

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna

konané dne 15.9.2026

128. Žádost nájemce dosud nevymezené bytové jednotky v domě Trávníky 1564/8, Brno

Anotace

Alternativní žádost nájemce bytu č. [REDAKCE] právně zastoupeného JUDr. Markétou Němcovou, advokátkou, o velikosti 4+1 [REDAKCE] oschodí domu na ul. Trávníky 1564/8, Brno, o prodej předmětného bytu do jeho vlastnictví nebo vydání bezdůvodného obohacení za zhodnocení bytu. Žadostí se nájemce domáhá narovnání historických smluvních závazků vzniklých dle jeho tvrzení na základě smlouvy o výstavbě č. 49/98 ze dne 30.9.1998 - nové bytové jednotky resp. vestavbou podkrovního bytu v půdním prostoru bytového domu Trávníky 1564/8 a navazujícího nájemního vztahu dle nájemní smlouvy ze dne 19.9.2000.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. **bere na vědomí** alternativní žádost [REDAKCE] ze dne 9.1.2026 o prodej dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [REDAKCE] pronajímané žadateli v domě Trávníky 1564/8, Brno nebo o vydání bezdůvodného obohacení za zhodnocení předmětného bytu zrealizovaného dle smlouvy o výstavbě č. 48/49 ze dne 8.10.1998;
2. **neschvaluje**
 - prodej dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [REDAKCE] v domě Trávníky 1564/8, Brno, žadateli [REDAKCE]
 - uznání nároku žadatele [REDAKCE] na vydání bezdůvodného obohacení za zhodnocení dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [REDAKCE] v domě Trávníky 1564/8, Brno.

Stanoviska

RMB projednala materiál na schůzi č. R9/191 konané dne 2.9.2026, když hlasovala o návrhu usnesení předloženém BO MMB a tento schválila.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

8.9.2026 v 09:55

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

4.9.2026 v 13:52

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (Přípis z 9.1.2026.pdf)	9 - 12
Příloha (Přípis z 17.3.2026.pdf)	13 - 17
Příloha (Přípis z 23.6.2026.pdf)	18 - 19
Příloha (Přípis z 27.4.2026.pdf)	20 - 22
Příloha (Smlouva o výstavbě.pdf)	23 - 26
Příloha (vyhláška č.5_1996.pdf)	27 - 30
Příloha (zmc_domy_doporucene_k_prodeji (3).pdf)	31 - 31
Příloha (NS.pdf)	32 - 36
Příloha (podklady k tvrzení o důvodném očekávání.pdf)	37 - 38
Příloha (dopis z BO MMB.pdf)	39 - 39

Důvodová zpráva

██████████ právně zastoupený JUDr. Markétou Němcovou, je nájemcem bytu č. ██████ o velikosti ██████ nacházející se v ██████ poschodí domu na ul. Trávníky 1564/8, Brno. Podáním doručeným dne 9.1.2026 se domáhá **narovnání historických smluvních závazků vzniklých dle jeho tvrzení na základě smlouvy o výstavbě č. 49/98 ze dne 30.9.1998 - nové bytové jednotky resp. vestavbou podkrovního bytu v půdním prostoru bytového domu Trávníky 1564/8 a navazujícího nájemního vztahu dle nájemní smlouvy ze dne 19.9.2000, a to formou úhrady bezdůvodného obohacení vyčísleného částkou 9 997 250,- Kč nebo uzavřením kupní smlouvy k bytové jednotce.** Bližší specifikaci vyčíslení nárokovaného bezdůvodného obohacení uvádí ve svém podání ze dne 8.1.2026 (doručeno dne 9.1.2026). V navazujících podáních žadatele doručených MMB ve dnech 17.3.2026, 27.4.2026 a 23.6.2026 je obsažena bližší právní argumentace k odůvodnění obecného požadavku na odprodej bytu žadatele z majetku města do jeho vlastnictví.

Předmětný byt se nachází v obytném domě Trávníky 1564/8, který je ve vlastnictví města Brna, a byl svěřen do správy MČ Brno-sever. Bytový dům nemá dle katastru nemovitostí vymezeny bytové jednotky. Nájemci byl výše uvedený byt přenechán k užívání s účinností od 1.7.2000 na dobu neurčitou.

Forma výstavby a podmínky realizace bytové jednotky v půdním prostoru bytového domu Trávníky 1564/8, Brno byla stanovena vyhláškou města Brna č. 5/1996 schválená na XIV/II zasedání ZMB konaného ve dnech 19.3.-21.3.1996. Na výstavbu bytové jednotky v domě Trávníky 1564/8, Brno byla poskytnuta dotace ze státního rozpočtu, a to prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj na základě Dohody o podmínkách postoupení investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci z roku 1999. Dotace byla čerpána na vybudování půdní vestavby v uvedeném bytovém domě v roce 1999, tato však není/nikdy nebyla v nájmu žadatele. Jelikož bytový dům nemá vymezeny bytové jednotky, byla zástavní smlouva sloužící k zajištění pohledávky poskytovatele dotace zřízena k celé nemovitosti tj. budově č.p. 1564 v Brně postavené na p.č. 3013, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Černá Pole, LV 10001. Zástavní právo vzniklo vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Brno-město. Dle podmínek dotace není možné změnit vlastnictví vybudované bytové jednotky po dobu 20 let od kolaudace stavby, přičemž právní účinky kolaudace nastaly dne 15.2.2000. Změna vlastnictví v souvislosti s výše uvedeným nebyla možná do 15.2.2020, v opačném případě, mohlo být vůči městu jakožto příjemci dotace zahájeno sankční řízení.

