

Z9/27. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.6.2025

86. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 29 b.j. vymezených v pozemcích p.č. 1461/136 a 1461/102, s bytovými domy č.p. 740, Keřová 9, a č.p. 705, Keřová 11, 13, Brno, a na pozemku p.č. 1461/105, vše v k.ú. Žebětín

Anotace

Materiál ve smyslu usnesení ZMB z 25.1.2022 vypořádává závazky z historické družstevní bytové výstavby spolufinancované z dotačních prostředků státu. Navrhuje se schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 29 bytových jednotkách, které jsou vymezeny v pozemcích p.č. 1461/136 a p.č. 1461/102, k.ú. Žebětín, s bytovými domy č.p. 740, na adrese Keřová 9, a č.p. 705, na adrese Keřová 11, 13, Brno-Žebětín, a na pozemku p.č. 1461/105, k.ú. Žebětín, členům družstva-nájemníkům těchto bytů. Součástí materiálu je i odůvodnění odchylky od ceny obvyklé a formulace podmínky narovnání týkající se veřejné podpory.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů ve vlastnictví statutárního města Brna na 29 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), v pozemcích
 - p.č. 1461/136 s bytovým domem Žebětín, č.p. 740, na adrese Keřová 9, Brno, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105, a
 - p.č. 1461/102 s bytovým domem Žebětín, č.p. 705, na adrese Keřová 11, 13, Brno, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105, vše v k.ú. Žebětín, obec Brno, okres Brno-město, jejichž výčet je uveden v Seznamu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 29 bytových jednotkách, vymezených dle občanského zákoníku v pozemcích p.č. 1461/136 a p.č. 1461/102, s bytovými domy Žebětín, č.p. 740, na adrese Keřová 9, Brno, a Žebětín, č.p. 705, na adrese Keřová 11, 13, Brno, a na pozemku p.č. 1461/105, vše v k.ú. Žebětín, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „bytové jednotky a pozemek“), který tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu, nájemcům-členům Bytového družstva Keřová 9, 11, 13, IČO: 26216337, se sídlem Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;
- 2. ukládá** Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách a na pozemku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;
Termín: bezodkladně;
- 3. bere na vědomí** cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů ve vlastnictví statutárního města Brna na bytových jednotkách ve výši 72 437 481 Kč a na pozemku ve výši 469 750 Kč;

- 4. schvaluje** odůvodnění odchylky od ceny obvyklé bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách a na pozemku 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 podílu města na bytových jednotkách a na pozemku 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 podílu města na bytových jednotkách a na pozemku na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce a na pozemku 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;
 - pozemek bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby vlastníka bytové jednotky, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce a souvisejícího podílu na pozemku v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky a souvisejícího podílu na pozemku 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.
Termín: bezodkladně.

Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/132 konané dne 28. května 2025, jako bod č. 46.

Bylo hlasováno bez rozpravy o materiálu ve znění předloženém Radě města Brna Bytovým odborem MMB a bylo schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

2.6.2025 v 14:51

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.6.2025 v 12:10

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 16
Příloha (Příloha_Situace dle KN a dle Mapy MČ_Keřová 9 a 11,13_k.ú. Žebětín.pdf)	17 - 22
Příloha (Příloha_Byt. družstvo Keřová 9, 11, 13_Přehledná mapa majetku.pdf)	23 - 23
Příloha k usnesení (Seznam podílů města - b.j. a pozemek - Keřová 9 a 11,13, k.ú. Žebětín.pdf)	24 - 26
Příloha k usnesení (Odůvodnění budoucího bezúplatného převodu_BD Keřová 9, 11, 13.pdf)	27 - 30

Důvodová zpráva

1. Současný majetkový stav

Statutární město Brno (dále také jen „Město“) je společně s Bytovým družstvem Keřová 9, 11, 13, IČO: 262 16 337, se sídlem Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno (dále také jen „Družstvo“), podílovým spoluvlastníkem 29 bytových jednotek ve dvou bytových domech v městské části Brno-Žebětín:

- 9 bytů vymezených dle občanského zákoníku v pozemku p.č. 1461/136 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 176 m², jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, na ul. Keřová č.or. 9, a
- 20 bytů vymezených dle občanského zákoníku v pozemku p.č. 1461/102 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 472 m², jehož součástí je budova č.p. 705, část obce Žebětín, na ul. Keřová č.or. 11, 13,

a dále pak podílovým spoluvlastníkem pozemku p.č. 1461/105 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 555 m²,

to vše v k.ú. Žebětín, obec Brno, okres Brno-město, zapsané na listech vlastnictví vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Spoluvlastnický podíl na nemovitostech dle předchozího odstavce činí:

- u pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, na ul. Keřová č.or. 9, jako nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku, činí u Města 10747303/26345000 (tj. 40,80 %) a u Družstva 15597697/26345000 (tj. 59,20 %),
- u pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je budova č.p. 705, část obce Žebětín, na ul. Keřová č.or. 11, 13, jako nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku, činí u Města 1438/4475 (tj. 32,13 %) a u Družstva 3037/4475 (tj. 67,87 %),
- u pozemku p.č. 1461/105 činí u Města 32567/100000 (tj. 32,567 %) a u Družstva 67433/100000 (tj. 67,433 %).

- Budova č.p. 740, část obce Žebětín, na ul. Keřová č.or. 9:

V domě, který má 3 nadzemní podlaží (NP) a jeden vchod se nachází celkem 9 bytů (v 1.-3. NP po 3 bytech). V bytovém domě, vybudovaném společnou činností Města a Družstva, byly vymezeny jednotky dle občanského zákoníku v souladu s Dohodou Města a Družstva o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 25.11.2024 (právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2024, zápis proveden dne 27.12.2024). Dohoda byla na straně Města schválena na Z9/19. zasedání ZMB, konaném dne 10.9.2024, jako bod č. 80.

Družstvo (kromě pozemku p.č. 1461/105) výlučně vlastní všechny ostatní související pozemky – p.č. 1461/111, 1461/112, 1461/113, 1461/114, 1461/149, 1461/150 a 1461/151 (viz příloha materiálu s přehledem vlastnictví Města a Družstva), které souvisely s výstavbou domu a byly tak do této výstavby vloženy, a slouží nyní jako ohrazené předzahrádky nájemcům bytů v 1. NP v jejich výhradním užívání.

- Budova č.p. 705, část obce Žebětín, na ul. Keřová č.or. 11, 13:

V domě, který má 1 podzemní (PP) a 3 nadzemní podlaží (NP), a dva vchody (č.or. 11 a 13), se nachází celkem 20 bytů (v 1.-3. NP – každý vchod po 10 bytech) a 1 nebytový prostor, který je užíván jako garáž s garážovými stáními a kolárnou (v 1. PP). V bytovém domě, vybudovaném společnou činností Města a Družstva, byly vymezeny jednotky dle občanského zákoníku v souladu s Dohodou

Města a Družstva o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 25.11.2024 (právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2024, zápis proveden dne 27.12.2024). Dohoda byla na straně Města schválena na Z9/19. zasedání ZMB, konaném dne 10.9.2024, jako bod č. 81.

Družstvo (kromě pozemku p.č. 1461/105) výlučně vlastní všechny ostatní související pozemky – p.č. 1461/111, 1461/112, 1461/113, 1461/114, 1461/149, 1461/150 a 1461/151 (viz příloha materiálu s přehledem vlastnictví Města a Družstva), které souvisely s výstavbou domu a byly tak do této výstavby vloženy, a slouží nyní jako ohrazené předzahrádky nájemcům bytů v 1. NP v jejich výhradním užívání.

- Pozemek p.č. 1461/105, k.ú. Žebětín:

Spoluvlastnický podíl na pozemku byl Městu převeden darovací smlouvou ze dne 25.05.2001 dárce-mstavebníkem domu Keřová 11, 13 (jako právním předchůdcem Družstva), s právními účinky vkladu práva ke dni 24.07.2001. Družstvo svůj spoluvlastnický podíl na pozemku nabylo kupní smlouvou ze dne 27.9.2000, s právními účinky vkladu ke dni 22.1.2001.

