514/62087, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3048/10000;
- č. jednotky 762/8 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 762 o velikosti 5403/62087, stojící na pozemku p.č. 1461/142, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/142, o velikosti 5403/62087, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3751/10000;
- č. jednotky 762/9 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 762 o velikosti 5230/62087, stojící na pozemku p.č. 1461/142, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/142, o velikosti 5230/62087, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3745/10000;
- č. jednotky 762/10 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 762 o velikosti 4155/62087, stojící na pozemku p.č. 1461/142, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/142, o velikosti 4155/62087, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4548/10000;

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

Odůvodnění převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva Bešůvka, 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. Odchylna od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylna 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. odchylna 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 zjednání 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 77 600 738 Kč.

V tomto případě je převod bytových jednotek za cenu nižší než obvyklou dovršením smluvních závazků ze smlouvy o výstavbě uzavřené dne 10. 12. 2001 (schválené ZMB na Z3/032. zasedání konaném dne 13. 11. 2001), mezi společností KOMEKON, s.r.o., statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem Bešůvka, 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 Bešůvka, 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 Bešůvka, 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.“

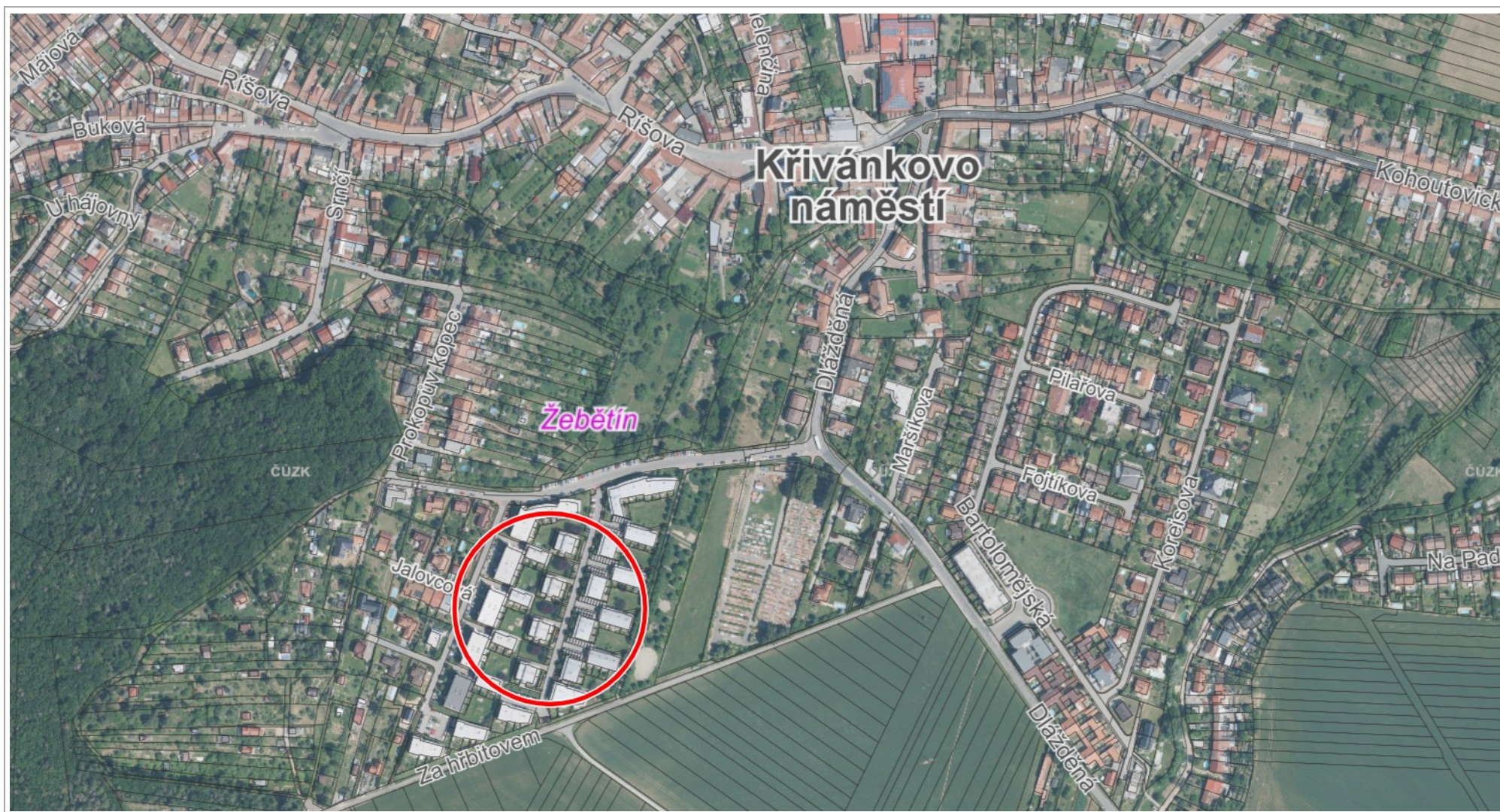
Z toho, že soud žalobě nevyhověl, tedy neprohlásil smlouvu o smlouvě budoucí za neplatnou, by bez znalosti dalších částí odůvodnění rozsudku mohlo vyplývat, že soud i přes nezveřejnění záměru převodu bytové jednotky považuje smlouvu o smlouvě budoucí za platnou. Tak tomu však není. Na základě shora uvedené 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 nález Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000, nebo nález 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.“



0 100 m 200 m

1 : 4 755



0 25 m 50 m

1 : 749