Dle nájemní smlouvy ze dne 19.9.2000 (dále jen „nájemní smlouva“) nájemce ██████ investoval do vybudování jemu pronajímaného bytu po dohodě s pronajímatelem finanční prostředky uznané ve výši 3 043 600,- Kč. Smluvní strany se dále dohodly, že po dohodnutou dobu bude pro placení nájemného za užívání bytu platit zvláštní režim. Při jeho stanovení se vychází jednak z celkové výše uznaných finančních prostředků vynaložených na vybudování nové bytové jednotky ve standardním provedení, jednak ze zásady postupného umořování těchto nákladů s tím, že nájemce po dobu umořování nákladů nebude hradit pronajímateli nájemné (tzv. věcně usměrňované nájemné). Způsob výpočtu délky umořování nájemcem do vybudování nové bytové jednotky vložených a pronajímatelem odsouhlasených investic je upraven v příloze č.3 nájemní smlouvy.

██████████ svůj požadavek na narovnání historických smluvních závazků staví zejména na přesvědčení, že „*znění smlouvy o výstavbě jednoznačně potvrzuje, že společným záměrem účastníků nebylo pouze financování zhodnocení majetku města bez jakékoliv odpovídající protihodnot, nýbrž vytvoření právního a ekonomického rámce, který měl v budoucnu umožnit majetkové vypořádání investice a nabytí práv k vybudované bytové jednotce investorem. Právě tento úmysl stran musí být při výkladu smluvních ujednání zohledněn, neboť odpovídá nejen jejich obsahu, ale i hospodářskému účelu celé transakce a následnému chování všech účastníků právního vztahu.*“ Dle právní zástupkyně žadatele dále obsah smlouvy o výstavbě a jednotlivá smluvní ujednání, je nutno vykládat nejen podle jejich doslovného znění, ale především podle skutečné vůle smluvních stran a účelu, který jejich

uzavřením sledovaly. Na podporu svých tvrzení odkazuje na postup města ve věci narovnání historických právních závazků bytového družstva Bešůvka. Žadatel má dále za to, že v průběhu minulých let, byl ze strany volených orgánů města opakovaně udržován v důvodném očekávání, že po uplynutí dotační lhůty dojde k realizaci převodu bytových jednotek bytového domu Trávníky 8, Brno do osobního vlastnictví. Právní zástupce žadatele v souvislosti s podáním ze dne 27.4.2026 doložil řadu listin k prokázání svých tvrzení. Přílohou předkládaného materiálu jsou z pohledu BO MMB 2 nejvíce relevantní listiny tj. dopis ze strany MČ Brno-sever adresovaný nájemníkům obecných bytů a dále vyjádření starosty MČ Brno-sever, které bylo zveřejněno v květnu 2016 na oficiálních stránkách MČ Brno-sever.

Právní zástupce žadatele dále uvádí, že [REDAKCE] nechal zpracovat znalecký posudek, jehož účelem bylo objektivně vyčíslit rozsah zhodnocení majetku města. Ze závěru znaleckého posudku dle právního zástupce žadatele vyplývá, že stanovená obvyklá cena nemovitých věcí - BJ ve [REDAKCE] adzemním podlaží ve stavbě č.p. 1564 - činí ke dni ocenění částku 17 310 000,- Kč, přičemž tržní hodnota původního neupraveného půdního prostoru v jeho původním stavu před zahájením investiční činnosti klienta, a to ke dni ocenění je ve výši 4 510 000,-Kč. Žadatel má za to, že na základě porovnání těchto dvou hodnot lze dospět k závěru, že stanovené zhodnocení nemovitých věcí - původního neupraveného půdního prostoru k nástavbě bytu - činí ke dni ocenění částku 12 800 000,-Kč. Tato částka dle tvrzení žadatele pak představuje konkrétní majetkový prospěch, který vznikl na straně Statutárního města Brna a představuje základ pro určení rozsahu bezdůvodného obohacení ve smyslu ust. § 2991 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“). Bezdůvodné obohacení na straně města žadatel vyčísluje částkou 9 997 250,- Kč, když částku 12 800 000,- Kč понižuje o 2 802 750,-Kč (tj. měsíční nájemné 9 250,-Kč (čl. V. bod 2 a 3 nájemní smlouvy) krát počet měsíců dosavadního užívání bytu). Znalecký posudek nebyl součástí podání žadatele, i když ve svém podání doručeným MMB dne 9.1.2026 právní zástupce uvedl, že jej přikládá.

Stanovisko BO MMB

V nájemní smlouvě ze dne 19.9.2000 je výslovně uvedeno, kdo je pronajímatel/vlastník bytové jednotky a kdo nájemce, jakou částku nájemce investoval do vybudování pronajímaného bytu a způsob umořování vložené investice tj. 3 043 600,- Kč. K uzavření smlouvy došlo na základě pravé a svobodné vůle obou stran. Smlouva je opatřena oběma podpisy účastníků. K investici pana [REDAKCE] došlo na základě relevantního právního důvodu tj. na základě uzavřené smlouvy za účelem vybudování půdní vestavby a shodné vůle stran o věcně usměrňovaném nájemném z důvodu jeho finanční investice (čl. V, bod 2. nájemní smlouvy). Umořování vložených finančních prostředků dosud trvá, a to až do listopadu 2027. Následně za současného „umoření“ vložené investice, se může žadatel s MČ Brno-sever plnit funkci pronajímatele dohodnout na pokračování nájemního vztahu a na výši nájemného za užívání bytu.