Po vymezení jednotek v domech ve spoluvlastnictví Města a Družstva Keřová 740/9 a Keřová 705/11, 13, se předpokládalo uzavření dohody spoluvlastníků Města a Družstva o pozemku p.č. 1461/105, který slouží k přístupu do obou domů, vjezdu do garáže v 1. PP domu Keřová 705/11, 13, parkování pro nájemce-družstevníky obou domů, a stání odpadních nádob TKO a umístění zeleně, a to tak, že ke každé z 30 vzniklých jednotek (tj. 9 bytových jednotek v domě Keřová 740/9, a 20 bytových jednotek a 1 nebytový prostor/garáž v domě Keřová 705/11, 13) vznikne tzv. přídatné spoluvlastnictví ve výši 1/30 tohoto pozemku dle ust. § 1223 a násl. občanského zákoníku.

K dohodě uvedené výše však mezi spoluvlastníky nedošlo. Aby tak byl pro oba bytové domy, a budoucí nové vlastníky jednotek v nich, i nadále spravedlivě zajištěn přístup k tam užívaným bytům a garážovým stáním, bylo zvoleno jiné vhodné řešení, kdy při budoucím bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů ve vlastnictví Města na 29 bytových jednotkách vymezených dle občanského zákoníku v pozemcích

- p.č. 1461/136 s bytovým domem Žebětín, č.p. 740, na adrese Keřová 9, Brno, a

- p.č. 1461/102 s bytovým domem Žebětín, č.p. 705, na adrese Keřová 11, 13, Brno,

bude spolu s každou z těchto 29 bytových jednotek jejich nájemci-členu Družstva převedena bezúplatně také 1/29 spoluvlastnického podílu Města na pozemku p.č. 1461/105 v k.ú. Žebětín, tj. 1/29 z podílu Města ve výši 32567/100000, která činí 1123/100000.

O správě pozemku p.č. 1461/105 v k.ú. Žebětín a nákladech na její správu a údržbu uzavřou v budoucnu dohodu dvě nově vzniklá SVJ pro domy Keřová 740/9 a Keřová 705/11, 13.

Na dotčeném pozemku p.č. 1461/105 v k.ú. Žebětín bude při převodu spoluvlastnického podílu Města na něm dohodou Města, Družstva, nájemců-členů Družstva a Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., rovněž vymezeno věcné břemeno – bude zřízena služebnost respektování ochranného pásma 2x vodovodního řadu DN 100 a DN 80, které činí dle zákona 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu na každou stranu. Vodovodní řad je v majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Tento požadavek uplatnil Odbor investiční MMB a provozovatel vodovodu.

Mezi spoluvlastníky dosud platí dohoda, upravující jejich práva a povinnosti a způsob rozhodování při hospodaření se společnou věcí. V budoucnu, po schválení zamýšlených dohod o narovnání (s bezúplatným převodem) v ZMB, bude založeno společenství vlastníků jednotek. Do té doby bude vztah spoluvlastníků v dosavadním režimu.

2. Historický exkurz

- Budova č.p. 740, část obce Žebětín, na ul. Keřová č.or. 9:

Město a společnost KOMEKON s.r.o., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 46903780, uzavřeli dne 13.7.2000 smlouvu o sdružení č. 63009053 (dále také jen „Smlouva o sdružení“). Vedlejším účastníkem Smlouvy o sdružení bylo i Družstvo, společně s BD Keřová 3, 5, 7, družstvo, BD Keřová 21, 23, 25, družstvo, a BD Za kněžským hájkem 1, 3, 5, družstvo.

Na základě této Smlouvy o sdružení byla společností KOMEKON s.r.o. jako zhotovitelem zrealizována výstavba čtyř bytových domů (A4, A0, B1 a B2) v lokalitě „Za kněžským hájkem“ v Brně-Žebětíně.

Dům označovaný jako B2 je výše popsaným bytovým domem č.p. 740 na ul. Keřová č.or. 9 v Brně-Žebětíně, který byl vystavěn s 9 byty.

Specifikace standardu vybudovaných bytových jednotek byla určena dohodou v Příloze č. 6 Smlouvy o sdružení. V Příloze č. 7/5 Smlouvy o sdružení si strany sdružení dohodly výši svých podílů na každé z 9 jednotlivých budovaných bytových jednotek v domě B2.

Cílem výstavby bylo, že se účastníci sdružení stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemků, a to v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu.

Výstavba byla spolufinancována prostřednictvím státní dotace poskytnuté Ministerstvem pro místní rozvoj ČR (MMR) z Programu podpory výstavby nájemního bydlení v obci. Město se jako příjemce státní dotace muselo vůči MMR zavázat zajištěním splnění podmínek dotace a zajistit, aby po dobu 20 let od kolaudace a) nemovitosti z dotačních prostředků pořízené sloužily potřebám bytového bydlení, b) nedošlo u nich k převodu vlastnických práv a c) výše nájemného nepřesáhla výši věcně usměrňovaného nájemného.

Kromě státní dotace poskytlo Město na výstavbu bytového domu finanční prostředky z Fondu bytové výstavby, a to ve výši 100 tisíc Kč na 1 bytovou jednotku, celkem 900 tis. Kč na budovu B2. Částka byla poskytnuta jako návratná, byla Družstvem splácena v měsíčních splátkách nájemného z bytů a byla již plně doplacena v měsíci 11/2022.

Společnost KOMEKON s.r.o. poskytla na výstavbu kromě finančních prostředků i pozemky v k.ú. Žebětín, obec Brno, na jejichž části byl dům B2 postaven. Cena pozemků byla zahrnuta do výstavby.

Na nákladech na vybudování technické infrastruktury mj. pro budovy B2 (Keřová 9), A4 (Keřová 23, 25) a B1 (Keřová 3) v celkovém finančním objemu 11 720 000 Kč se Město, v rámci Smlouvy o sdružení, zavázalo podílet poskytnutím finančních prostředků ze státní dotace na technickou infrastrukturu ve výši 50 000 Kč/bytová jednotka, tj. 3 450 000 Kč celkem a z Fondu bytové výstavby města Brna ve stejné výši s tím, že za tyto prostředky budou zbudovány kanalizace, komunikace a zpevněné plochy přímo do majetku města Brna. Společnost Brněnské Komunikace a.s. však tyto pozemky odmítla převzít a dále je spravovat.

Kolaudační rozhodnutí o užívání budovy B2 bylo vydáno Úřadem městské části Brno-Žebětín, stavebním odborem, a nabylo právní moci dne 31.10.2002.

V souladu se Smlouvou o sdružení KOMEKON s.r.o. následně převedl se souhlasem Města svůj spoluvlastnický podíl na bytovém domě s pozemkem Družstvu. Právním nástupcem KOMEKON s.r.o. je tak ohledně závazků ze Smlouvy o sdružení Družstvo.

Byty jsou od jejich vybudování v roce 2002 užívány členy Družstva k jejich bydlení, a to na základě nájemních smluv, uzavíraných Družstvem a Městem na straně pronajímatele.

Převody členských podílů v Družstvu v průběhu doby odsouhlasovalo Město vždy za podmínky, že nabyvatel nevlastnil žádnou jinou nemovitost k bydlení.

V bytovém domě, vybudovaném společnou činností Města a Družstva, byly právně jednotky vymezeny dle občanského zákoníku až v souladu s Dohodou Města a Družstva o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 25.11.2024 (právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2024, zápis proveden dne 27.12.2024). Dohoda byla na straně Města schválena na Z9/19. zasedání ZMB, konaném dne 10.9.2024, jako bod č. 80.

- Budova č.p. 705, část obce Žebětín, na ul. Keřová č.or. 11, 13:

Město a společnost KOMEKON s.r.o., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 46903780, uzavřeli dne 30.7.1999 smlouvu o sdružení č. 63999029, a následně dodatky k této smlouvě č. 1 ze dne 12.7.2000 a č. 2 ze dne 2.8.2001 (dále také jen „Smlouva o sdružení“).