Z písemného znění smlouvy ze dne 8.10.1998 uzavřené dle ust. § 51 ve znění tehdejšího zák. č. 40/1964 Sb., vyhlášky č. 5/1996 o budování bytových a nebytových jednotek v půdních prostorách v domech v majetku města Brna či nájemní smlouvy ze dne 19.9.2000 neplyne závazek města Brna k převodu bytu vybudovaného nákladem nájemce bytového domu Trávníky 1564/8, Brno. Odkazuje-li žadatel na v minulosti řešené vypořádání historických závazků z družstevní bytové výstavby dotované státem (např. Bešůvka), jejímž účastníky bylo družstvo a statutární město Brno, pak je třeba konstatovat, že u uzavřených smluv o výstavbě (příp. smluv o sdružení) a následně z nájemních smluv zde jednoznačně vyplynulo právo nájemců uzavřít s pronajímatelem (statutárním městem Brnem) smlouvu o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku. Nejednalo se tedy o obsahově totožný případ postupu narovnání historických smluvních závazků, který lze aplikovat v souvislosti s legitimním očekáváním stejného postupu, tak jak požaduje žadatel [REDAKCE]. Nájemní smlouva na jednotky vybudované v půdních prostorách domu Trávníky 8, Brno, který je v majetku statutárního města Brna, sice uváděla pro případ prodeje způsob určení vypořádání vložené investice, avšak bytový dům Trávníky 8, Brno nikdy nebyl zařazen v seznamu domů určených k prodeji. Koaliční smlouvou pro Zastupitelstvo města Brna (dále jen „ZMB“) ve volebním období 2022-2026 bylo v čl. II pro oblast bydlení stanoveno ukončení privatizace bytových domů a další

bytové domy do privatizace již nezařazovat. ZMB na schůzi č. Z9/05 konané dne 28.2.2023 sice vzalo na vědomí Seznam domů doporučených MČ Brno-sever k prodeji, na němž figuroval i bytový dům Trávníky 8, avšak zařazení bytových domů v městské části Brno-sever dle předmětného seznamu do „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“ (schváleného na zasedání ZMB č. Z7/16, dne 15.3.2016, bod 43.) neschválilo. ZMB na schůzi č. Z9/32 konané dne 20.1.2026 bylo pod bodem 37, pak přijalo zrušení Postupu při prodeji bytového fondu“ (dále jen "Postup") schválený Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.3.2016. (Pozn. V této souvislosti bylo schváleno i zrušení seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ (dále jen "Seznam") schválený Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.3.2016, ve znění změn provedených na Z7/16 dne 15.3.2016, Z7/22 dne 11.10.2016, Z7/27 dne 11.4.2017, Z7/29 dne 20.6.2017, Z7/31 dne 5.9.2017, Z7/38 dne 10.4.2018, Z8/05 dne 9.4.2019, Z8/08 dne 3.9.2019, Z8/14 dne 11.2.2020, Z9/04 dne 24.1.2023, Z9/07 dne 16.5.2023, Z9/16 dne 9.4.2024.). Statutární město Brno vůli k prodeji domu Trávníky 8, Brno nikdy nevyslovilo a naopak jsou evidována jeho výše uvedená rozhodnutí kolektivního orgánu města Brna.

S tvrzením ohledně vzniku bezdůvodného obohacení se BO MMB neztotožňuje. Dle ust. § 2991 odst. 2 OZ, bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám. BO MMB má za to, že nedošlo k naplnění zákonných podmínek ust. § 2991 OZ pro vznik bezdůvodného obohacení, když k plnění ze strany žadatele došlo na základě relevantního právního důvodu tj. smlouvy o výstavbě a nájemní smlouvy.

V souladu s nájemní smlouvou s ohledem na vloženou investici žadatele ve výši 3 043 600,- Kč platí pro žadatele/nájemce po dohodnutou dobu ohledně placení nájemného za užívání bytu zvláštní režim. Ten je blíže specifikovaný v příloze 3 nájemní smlouvy. Jinak řečeno, nájemce po dobu umořování vložených nákladů již téměř 26 let užívá předmětný byt "bezplatně" resp. pouze za cenu spotřebovaných služeb spojených s užíváním bytu. Dle sdělení oddělení správy budov odboru bydlení MČ Brno-sever skončí [redacted] umořování vložených finančních prostředků v měsíci listopadu 2027. Nad rámec dosud uvedeného žadatel zcela opomíjí fakt, že na trhu s nemovitostmi se měsíční nájemné u bytu o velikosti 4+1, příp. 4+kk v lokalitě Brno-Černá Pole, Brno a výměře 80 - 110 m² pohybuje v rozmezí cca 35 000 Kč – 40 000 Kč/měsíc.

S ohledem na výše uvedené BO MMB předkládá návrh nesouhlasit s prodejem dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [redacted] pronajímané žadateli v domě Trávníky 1564/8, Brno ani s uznáním nároku žadatele na vydání bezdůvodného obohacení.

Materiál byl projednán v Komisi bydlení Rady města Brna č. R9/KB/80 na zasedání konaném dne 17.8.2026, s tímto výsledkem:

80/21. Žádost nájemce dosud nevymezené bytové jednotky v domě Trávníky 1564/8, Brno

Komise bydlení RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. doporučuje Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí alternativní žádost [redacted] ze dne 9.1.2026 o prodej dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [redacted] pronajímané žadateli v domě Trávníky 1564/8, Brno nebo o vydání bezdůvodného obohacení za zhodnocení předmětného bytu zrealizovaného dle smlouvy o výstavbě č. 48/49 ze dne 8.10.1998;

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna neschválit:

- prodej dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [redacted] v domě Trávníky 1564/8, Brno, žadateli [redacted]

- uznání nároku žadatele [redacted] na vydání bezdůvodného obohacení za zhodnocení dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [redacted] v domě Trávníky 1564/8, Brno.

Hlasování: 8-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 13 členů

Usnesení bylo přijato.

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

Materiál byl dále projednán v Komisi majetkové č. 80 na zasedání konaném dne 20.8.2026, s tímto výsledkem:

80/26 Žádost nájemce dosud nevymezené bytové jednotky v domě Trávníky 1564/8, Brno

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. doporučuje Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí alternativní žádost [REDACTED]

ze dne 9.1.2026 o prodej dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [REDACTED] pronajímané žadateli v domě Trávníky 1564/8, Brno nebo o vydání bezdůvodného obohacení za zhodnocení předmětného bytu zrealizovaného dle smlouvy o výstavbě č. 48/49 ze dne 8.10.1998;

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna neschválit:

- prodej dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [REDACTED] v domě Trávníky 1564/8, Brno, žadatel [REDACTED]
- uznání nároku žadatele [REDACTED] na vydání bezdůvodného obohacení za zhodnocení dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [REDACTED] v domě Trávníky 1564/8, Brno.

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Mgr. Adam Ledina	Mgr. Ondřej Hyšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	nepřítomna	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro

Materiál byl poté projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/191 konané dne 2.9.2026, jako bod č. 85.

85. Žádost nájemce dosud nevymezené bytové jednotky v domě Trávníky 1564/8, Brno

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí alternativní žádost [redacted] ze dne 9.1.2026 o prodej dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [redacted] pronajímané žadateli v domě Trávníky 1564/8, Brno nebo o vydání bezdůvodného obohacení za zhodnocení předmětného bytu zrealizovaného dle smlouvy o výstavbě č. 48/49 ze dne 8.10.1998;

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna neschválit:

- prodej dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [redacted] v domě Trávníky 1564/8, Brno, žadateli [redacted]
- uznání nároku žadatele [redacted] na vydání bezdůvodného obohacení za zhodnocení dosud nevymezené bytové jednotky, aktuálně označené jako byt č. [redacted] v domě Trávníky 1564/8, Brno.

Pro návrh usnesení hlasovalo 9 členů, nikdo nebyl proti, 1 člen se zdržel hlasování.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská Karasová	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Petr Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	zdržela se	pro	pro	pro	—	pro	pro

20. 01. 2026

kaš

Statutární město Brno

Doručeno: 09.01.2026

MMB/0015835/2026

listy:

přílohy: 2

druh:

11/sv:



mmb1es9af91581

JUDr. Markéta Němcová, advokát

Advokátní kancelář

tel.: +420

Advokát zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory pod ev.č. 10875

Statutární město Brno

k rukám primátorky JUDr. Markéty Vaňkové

na vědomí:

- Majetkový odbor

- Bytový odbor

V Brně dne 8. 1. 2026

Vážený,

obracím se na Vás v právním zastoupení pana [redacted], který se v dané věci ocitl v situaci, jež zjevně přesahuje rámec bezného najemního vztahu a dotýká se samotných základů ochrany důvěry jednotlivce ve veřejnou moc, ochrany legitimního očekávání a ochrany majetkových práv garantovaných ústavním pořádkem České republiky.

Dovoluji si tímto navázat na již zaslané přípisy ve věci mého klienta (kdy navzdory veškeré snaze a legitimnímu očekávání nebyla do dnešního dne věc vyřešena ani s bytovým ani s majetkovým odborem) a sděluji, že můj klient vstupoval do smluvního vztahu se Statutárním městem Brnem a jeho městskou částí na základě smlouvy o výstavbě č. 49/98 a navazujícího nájemního vztahu dle nájemní smlouvy ze dne 19. 9. 2000 v době, kdy byl ze strany města dlouhodobě deklarován záměr privatizace a kdy byla v obdobných případech zcela běžná praxe následného převodu bytových jednotek do vlastnictví investorů – nájemců. Klient tedy jednal v dobré víře, že uzavírané smluvní uspořádání sleduje konkrétní a předvídatelný účel, jímž nebylo pouhé vytvoření nájemního bytu (na náklady mého klienta), ale vznik nové bytové jednotky financované investorem s dohodou o jejím následném převodu do vlastnictví klienta (tak, jak tomu v případě mnoha uzavřených smluv o výstavbě v rámci města Brna došlo).

Na základě této důvěry klient na své výlučné náklady, bez jakékoli finanční účasti města, provedl kompletní výstavbu bytové jednotky v půdních prostorách domu – nejednalo se o běžné úpravy, ale o zásadní stavební činnost, jejímž výsledkem byl vznik plnohodnotné bytové jednotky, včetně významného technického zhodnocení celé budovy, zejména provedení nové střešní konstrukce, úprav nosných prvků a vytvoření obytného podkroví. Tím došlo k objektivnímu, trvalému a nezpochybnitelnému zvýšení hodnoty majetku Statutárního města Brna.

Klient se k této investici nerozhodoval lehkovážně ani spekulativně, rozhodl se investovat značné finanční prostředky, čas i osobní energii do cizí nemovitosti výhradně proto, že byl přesvědčen, že jedná v souladu s vůlí vlastníka a že jeho jednání povede ke spravedlivému majetkovému vypořádání – tedy následnému převodu jednotky do jeho vlastnictví. Pokud by mu v době uzavření smluv bylo jakkoli sděleno, že převod vlastnického práva nepřipadá v úvahu, že město může kdykoli jednostranně změnit svůj postoj, nebo že jeho investice zůstane bez odpovídající náhrady, nikdy by k takové investici nepřistoupil.

Klient považuje za nezbytné uvést, že jeho dobrá víra nebyla subjektivní, byla objektivně podporována chováním města a městské části po celé období trvání smluvního vztahu. Klient byl opakovaně ujišťován, že byt je fakticky „jeho“, že odpovědnost za jeho stav, technické vybavení a opravy nese on, že má do bytu investovat a že otázka převodu vlastnického práva je otázkou času a splnění podmínek. Město nikdy nevyužilo svého silnějšího postavení k tomu,

aby klienta upozornilo na jiný výklad smluvního vztahu či na změnu strategie v oblasti privatizace. Klient podotýká, že v dobré víře byl udržován i mimo jiné tím, že v obdobných případech byly jednotky privatizovány do vlastnictví těch občanů, kteří jednotku vybudovali.