Na základě této Smlouvy o sdružení byla společností KOMEKON s.r.o., jako generálním zhotovitelem, zrealizována výstavba tří bytových domů (A1, A2 a A3) v obytném souboru „Za kněžským hájkem“ v Brně-Žebětíně, každý s 20 byty a jedním nebytovým prostorem (se 17 garážovými stáními), s cílem, že se účastníci sdružení stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemků, a to v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu.

Jedním z takto postavených bytových domů je jako budova A2 bytový dům č.p. 705 na ul. Keřová č.or. 11, 13 v Brně-Žebětíně, postavený na pozemku p.č. 1461/102, k.ú. Žebětín, obec Brno. Specifikace vybudovaných bytových jednotek byla určena dohodou v Příloze č. 1 Dodatku č. 1 Smlouvy o sdružení. V čl. VIII. Dodatku č. 1 Smlouvy o sdružení si strany sdružení nově dohodly výši svých podílů na každé z 20 jednotlivých budovaných bytových jednotek. Výlučným vlastníkem garáže se měla stát společnost KOMEKON s.r.o., resp. následně Družstvo.

Výstavba byla spolufinancována prostřednictvím státní dotace poskytnuté Ministerstvem pro místní rozvoj ČR (MMR) z Programu podpory výstavby nájemního bydlení v obci. Město se jako příjemce státní dotace muselo vůči MMR zavázat zajištěním splnění podmínek dotace a zajistit, aby po dobu 20 let od kolaudace a) nemovitosti z dotačních prostředků pořízené sloužily potřebám bytového bydlení, b) nedošlo u nich k převodu vlastnických práv a c) výše nájemného nepřesáhla výši věcně usměrňovaného nájemného.

Kromě státní dotace poskytlo Město na výstavbu bytového domu finanční prostředky z Fondu bytové výstavby, a to ve výši 100 tisíc Kč na 1 bytovou jednotku, celkem 2 miliony Kč na budovu A2. Částka byla poskytnuta jako návratná, byla Družstvem splácena v měsíčních splátkách nájemného z bytů a byla již plně doplacena v měsíci 2/2021.

Společnost KOMEKON s.r.o. poskytla na výstavbu kromě finančních prostředků i pozemky – část p.č. 1461/29, 1461/30, 1461/31 a 1461/33 v k.ú. Žebětín, obec Brno, na jejichž části byl dům A2 postaven. Cena pozemků byla zahrnuta do výstavby.

Kolaudační rozhodnutí o užívání budovy A2 bylo vydáno Úřadem městské části Brno-Žebětín, stavebním odborem, a nabylo právní moci dne 9.2.2001.

V souladu se Smlouvou o sdružení bylo založeno Družstvo, na které KOMEKON s.r.o. následně převedla se souhlasem Města svůj spoluvlastnický podíl na bytovém domě a souvisejících pozemcích. Právním nástupcem KOMEKON s.r.o. je tak ohledně závazků ze Smlouvy o sdružení Družstvo.

Byty jsou od jejich vybudování v roce 2001 užívány členy Družstva k jejich bydlení, a to na základě nájemních smluv, uzavíraných Družstvem a Městem na straně pronajímatele.

Převody členských podílů v Družstvu v průběhu doby odsouhlasovalo Město vždy za podmínky, že nabyvatel nevlastnil žádnou jinou nemovitost k bydlení.

V bytovém domě, vybudovaném společnou činností Města a Družstva, byly právně jednotky vymezeny dle občanského zákoníku až v souladu s Dohodou Města a Družstva o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 25.11.2024 (právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2024, zápis proveden dne 27.12.2024). Dohoda byla na straně Města schválena na Z9/19. zasedání ZMB, konaném dne 10.9.2024, jako bod č. 81.

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

- Budova č.p. 740, část obce Žebětín, na ul. Keřová č.or. 9:

Závazek Města převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na budově a na pozemcích, zde pak konkrétně spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách, vymezených podle občanského zákoníku, na nájemce-členy Družstva, plyne z ujednání Smlouvy o sdružení a také nájemních smluv uzavíraných mezi Městem a Družstvem jako pronajímateli a členem Družstva jako nájemcem.

Konkrétně v čl. XII. odst. 10 Smlouvy o sdružení je uvedeno: „*Město se zavazuje, 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.*“.

- Budova č.p. 705, část obce Žebětín, na ul. Keřová č.or. 11, 13:

Závazek Města převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na budově a na pozemku, zde pak konkrétně spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách, vymezených podle občanského zákoníku, na nájemce-členy Družstva, plyne z těchto ujednání:

- uvedeného v dodatku č. 1 ke Smlouvě o sdružení, čl. XI., odst. 2:

„*Účastníci se zavazují, že po dobu 20 let od kolaudace bytových domů postavených s použitím státní dotace na nájemní bydlení zajistí užívání všech bytů k trvalému nájemnímu bydlení.*“,

- uvedeného v původním znění ustanovení čl. XI. Smlouvy o sdružení, v odst. 9:

„*Město se zavazuje, že po uplynutí 20 let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na každé budově /bytovém domě/, příp. 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.*“,

avšak s tím, že uvedené znění bylo nahrazeno novým zněním čl. XI. dle dodatku č. 1 Smlouvy o sdružení, ve znění dle dodatku č. 2, které výše uvedený závazek Města obsahuje takto:

„*Po splnění povinnosti uvedené v odst. 2, 5, 6 čl. XI se Město Brno zavazuje převést svůj spoluvlastnický podíl na bytovém domě na KOMEKON případně na Družstvo, a náklady s tímto převodem související se zavazuje uhradit KOMEKON popř. Družstvo.*“,

- uvedeného v dodatku č. 1 ke Smlouvě o sdružení, čl. XI., odst. 4, ve znění dodatku č. 2:

„*KOMEKON s.r.o. se zavazuje současně s převodem vlastnictví postoupit na družstvo práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro KOMEKON s.r.o. jako spoluvlastníka budovy.*“,

- uvedeného v ustanovení čl. VII. nájemních smluv uzavíraných mezi Městem a Družstvem jako pronajímateli a členem Družstva jako nájemcem, dle něhož bylo sjednáno:

„*Nájemce má právo uzavřít s pronajímatelem-Družstvem smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na bytu a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve uplynutím 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu za podmínky zaplacení celé hodnoty bytu /včetně hypotečního úvěru/ a další náklady, které připadají na převáděný družstevní podíl včetně pozemku, jakož i nákladů s převodem vlastnictví spojené.*

Nájemce má právo uzavřít s pronajímatelem-Městem smlouvu o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu Města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejpozději po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.“.

Další části bytové výstavby (tj. bytové domy A4, A0, B1, a A1, A3, které jsou ve spoluvlastnictví Města a jiných bytových družstev), realizované na základě výše uvedených Smluv o sdružení, jsou řešeny samostatnými materiály ohledně těchto bytových družstev.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že v případě výše zmíněných Smluv o sdružení a ani v případě nájemních smluv nebyl dodržen ze strany Města postup zveřejnění záměru dispozice s nemovitým majetkem obce, tak v souladu s právním výkladem odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021, vyžádaného Městem k posouzení kauzy bytového DRUŽSTVA MAJDALENKY (dále také jen „Stanovisko“), 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 Města konstatována pravomocným rozhodnutím soudu, jeví se jako nezbytnou náprava situace postupem schváleným usnesením Zastupitelstva města Brna, přijatým na zasedání Z8/35, konaném dne 25.1.2022, pod bodem č. 58.

5. Uplatnění nároku na bezúplatný převod

O bezúplatný převod spoluvlastnického podílu Města bylo Družstvem zažádáno v březnu 2022. Bytovému odboru MMB (dále také jen „BO MMB“) je známo, že v souvislosti s výše uvedeným byl podán k příslušnému soudu žalobní návrh Družstva proti Městu o nahrazení projevu vůle. Řízení je vedeno u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 33 C 40/2022 a je od 11.4.2025 opětovně přerušeno pro poskytnutí času účastníkům řízení pro mimosoudní vyřízení věci

6. Vypořádání závazků – nájemné

Nájemné Města, připadající na jeho spoluvlastnický podíl, bylo ve smyslu usnesení ZMB přijatého na zasedání Z8/35, konaném dne 25.1.2022, pod bodem č. 58, vyřešeno formou prohlášení Družstva. Nájemné Města, jehož bylo po celou dobu trvání nájmu příjemcem Družstvo, bylo dle Smlouvy o sdružení využito na správu a údržbu domu a na splácení půjčky z FBV, tj. na neinvestiční výdaje. Veškeré další výdaje hradilo Družstvo. Nájemné bylo po celou dobu trvání nájmu věcně usměrňované dle předpisů platných v době uzavření Smlouvy o sdružení.

Půjčka Města Družstvu ve výši 900 000 Kč (Keřová 9) byla ze strany Družstva vůči Městu zcela uhrazena v plné výši v listopadu roku 2022 a půjčka Města Družstvu ve výši 2 000 000 Kč (Keřová 11, 13) byla ze strany Družstva vůči Městu zcela uhrazena v plné výši v únoru roku 2021.

V případě finančních prostředků poskytnutých na vybudování technické infrastruktury je třeba vycházet z textu čl. 5.1 Zásad pro zapojení finančních prostředků Fondu bytové výstavby ze dne 3.2.2000, když „Příspěvek na vybudování technické infrastruktury ... bude poskytován formou nenávratné dotace. Za tyto prostředky bude budována technická infrastruktura, která je po dokončení převáděna do majetku města Brna...“, a to ve spojení se Stavebním povolením ÚMČ Brno-Žebětín ze dne 18.6.2001, č.j. ÚS-267/2001, kde se v čl. 29) uvádí, že „Přístupové cesty k domům a parkovací stání odvodněná vsakem do podloží nebude BKOM a.s. přebírat do správy, jedná se o účelové komunikace.“.

Město neeviduje žádné jiné nevypořádané závazky k plnění ze Smlouvy o sdružení ve vztahu k Družstvu.

7. Pozemky

Pozemek pro stavbu bytového domu poskytla KOMEKON s.r.o. a je součástí schválené dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti, a o založení vlastnictví jednotek, a takto jsou v něm vymezeny jednotky dle občanského zákoníku.

Žádné jiné pozemky než pozemek, na kterém stojí bytový dům Žebětín, č.p. 740, Keřová 9 (budova B2) a na kterém stojí bytový dům Žebětín, č.p. 705, Keřová 11, 13 (budova A2), není v tomto případě nutno vypořádat, s výjimkou pozemku p.č. 1461/105, k.ú. Žebětín – viz výklad v čl. 1 Důvodové zprávy výše.

8. Splnění cíle bytové výstavby

Z pohledu smyslu závazku partnerů obou sdružení – právního předchůdce Družstva a Města, byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků získaných od státu. Podíl na nemovitosti získalo Město dle Smlouvy o sdružení ve výši vkladů. Věcně usměrňované nájemné se Město dle smlouvy o sdružení zavázalo přenechat Družstvu. Toto nájemné Družstvo vyúčtovalo čestným prohlášením.

9. Forma nového závazku: dohoda o narovnání

Realizace dalšího postupu po zveřejnění záměru dle § 39 odst. 1 zákona o obcích, v souladu s usnesením ZMB, přijatým na zasedání Z8/35, konaném dne 25.1.2022, pod bodem č. 58, by měla následně proběhnout formou uzavření dohody, jíž dojde k narovnání vztahů mezi členy Družstva/nájemci bytových jednotek, Družstvem a Městem. Účastníci dohody o narovnání v ní nesporně vypořádají závazek bezúplatného převodu tak, že Družstvo a Město převedou své spoluvlastnické podíly na bytové jednotce, vymezené v pozemku, jehož součástí je bytový dům, na člena Družstva. Město současně převede na člena Družstva s každou z 29 bytových jednotek 1/29 spoluvlastnického podílu Města na pozemku p.č. 1461/105 v k.ú. Žebětín. Člen Družstva se současně zřekne možnosti uplatňování jakýchkoliv dalších nároků vůči Městu, s předmětem převodu spojených, do budoucna.

10. Adresný záměr bezúplatného převodu podílu na bytových jednotkách a na pozemku

Záměr bezúplatného převodu je koncipován jako adresný v souladu se Společným stanoviskem dotčených ministerstev MMR, MF a MV (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ministerstvo financí ČR a Ministerstvo vnitra ČR) k vypořádání historické družstevní bytové výstavby. Záměr je formulován obecně, a je tedy adresován nájemcům-členům Družstva, nikoliv jmenovitě konkrétním fyzickým osobám. BO MMB předpokládá, že i po projednání materiálu ve volených orgánech Města může dojít, do doby schválení a uzavření dohod o narovnání, k převodu či přechodu členského podílu v Družstvu, nebo vypořádání SJM členů Družstva po rozvodu (u společných členů Družstva) apod. Pokud by členství v Družstvu bylo sporné a byl ohledně toho veden soudní spor, může toto vyřešit až pravomocné soudní rozhodnutí. Nabyvatel by tedy měl být nesporně určen ke dni uzavření závazku, v součinnosti s Družstvem, které vede seznam svých členů.

11. Veřejná podpora

Z metodiky Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚHOS) k veřejné podpoře, která je součástí Společného stanoviska dotčených ministerstev MMR, MF a MV k vypořádání historické družstevní bytové výstavby vyplývá, že pro případ uskutečnění „bezúplatného“ převodu mimo výběrové řízení nepůjde o veřejnou podporu zejména tehdy, když spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny přímo na jednotlivé fyzické osoby–oprávněné nájemníky bytů, příp. jejich rodinných příslušníků, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby. Z metodiky pak vyplývá, že by tak mělo být po celou zbývajících dobu životnosti budovy. V bytech by současně neměla být provozována ekonomická činnost.

Ve Stanovisku k vypořádání závazků pro DRUŽSTVO MAJDALENKY je k problematice veřejné podpory

uvedeno:

„161. Pakliže by mělo být toto riziko co nejvíce ošetřeno, nejbezpečnější variantou by byla trojstranná smlouva mezi Objednatelem (pozn.: Město), DRUŽSTVEM MAJDALENKY a nájemcem, nicméně byli by nájemce do převodu již takto zainteresován, nic zřejmě nebrání tomu, aby byl převod proveden přímo

z Objednatele (pozn.: Město) na nájemce bez mezistupně v podobě převodu na DRUŽSTVO MAJDALENKY a riziko veřejné podpory tak vyloučeno zcela.

162. S ohledem na stanovisko ÚHOS by v případě uzavření smlouvy přímo mezi Objednatelem (pozn.:

Městem) 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 na Z8/37 zasedání, konaném dne 5.4.2022, pod bodem č. 70, ve věci „Adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 151 bytových jednotkách v bytových domech č.p. 852, 853 a 855 na ul. Majdalenky v Brně členům DRUŽSTVA MAJDALENKY“ je navrhována pro převod bytových jednotek v domech Keřová 9 a Keřová 11, 13 v Brně-Žebětíně shodná forma zajištění, spočívající v závazku, 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 převádějící nabyvatele bytové jednotky touto povinností. Tím by mělo být zcela vyhověno podmínkám zmíněné metodiky ÚHOS.

12. Odůvodnění bezúplatného převodu podílu Města na bytových jednotkách a na pozemku na nájemce-členy Družstva

Viz příloha.

13. Cena obvyklá

- Budova č.p. 740, část obce Žebětín, na ul. Keřová č.or. 9:

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů Města na vymezených bytových jednotkách v domě Keřová 740/9 v Brně-Žebětíně, byla určena na základě Městem zadáného znaleckého posudku č. 86-3/2024 znalkyně Ing. Marty Vařechové, zpracovaného ke dni 23.4.2024.