Tímto jednáním veřejná moc aktivně vytvářela legitimní očekávání, že investice klienta bude respektována a že výsledek jeho činnosti nebude bez náhrady ponechán ve vlastnictví města. Ochrana legitimního očekávání přitom není pouze morálním principem, ale je pevně zakotvena v judikatuře Ústavního soudu jako součást principu právního státu a ochrany důvěry jednotlivce ve veřejnou moc.

Klient dále uvádí, že skutečnost, že na dům byla poskytnuta státní dotace, nepředstavovala absolutní překážku převodu, nýbrž pouze časově omezený závazek zachování nájemního bydlení, zajištěný zástavním právem, jehož účinky zanikly nejpozději v roce 2020, kdy s tímto klientem navíc nebyl dopředu srozuměn, nebyl vyžádán jeho souhlas, tímto došlo tedy k vzniku významného nepoměru mezi právy, a to k tíži klienta bez jeho zavinění. V této souvislosti klient podotýká, že z podkladů vztahujících se k dotačnímu programu Ministerstva pro místní rozvoj dále vyplývá, že město bylo povinno v rámci žádosti o dotaci prokázat existenci vlastních finančních zdrojů na realizaci výstavby. V případě předmětné bytové jednotky (stejně jako u dalších bytů realizovaných v rámci dotační akce v městské části Brno-sever) byly tyto vlastní zdroje formálně vykazovány jako tzv. předplacené nájemné, ačkoli se ve skutečnosti jednalo o finanční prostředky investora – klienta, který výstavbu bytové jednotky uhradil v plném rozsahu bez finanční účasti města. Tato smluvní konstrukce umožnila městu splnit podmínky dotačního programu a následně získat státní dotaci, aniž by město neslo odpovídající investiční riziko či finanční zátěž, kdy je otázkou, zda bylo takové čerpání oprávněné. Tímto došlo k dalšímu poškození práv mého klienta a zvýhodnění města, kdy protiprávní stav pokračuje odmítnutím převodu jednotky. Uvedené okolnosti dále dle klienta potvrzují, že vztah mezi stranami nelze považovat za standardní nájemní vztah, nýbrž za specifické investiční uspořádání, v němž investor fakticky poskytl obci finanční zdroj umožňující realizaci stavby a čerpání veřejných prostředků, aniž by došlo k následnému majetkovému vypořádání této investice.

Za zvlášť závažné klient považuje, že ke změně postoje Statutárního města Brna dochází až po uplynutí více než dvou desetiletí, tedy v době, kdy klient již nemá žádnou reálnou možnost své jednání přehodnotit, investici vzít zpět nebo ji jinak ochránit. Takový postup představuje nepřipustný zásah do práv jednotlivce, neboť veřejná moc nejprve občana motivuje k určitému jednání a následně mu sdělí, že jeho očekávání nebylo oprávněné, a to bez jakékoli kompenzace.

Současný postup města, spočívající v požadavku na hrazení neúměrně vysokého nájemného, které zcela ignoruje skutečnost, že byt vznikl výlučně investicí klienta, představuje další zásah do jeho práv. Klient je tímto postupem stavěn do pozice běžného nájemce, přestože město užívá výsledek jeho investiční činnosti. Takový postup je v rozporu se zásadou proporcionality a spravedlivé rovnováhy mezi veřejným a soukromým zájmem.

Za této situace byl klient nucen na vlastní náklady nechat zpracovat znalecký posudek, jehož účelem bylo objektivně vyčíslit rozsah zhodnocení majetku města. Pro úplnost a odstranění jakýchkoli pochybností klient výslovně uvádí, že rozsah zhodnocení majetku Statutárního města Brna je v daném případě konkrétně, jednoznačně a numericky vyčíslen, a to na základě znaleckého posudku vypracovaného nezávislou znaleckou kanceláří (kdy tento znalecký posudek klient přikládá k této výzvě).

Ze závěrů tohoto znaleckého posudku vyplývá, že stanovená obvyklá cena nemovitých věcí – bytové jednotky ve 3. nadzemním podlaží ve stavbě č. p. 1564 – činí ke dni ocenění částku 17.310.000,- Kč. Současně znalec stanovil tržní hodnotu původního neupraveného půdního prostoru v jeho původním stavu před zahájením investiční činnosti klienta, a to ke dni ocenění ve výši 4.510.000,- Kč (kdy klient podotýká, že v době počátku investic byla hodnota znatelně

nižší). Tato hodnota odpovídala charakteru prostoru jako neobytného, technicky neupraveného a samostatně nevyužitelného půdního prostoru, který neměl povahu bytové jednotky ani obdobné užitné hodnoty.

Na základě porovnání těchto dvou hodnot lze dospět k závěru, že stanovené zhodnocení nemovitých věcí – původního neupraveného půdního prostoru k nástavbě bytu – činí ke dni ocenění částku 12.800.000,- Kč. Tato částka představuje čisté technické a majetkové zhodnocení, které vzniklo výlučně v důsledku investic, stavebních prací a dlouhodobé péče klienta, bez jakékoli finanční účasti Statutárního města Brna.

Uvedené zhodnocení představuje konkrétní majetkový prospěch, který vznikl na straně Statutárního města Brna – tento majetkový prospěch je objektivně vyčíslitelný, prokázaný znaleckým posudkem a představuje základ pro určení rozsahu bezdůvodného obohacení ve smyslu § 2991 a násl. občanského zákoníku.

Klient současně zohledňuje skutečnost, že po dobu trvání smluvního vztahu nebylo ze strany klienta hrazeno peněžité nájemné v obvyklém smyslu. Nájemní smlouva pracovala se zvláštním režimem nájemného, jehož výše byla určována podle cenových předpisů státu, aniž by však tímto došlo k vypořádání investice klienta, k její náhradě nebo k započtení na zhodnocení nemovitosti.