Znalkyně na základě prohlídky domu ocenila 2 typové bytové jednotky, když následně z těchto údajů byly Bytovým odborem MMB dopočteny ceny obvyklé u zbývajících jednotek, a to následujícím způsobem:

Keřová 740/9, k.ú. Žebětín:

Číslo bytové jednotky	Dispozice bytu	Umístění bytu dle podlaží v domě	Plocha bytu v m ²	Jednotková cena (Kč/m ²)	Obvyklá cena bytu v Kč	Výše spolu-vlastnického podílu SMB	Obvyklá cena spolu-vlastnického podílu SMB v Kč
740/1	2+1	1. NP	50,80	112 273	5 703 468	0,4756	2 712 569
740/2	2+kk	1. NP	49,50	112 273	5 557 519	0,4894	2 719 850
740/3	2+1	1. NP	56,60	112 273	6 354 652	0,4246	2 698 185
740/4	2+1	2. NP	48,20	112 273	5 411 559	0,4841	2 619 736
740/5	2+1	2. NP	49,50	112 273	5 557 519	0,4654	2 586 469
740/6	2+1	2. NP	56,60	112 273	6 354 652	0,4064	2 582 531
740/7	4+kk	3. NP	72,20	96 570	6 972 354	0,3577	2 494 011
740/8	4+kk	3. NP	71,40	96 570	6 895 098	0,3468	2 346 370
740/9	4+kk	3. NP	72,10	96 570	6 962 697	0,3130	2 179 324
Celkem					55 769 518		22 939 045

Celková hodnota (obvyklá cena) všech spoluvlastnických podílů Města na bytových jednotkách, jak je v tabulce uvedeno, činí v domě Keřová 9 celkem 22 939 045 Kč.

- Budova č.p. 705, část obce Žebětín, na ul. Keřová č.or. 11, 13:

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů Města na vymezených bytových jednotkách v domě Keřová 705/11, 13 v Brně-Žebětíně, byla určena na základě Městem zadaného znaleckého posudku č. 86-3/2024 znalkyně Ing. Martiny Vařechové, zpracovaného ke dni 23.4.2024.

Znalkyně na základě prohlídky domu ocenila 3 typové bytové jednotky, když následně z těchto údajů byly Bytovým odborem MMB dopočteny ceny obvyklé u zbývajících jednotek, a to následujícím způsobem:

Keřová 705/11, 13, k.ú. Žebětín:



Číslo bytové jednotky	Dispozice bytu	Umístění bytu dle podlaží v domě	Plocha bytu v m ²	Jednotková cena (Kč/m ²)	Obvyklá cena bytu v Kč	Výše spoluvlastnického podílu SMB	Obvyklá cena spoluvlastnického podílu SMB v Kč
705/1	1+kk	1. NP	42,20	115 375	4 868 825	0,58	2 823 918
705/2	2+kk	1. NP	54,60	109 802	5 995 171	0,41	2 458 020
705/3	3+kk	1. NP	82,90	91 359	7 573 655	0,29	2 196 360
705/4	1+kk	2. NP	44,60	115 375	5 145 725	0,55	2 830 149
705/5	2+kk	2. NP	54,60	109 802	5 995 171	0,41	2 458 020
705/6	1+kk	2. NP	41,40	115 375	4 776 519	0,54	2 579 320
705/7	1+kk	2. NP	41,40	115 375	4 776 519	0,59	2 818 146
705/8	1+kk	3. NP	33,90	115 375	3 911 212	0,60	2 346 727
705/9	2+kk	3. NP	54,60	109 802	5 995 171	0,41	2 458 020
705/10	3+1	3. NP	75,00	91 359	6 851 925	0,28	1 918 539
705/11	3+kk	1. NP	82,90	91 359	7 573 655	0,30	2 272 096
705/12	2+kk	1. NP	54,60	109 802	5 995 171	0,44	2 637 875
705/13	1+kk	1. NP	41,40	115 375	4 776 519	0,59	2 818 146
705/14	1+kk	2. NP	41,40	115 375	4 776 519	0,59	2 818 146
705/15	1+kk	2. NP	41,40	115 375	4 776 519	0,54	2 579 320
705/16	2+kk	2. NP	54,60	109 802	5 995 171	0,39	2 338 117
705/17	1+kk	2. NP	44,40	115 375	5 122 650	0,50	2 561 325
705/18	3+1	3. NP	75,00	91 359	6 851 925	0,28	1 918 539
705/19	2+kk	3. NP	54,60	109 802	5 995 171	0,39	2 338 117
705/20	1+kk	3. NP	33,10	115 375	3 818 912	0,61	2 329 536
Celkem					111 572 105		49 498 436

Celková hodnota (obvyklá cena) všech spoluvlastnických podílů Města na bytových jednotkách, jak je v tabulce uvedeno, činí v domě Keřová 11, 13 celkem 49 498 436 Kč.

Celková hodnota (obvyklá cena) všech spoluvlastnických podílů Města na bytových jednotkách v obou bytových domech – Keřová 9 a Keřová 11, 13, činí celkem 72 437 481 Kč.

- Pozemek p.č. 1461/105, k.ú. Žebětín:

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Města ve výši 32567/100000 na pozemku p.č. 1461/105, k.ú. Žebětín, byla určena na základě Městem zadaného znaleckého posudku č. 86-3/2024 znalkyně Ing. Martiny Vařechové, zpracovaného ke dni 23.4.2024.

Znalkyně tento podíl Města na pozemku s budoucím věčným břemenem – zřízenou služebností respektování ochranného pásma 2x vodovodního řadu DN 100 a DN 80, které činí dle zákona 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu na každou stranu, když vodovodní řad je v

majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., ocenila částkou ve výši 469 750 Kč.

14. Ostatní skutečnosti

Úřad městské části města Brna, Brno-Žebětín, Správní odbor, dne 5.4.2023 na dotaz BO MMB sdělil, že ohledně budovy B2-bytového domu č.p. 740 na ul. Keřová č.or. 9 v Brně-Žebětíně, postaveného na pozemku p.č. 1461/136, ani ohledně budovy A2-bytového domu č.p. 705 na ul. Keřová č.or. 11, 13 v Brně-Žebětíně, postaveného na pozemku p.č. 1461/102, mu nejsou známy skutečnosti, které by bylo nutné či event. vhodné pro převod spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách, v souvislosti s proběhlou výstavbou bytového domu vypořádat, a že ÚMČ Brno-Žebětín nemá žádné nevypořádané závazky, a to např. i z dotací poskytnutých na výstavbu technické infrastruktury.

Bez připomínek k převodu bytových jednotek a pozemků jsou i Odbor dopravy MMB, Brněnské Komunikace a.s. a Teplárny Brno, a.s.

Jak je uvedeno výše v čl. 1 Důvodové zprávy, tak na pozemku p.č. 1461/105 - jiná plocha, ostatní plocha, o výměře 555 m² v k.ú. Žebětín, bude vymezeno věcné břemeno – zřízena služebnost respektování ochranného pásma 2x vodovodního řadu DN 100 a DN 80, které činí dle zákona 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu na každou stranu, když vodovodní řad je v majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., s ohledem na uplatněný požadavek Odboru investičního MMB a BVaK, a.s.

Žádný z výše uvedených subjektů nepožadoval v rámci vypořádání pozemků, kterých se týkalo vybudování technické infrastruktury a které jsou předmětem bezúplatného převodu na členy Družstva, ponechání podílů na pozemku ve vlastnictví Města.

15. Závěrečný návrh BO MMB

S ohledem na skutečnost, že předchází dva materiály, obsahující jiná znění adresných záměrů bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů ve vlastnictví statutárního města Brna (tj. s jiným řešením bezúplatného převodu podílu Města na pozemku p.č. 1461/105, k.ú. Žebětín), které byly projednány v RMB na schůzi č. R9/089, konané dne 26.6.2024, jako body č. 53 a 49, a poté schváleny na zasedání ZMB č. Z9/19, konaném dne 10.9.2024, jako body č. 80 a 81, se staly pro výše uvedené v této důvodové zprávě již neaktuální, BO MMB navrhuje, aby ZMB přijalo nově navrhované usnesení.

Stanovisko - Komise bydlení

Materiál byl projednán v Komisi bydlení RMB č. R9/KB/54, konané dne 12. 5. 2025, ve znění předloženém Radě města Brna.

Hlasování KB RMB o předloženém návrhu usnesení: 11-pro, 0-proti, 0-se zdržel/ze 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	omluvena	pro	pro	---	pro	pro	pro	pro

Stanovisko - Komise majetková

Materiál byl projednán v Komisi majetkové RMB č. R9/KM/50, konané dne 15. 5. 2025, ve znění předloženém Radě města Brna.

Hlasování KM RMB o předloženém návrhu usnesení: 11-pro, 0-proti, 0-se zdržel/ze 13 členů.

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek 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	omluven	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

Materiál byl projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/132 konané dne 28. května 2025, jako bod č. 46.

Bylo hlasováno bez rozpravy o materiálu ve znění předloženém Radě města Brna Bytovým odborem MMB.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů ve vlastnictví statutárního města Brna na 29 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), v pozemcích

- p. č. 1461/136 s bytovým domem Žebětín, č.p. 740, na adrese Keřová 9, Brno, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1461/105, a

- p. č. 1461/102 s bytovým domem Žebětín, č.p. 705, na adrese Keřová 11, 13, Brno, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1461/105,

vše v k. ú. Žebětín, obec Brno, okres Brno-město, jejichž výčet je uveden v Seznamu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 29 bytových jednotkách, vymezených dle občanského zákoníku v pozemcích p. č. 1461/136 a p. č. 1461/102, s bytovými domy Žebětín, č.p. 740, na adrese Keřová 9, Brno, a Žebětín, č.p. 705, na adrese Keřová 11, 13, Brno, a na pozemku p. č. 1461/105, vše v k. ú. Žebětín, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „bytové jednotky a pozemek“), nájemcům-členům Bytového družstva Keřová 9, 11, 13, IČO: 26216337, se sídlem Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno (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 a na pozemku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů; Termín: bezodkladně;

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů ve vlastnictví statutárního města Brna na bytových jednotkách ve výši 72 437 481 Kč a na pozemku ve výši 469 750 Kč;

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit odůvodnění odchylky od ceny obvyklé bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách a na pozemku 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 podílu města na bytových jednotkách a na pozemku 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 podílu města na bytových jednotkách a na pozemku na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce a na pozemku 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;
- pozemek bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby vlastníka bytové jednotky, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce a souvisejícího podílu na pozemku v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky a souvisejícího podílu na pozemku touto povinností;
- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory;

7. doporučuje

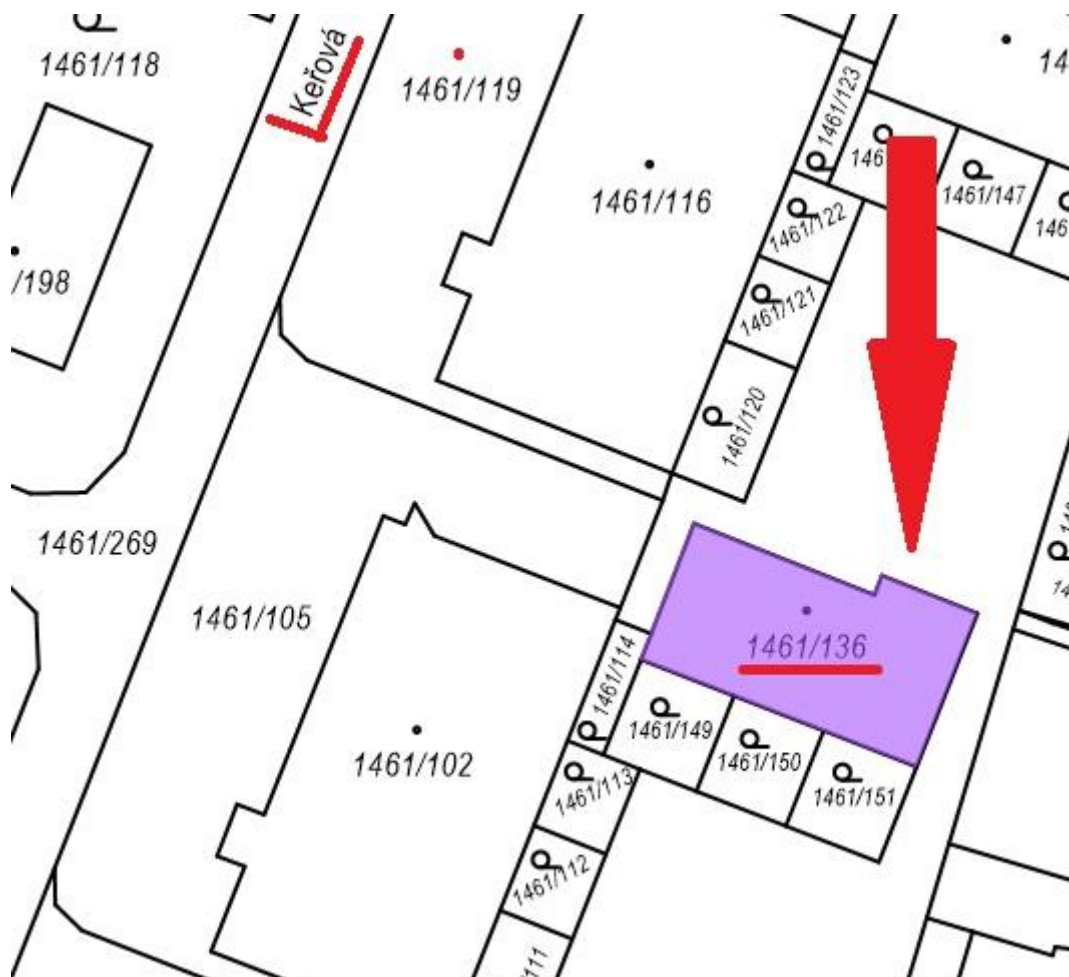
Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva v souladu s přijatým usnesením.