Klient dále zdůrazňuje, že smluvní ujednání o zvláštním režimu nájemného a jeho výpočtu dle cenových předpisů státu nelze vykládat jako vypořádání investice klienta. Naopak tato ujednání dokládají, že již při uzavření smluv bylo zřejmé, že se nejedná o standardní nájemní vztah, nýbrž o specifické investiční uspořádání, jehož konečné majetkové vypořádání mělo nastat samostatně. Skutečnost, že nájemné bylo stanoveno podle zvláštního režimu, nevylučuje nárok klienta na vypořádání zhodnocení majetku, neboť žádné smluvní ustanovení neobsahuje ujednání o zániku tohoto nároku ani o jeho započtení.

Klient tedy uzavírá, že smluvní konstrukce označovaná ve smlouvách jako „umořování investice“ nepředstavovala vypořádání investice ani její náhradu, nýbrž byla pouze technickým označením zvláštního režimu užívání bytové jednotky v období po jejím vybudování. Tento režim byl zvolen s ohledem na dotační pravidla Ministerstva pro místní rozvoj a související požadavek zachování nájemního bydlení, a nelze jej vykládat jako skutečné majetkové vypořádání mezi stranami. Bez ohledu na použité označení smluvního mechanismu je rozhodující, že v důsledku investiční činnosti klienta došlo k objektivnímu a trvalému zhodnocení nemovitosti ve vlastnictví Statutárního města Brna, které bylo znaleckým posudkem vyčísleno částkou 12.800.000 Kč, přičemž toto zhodnocení nebylo nikdy majetkově vypořádáno.

Za situace, kdy klient jednal v dobré víře, investoval do cizí nemovitosti se souhlasem vlastníka, výstavbu plně financoval a současně byl po celou dobu omezen podmínkami vyplývajícími z dotačního režimu (aniž by k dotaci a zástavnímu právu dal souhlas či z tohoto nějak benefitoval), nelze dospět k závěru, že by investice klienta byla vypořádána užíváním bytu. Na straně Statutárního města Brna tak vznikl majetkový prospěch odpovídající uvedenému zhodnocení, který naplňuje znaky bezdůvodného obohacení ve smyslu § 2991 a násl. občanského zákoníku.

Klient dále poukazuje na zásadní rozpor mezi smluvními ujednáními o nájemném a jeho faktickým stanovením v průběhu trvání smluvního vztahu. Ačkoli smlouvy výslovně odkazují na režim věcně usměrňovaného nájemného, který byl zároveň jednou z podmínek poskytnutí státní dotace, byla v konkrétním případě určena cena za m² ve výši 51,40 Kč, přičemž tímto postupem byl fakticky použit násobek neregulovaného nájemného, nikoli nájemné odpovídající věcně usměrňovanému režimu.

Ve výsledku tak klient fakticky hradil nájemné ve výši cca 9.250,- Kč měsíčně, která neodpovídala věcně usměrňovanému nájemnému, a to navzdory tomu, že smluvní dokumentace na tento režim výslovně odkazovala. Vzniká tak důvodná pochybnost, zda byl právní režim nájemného určen a aplikován v souladu s tehdy platnými právními předpisy, zejména se zákonem č. 173/1996 Sb. a prováděcími cenovými předpisy, a zda byly ze strany pronajímatele dodrženy podmínky vyplývající z dotačního programu.

Tyto rozpory dále potvrzují, že vztah mezi stranami nelze posuzovat jako standardní nájemní vztah, ale jako specifickou smluvní konstrukci navázanou na financování výstavby a dotační režim, která dosud nebyla řádně právně ani majetkově vypořádána.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností tedy klient již v této fázi konzervativně zohledňuje orientační hodnotu užívání bytové jednotky, kterou by mohlo město v řízení namítat jako prospěch na straně klienta. Tato hodnota je orientačně vyčíslena částkou odpovídající součinu částky 9.250,- Kč a počtu měsíců užívání bytové jednotky, tj. částkou cca 2.802.750,- Kč. Po odečtení této částky od výše zhodnocení nemovitosti uvedené výše (12.800.000,- Kč) činí uplatňovaný nárok na vydání bezdůvodného obohacení částku 9.997.250,- Kč.

Uvedené vyčíslení nepředstavuje uznání existence, výše ani právního důvodu jakéhokoli nájemného, ani započtení investice, nýbrž slouží výlučně k vymezení rozsahu uplatněného nároku v této fázi.

Za těchto okolností Vás tímto jménem klienta vyzývám k úhradě částky ve výši 9.997.250,- Kč nejpozději do 30. 1. 2026, a to bezhotovostním převodem na účet mého klienta č. [REDACTED]

Současně klient i přes výše uvedené nadále deklaruje, že má zájem věc vyřešit smírně, a je připraven uzavřít kupní smlouvu k předmětné bytové jednotce za cenu odpovídající výše uvedeným skutečnostem, a to ve lhůtě uvedené výše, tj. do 30. 1. 2026.

Závěrem uvádím, že klient touto výzvou nepožaduje běžnou privatizaci bytové jednotky ani uplatnění současných pravidel pro privatizace. Cílem této výzvy je narovnání historických smluvních vztahů vzniklých na základě smlouvy o výstavbě, v nichž klient nevystupoval jako běžný nájemník, ale jako investor, který byl po celou dobu vázán podmínkami vyplývajícími z dotačních pravidel Ministerstva pro místní rozvoj, ačkoliv žádnou dotaci nepřijal. Tyto dotační podmínky zásadně ovlivňovaly způsob financování výstavby, obsah smluv uzavíraných s investory, režim stanovení nájemného i povinnost dodržovat pravidla dotačního programu, aniž by kdy došlo k odpovídajícímu majetkovému vypořádání investice klienta.

Tuto výzvu považujte za výzvu k plnění ve smyslu ust. § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, a rovněž za poslední vstřícný krok ze strany mého klienta ke smírnému vyřešení věci. V případě, že dlužná částka ve výše uvedené lhůtě nebude uhrazena (případně nedojde-li k uzavření kupní smlouvy), jsem klientem zplnomocněna k bezodkladnému zahájení vymáhání její úhrady, čímž dojde k podstatnému navýšení dlužné částky nejen o neustále se navyšující příslušenství pohledávek, ale též o náklady právního zastoupení a soudního řízení.

Věřím však, že tento postup nebude nezbytný a dlužné částky v dodatečně poskytnuté lhůtě uhradíte nebo dojde k smírnému řešení formou uzavření kupní smlouvy.

S pozdravem

[REDACTED]
JUDr. Markéta Němcová
advokát v plné moci

JUDr. Markéta Němcová, advokát
Advokátní kancelář [redacted]
tel.: + [redacted]
Advokát zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory pod ev.č. 10875

Statutární město Brno

Doručeno: 17.03.2026

MMB/0154400/2026

listy: přílohy: 1
druh: 11/av:



mmb1es9afb34d5

Statutární město Brno

č. j. MMB/0015835/2026

V Brně dne 17. 9. 2026

Věc: Reakce na sdělení č. j. MMB/0015835/2026 ze dne 20. 2. 2026

Vážení,

dovoluji si reagovat na Vaše sdělení ze dne 20. února 2026, č. j. MMB/0015835/2026, kterým odmítáte nárok mého klienta pana [redacted]

Po pečlivém prostudování Vašeho přípisu jménem klienta konstatuji, že Vaše argumentace je založena výhradně na formálním výkladu smluvních dokumentů a interních předpisů města, aniž by jakkoli reflektovala širší právní souvislosti věci, zejména princip ochrany legitimního očekávání, ochrany dobré víry a zákaz svévole veřejné moci, z čehož vyplývá, že z Vaší strany účelově nedošlo k vypořádání zásadních skutečností zmíněných v předžalobní výzvě mého klienta.

I. K tvrzení, že smlouvy neobsahují závazek převodu

Klient uvádí, že Vaše odpověď vychází z premisy, že ve smlouvě o realizaci půdní vestavby ani v následné nájemní smlouvě není výslovně uveden závazek města převést byt do vlastnictví mého klienta. Klient má však za to, že tento argument je však zcela nedostatečný pro závěr, že nárok mého klienta na převod jednotky nevznikl.

Judikatura Ústavního soudu opakovaně zdůrazňuje, že při výkladu smluv nelze postupovat přepjatě formalisticky a že je nutné respektovat skutečnou vůli stran a účel právního jednání (např. nálezy IV. ÚS 3168/16). Smluvní vztah nelze vytrhnout z kontextu dobové praxe města, veřejně deklarovaných privatizačních postupů a konkrétního jednání městské části vůči mému klientovi. Tedy nelze formalisticky vycházet ze smluvní dokumentace, ale je nezbytné přihlídnout ke všem podstatným okolnostem – tj. to, jaké legitimní očekávání bylo jednáním města a městské části objektivně vyvoláno.

II. K argumentu „dům nebyl na seznamu k prodeji“

Ve Vašem sdělení uvádíte, že bytový dům Trávníky 8 nikdy nebyl zařazen do seznamu domů určených k prodeji, a že tedy Statutární město Brno nikdy nevyslovalo vůli jej prodat. Toto tvrzení je však v rozporu s informacemi, které byly mému klientovi v minulosti poskytovány, a neodpovídá faktickému průběhu věci.

Ze strany představitelů městské části bylo klientům opakovaně sdělováno, že:

- dům bude privatizován dle vůle většiny nájemníků,
- materiál k projednání prodeje byl připravován,
- projednání bude realizováno po uplynutí dotačního omezení (se kterým klient nikdy nesouhlasil),

- a že věc bude předložena příslušným orgánům Statutárního města Brna.

Tato skutečnost byla klientům prezentována nejen ústně, ale i písemně, a klienti byli dlouhodobě udržováni v přesvědčení, že po uplynutí dotační lhůty dojde k realizaci převodu. Pokud nyní město tvrdí, že „nikdy nevyslovalo vůli k prodeji“, je třeba vyjasnit, z jakého důvodu byly materiály k privatizaci připravovány, proč bylo klientům sdělováno, že projednání proběhne, a proč obdobné domy v bezprostředním okolí (včetně domů s půdní vestavbou) byly skutečně privatizovány.

Jestliže byl dům fakticky zahrnut do přípravných procesů privatizace a následně bez transparentního a věcně odůvodněného rozhodnutí z privatizačního procesu vyřát, nelze tuto skutečnost bagatelizovat pouhým konstatováním, že nebyl uveden v konečném seznamu a klást toto k tíži mého klienta.

Takový postup by představoval:

- porušení principu legitimního očekávání,
- porušení zásady rovného zacházení,
- a potenciálně i svévolné rozhodování při nakládání s veřejným majetkem.

Můj klient jednal v důvěře v dlouhodobě deklarovaný postup města a v kontextu skutečnosti, že srovnatelné domy ve stejné lokalitě byly privatizovány. Pokud došlo ke změně politického rozhodnutí, nemůže tato změna působit retroaktivně k tíži osoby, která již investovala milionové částky do majetku města. Zvláště pak nelze dle klienta přehlédnout, že k definitivnímu odmítnutí privatizace dochází až po uplynutí více než 25 let od realizace investice.

Klient vnímá, že seznamy domů určených k prodeji jsou interním nástrojem dispozice s majetkem města, nejsou však nástrojem, kterým by bylo možné zpětně eliminovat legitimní očekávání jednotlivce, který na základě předchozího jednání města investoval milionové částky do jeho majetku.