Termín: bezodkladně

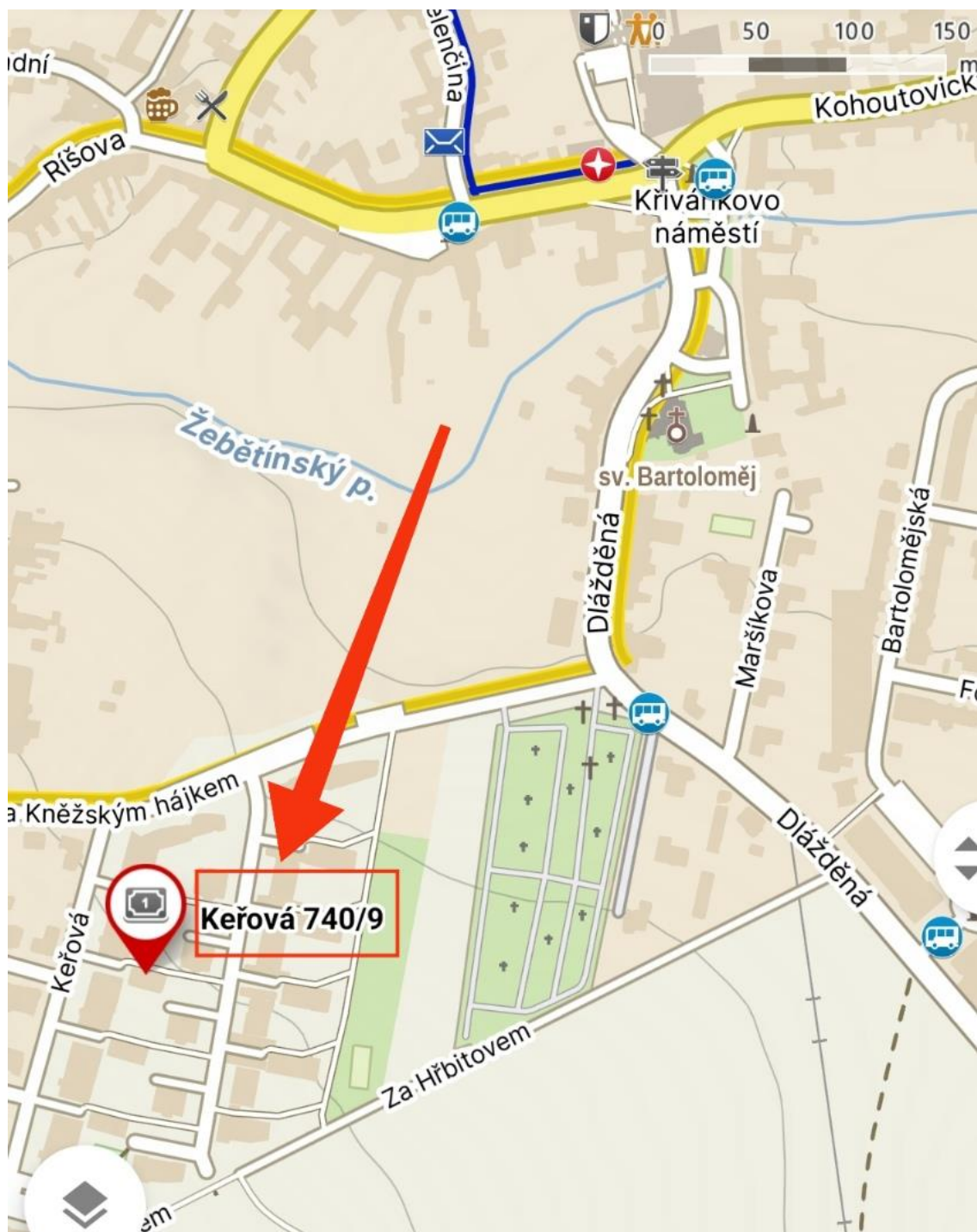
Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
--	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

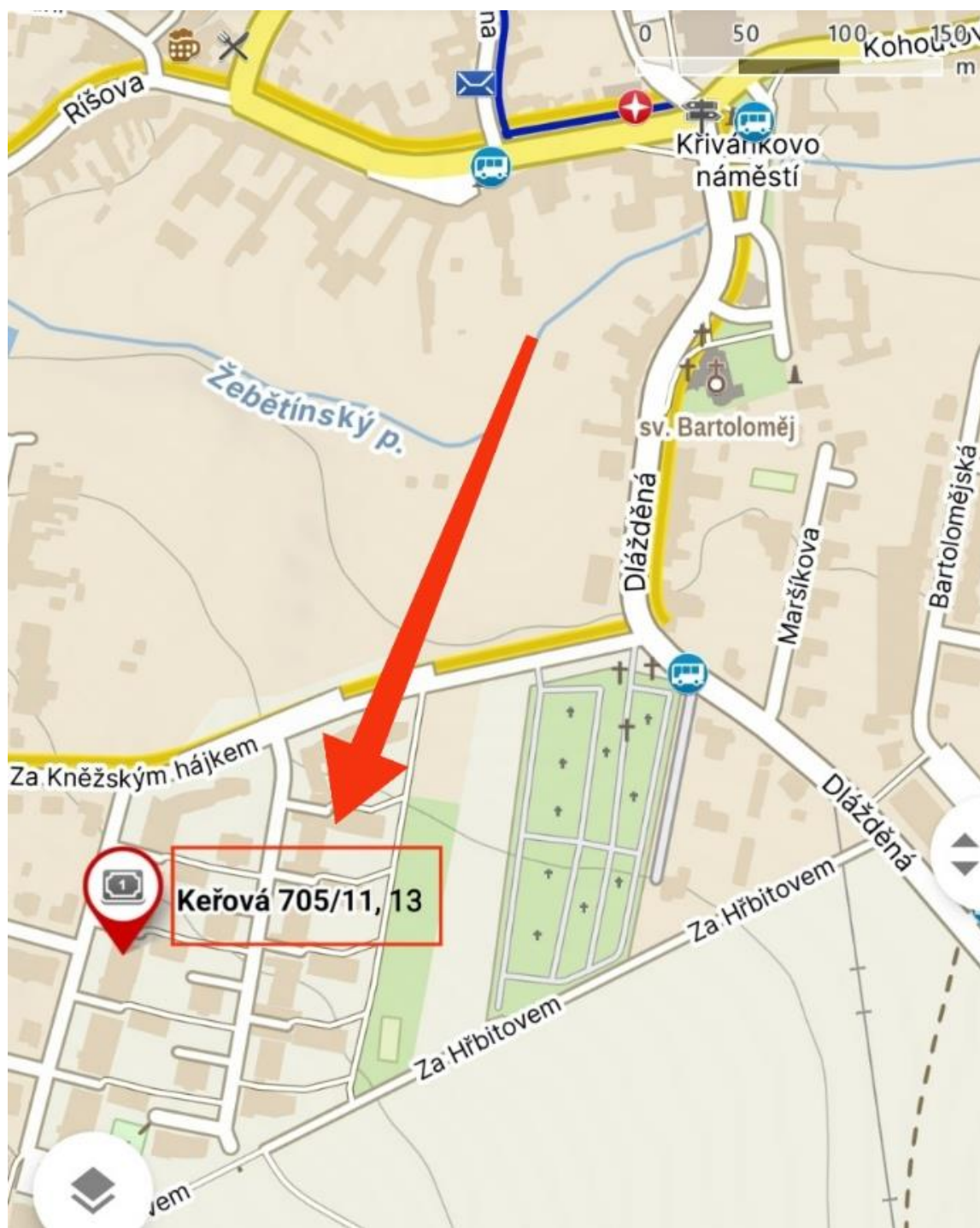
Bytový dům Keřová 740/9, na pozemku p.č. 1461/136, k.ú. Žebětín, Brno:



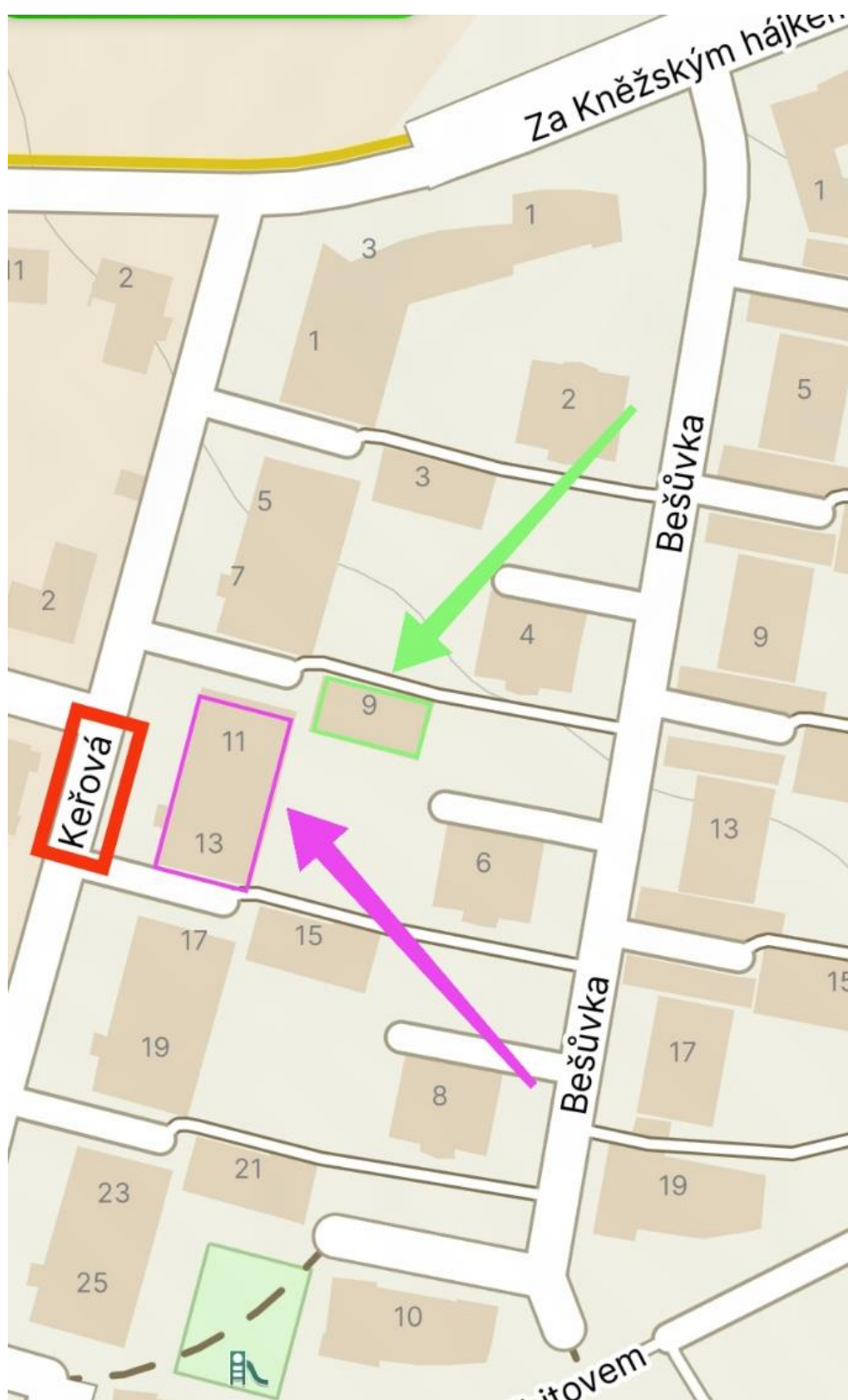
Městská část Brno-Žebětín – umístění bytového domu Keřová 740/9:



Městská část Brno-Žebětín – umístění bytového domu Keřová 705/11, 13:



MČ Brno-Žebětín – bytové domy Keřová 740/9 a Keřová 705/11, 13:



BD Keřová 9,11,13 červené orámování - majetek družstva, modrá barva - spoluvlastnictví města Brna s BD



Seznam spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na pozemku, a na bytových jednotkách, vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v pozemcích

p.č. 1461/136 s bytovým domem Žebětín, č.p. 740, na adrese Keřová 9, Brno

1.
na jednotce č. 740/1, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín. Jednotka č. 740/1 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 508/5269 na pozemku p.č. 1461/136; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4756/10000; spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
2.
na jednotce č. 740/2, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín. Jednotka č. 740/2 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 495/5269 na pozemku p.č. 1461/136; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4894/10000; spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
3.
na jednotce č. 740/3, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín. Jednotka č. 740/3 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 566/5269 na pozemku p.č. 1461/136; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4246/10000; spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
4.
na jednotce č. 740/4, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín. Jednotka č. 740/4 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 482/5269 na pozemku p.č. 1461/136; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4841/10000; spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
5.
na jednotce č. 740/5, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín. Jednotka č. 740/5 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 495/5269 na pozemku p.č. 1461/136; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4654/10000; spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
6.
na jednotce č. 740/6, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín. Jednotka č. 740/6 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 566/5269 na pozemku p.č. 1461/136; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4064/10000; spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
7.
na jednotce č. 740/7, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín. Jednotka č. 740/7 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 722/5269 na pozemku p.č. 1461/136; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3577/10000; spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
8.
na jednotce č. 740/8, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín. Jednotka č. 740/8 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 714/5269 na pozemku p.č. 1461/136; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3468/10000; spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
9.
na jednotce č. 740/9, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín. Jednotka č. 740/9 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 721/5269 na pozemku p.č. 1461/136; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3130/10000; spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;

p.č. 1461/102 s bytovým domem Žebětín, č.p. 705, na adrese Keřová 11, 13, Brno

1.
na jednotce č. 705/1, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/1 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 422/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 58/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
2.
na jednotce č. 705/2, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/2 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 546/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 41/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
3.
na jednotce č. 705/3, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/3 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 829/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 29/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
4.
na jednotce č. 705/4, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/4 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 446/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 55/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
5.
na jednotce č. 705/5, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/5 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 546/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 41/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
6.
na jednotce č. 705/6, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/6 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 414/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 54/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
7.
na jednotce č. 705/7, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/7 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 414/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 59/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
8.
na jednotce č. 705/8, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/8 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 339/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 60/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
9.
na jednotce č. 705/9, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/9 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 546/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 41/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
10.
na jednotce č. 705/10, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/10 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 750/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 28/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;

11.
na jednotce č. 705/11, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/11 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 829/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 30/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
12.
na jednotce č. 705/12, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/12 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 546/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 44/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
13.
na jednotce č. 705/13, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/13 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 414/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 59/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
14.
na jednotce č. 705/14, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/14 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 414/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 59/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
15.
na jednotce č. 705/15, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/15 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 414/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 54/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
16.
na jednotce č. 705/16, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/16 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 546/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 39/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
17.
na jednotce č. 705/17, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/17 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 444/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 50/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
18.
na jednotce č. 705/18, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/18 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 750/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 28/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
19.
na jednotce č. 705/19, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/19 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 546/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 39/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;
20.
na jednotce č. 705/20, vymezené v pozemku p.č. 1461/102, jehož součástí je stavba č.p. 705, část obce Žebětín. Jednotka č. 705/20 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 331/14141 na pozemku p.č. 1461/102; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 61/100;
spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 1461/105 o velikosti podílu id. 1123/100000;

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

Odůvodnění odchylky od ceny obvyklé při budoucím bezúplatném převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách a na pozemku na nájemce-členy Bytového družstva Keřová 9, 11, 13

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 /darování/, tj. odchylka od ceny obvyklé ve výši 100 % 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 výstavbě a nájemních smluv, prostřednictvím nového právního titulu dohody o narovnání, v rámci které bude sjednán nový závazek o bezúplatném převodu podílů na bytových jednotkách a na pozemku souvisejícím (p.č. 1461/105 v k.ú. Žebětín) na členy družstva.

Výše hodnoty takto bezúplatně převáděného majetku, dle záměru převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách činí 72 437 481 Kč, a u souvisejícího pozemku, jehož podíl získalo město v souvislosti s výstavbou bytových jednotek v roce 2001 darem, a který takto slouží potřebám všem nájemcům dotčených 29 bytových jednotek, činí výše hodnoty takto bezúplatně převáděného majetku, dle záměru převodu spoluvlastnických podílů na pozemku 469 750 Kč, a to vše v aktuální obvyklé ceně.

Tímto bezúplatným převodem bytových jednotek a pozemku za cenu nižší než obvyklou jsou dovršeny smluvní závazky města Brna z předchozích smluv, dle kterých spoluvlastnické podíly na jednotkách a pozemcích odpovídající vkladu města do výstavby, spolufinancované 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 a pozemcích zřejmě absolutně neplatný vyplýval i z nájemních smluv o nájmu bytu. Členové družstva očekávali, že s touto bytovou jednotkou a pozemky budou moci po úhradě nákladů spojených s výstavbou po uplynutí 20 let od kolaudace budov nakládat jako s vlastními, přičemž spoluvlastnický

podíl na bytové jednotce a pozemku získají od statutárního města Brna bezúplatně. Stejným způsobem mají získat členové družstva podíl od bytového družstva. 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 lze v případě nepřevedení podílu na jednotkách předpokládat návrhy na pokračování přerušného soudního řízení o nahrazení projevu vůle, případně žaloby o náhradu škody. 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, jíž 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 (přirozeně 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 Žalovanou 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 v 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 soud 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 bytovém 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.“