Subjektivní očekávání mého klienta nebylo „subjektivní iluzí“, ale bylo založeno na:

- konkrétním smluvním uspořádání,
- dlouhodobé praxi města v obdobných domech,
- opakovaných ujištěních o budoucí privatizaci,
- skutečnosti, že obdobné půdní vestavby byly v jiných domech následně převedeny.

Klient dále upozorňuje, že v jiných případech Statutární město Brno při prodeji domů, v nichž vznikly bytové jednotky na základě smluv o výstavbě půdních bytů, postupovalo způsobem, který investice nájemníků zohledňoval. Příkladem je postup při prodeji domu Jugoslávská 152/154, kde město při privatizaci vycházelo z metodiky, která investici nájemníků uznávala. Tento postup podle klienta potvrzuje, že město disponuje nástroji, jak investice investorů při privatizaci zohlednit, a že současné odmítnutí jakéhokoli vypořádání investice v případě mého klienta není v souladu s dosavadní praxí města.

Klient rovněž poukazuje na metodiku prodeje použitou například při prodeji domu Jiráskova 10, kde město při privatizaci uznalo investice realizované v souvislosti s výstavbou půdních bytů. Tento postup podle klienta potvrzuje, že město disponuje nástroji, jak investice nájemníků při prodeji bytových domů zohlednit. O to méně je srozumitelné, proč je v případě klienta taková možnost kategoricky odmítána.

III. K argumentu umořování investice 3 043 600 Kč

Klient má za to, že zásadní nesoulad spočívá ve Vašem pojetí investice, kdy uvádíte, že investice ve výši 3 043 600 Kč je umořována oproti nájemnému do listopadu 2027.

Tímto však dle klienta dochází k záměně dvou zcela odlišných titulů:

- vynaložené náklady na výstavbu v minulosti,
- skutečné zhodnocení majetku vlastníka.

Klient opětovně odkazuje na doložený znalecký posudek, který jednoznačně stanovil:

- hodnotu původního půdního prostoru: 4 510 000 Kč
- hodnotu vybudované bytové jednotky: 17 310 000 Kč
- rozdíl – zhodnocení majetku města: 12 800 000 Kč

Vaše argumentace se omezuje na umořování původní investice ve výši cca 3 mil. Kč, zatímco zcela pomíjí skutečnost, že majetek města byl zhodnocen o 12,8 mil. Kč. Klient zdůrazňuje, že bezdůvodné obohacení se neodvozuje od historických nákladů, nýbrž od majetkového prospěchu získaného na úkor jiné osoby (§ 2991 občanského zákoníku). Město k dnešnímu dni vlastní majetek vyšší hodnoty o 12,8 mil. Kč – tento majetkový prospěch nevznikl činností města ani z veřejných prostředků, ale výlučně investicí mého klienta, což klient vnímá jako právně rozhodující a zásadní skutečnost odůvodňující důvodnost jeho nároku.

IV. K dotační podmínce

Klient dále uvádí, že argumentace dotační podmínkou (20 let v majetku obce, regulované nájemné) je rovněž nepřiléhavá, neboť dotační podmínka:

- neukládala městu zákaz budoucího prodeje po uplynutí lhůty,
- neřešila vypořádání investora,
- nijak neeliminuje princip ochrany legitimního očekávání.

Uplynutí dotační lhůty nezakládá překážku majetkového vypořádání a ani tímto nelze dospět k závěru, že nárok klienta nevznikl.

Dále si klient dovoluje doplnit, že z archivního zápisu Zastupitelstva města Brna z roku 1999 (který příkládá) vyplývá, že otázka prodeje domů zatížených státní dotací a zástavním právem byla městem aktivně řešena a bylo ukládáno předložit způsob řešení možnosti jejich prodeje. Existence dotačního zatížení tedy nebyla v dané době vnímána jako absolutní překážka budoucí privatizace, ale jako právní otázka vyžadující řešení.

Současně klient upozorňuje, že uzavřená smlouva obsahuje mechanismus vypořádání neumořené části investice při převodu jednotky. Pokud by od počátku nebyl předpokládán budoucí převod, postrádal by tento mechanismus jakýkoli smysl. Konstrukce smlouvy v kontextu tehdejší praxe jednoznačně svědčí o tom, že převod jednotky byl předpokládaným a očekávaným vyústěním investičního vztahu.

Klient rovněž zdůrazňuje, že sám žádnou státní dotaci nečerpal a jeho investice nebyla financována z veřejných prostředků. Přesto na něj bylo aplikováno dvacetileté omezení vyplývající z dotačního režimu vztahujícího se k městu, aniž by smlouva upravovala způsob finančního vypořádání v případě, že by k převodu nedošlo. Smluvní dokumentace vychází z předpokladu převodu, nikoli z modelu trvalého nájemního vztahu bez majetkového vypořádání.

Konečně klient uvádí, že dům byl městskou částí doporučen k prodeji a že v předchozí písemné komunikaci bylo opakovaně uváděno, že věc bude řešena po ukončení zástavního omezení. Současné tvrzení, že město nikdy nevyslovalo vůli dům prodat, je proto v rozporu s historickými dokumenty i předchozí komunikací.

Klient si dovoluje poukázat také na skutečnost, že v jiných městech byla otázka privatizace bytů vzniklých půdní vestavbou řešena způsobem, který respektoval investice občanů. Například město Vyškov umožnilo privatizaci bytů i v domech s dotovanou půdní vestavbou, přičemž při rozhodování zohlednilo investice nájemníků a princip rovného přístupu k občanům. Tento příklad ukazuje, že existence dotačního režimu sama o sobě nepředstavuje nepřekonatelnou překážku privatizace a že je možné nalézt řešení, které respektuje jak veřejný zájem, tak legitimní očekávání osob, které investovaly vlastní prostředky do bytového fondu obce.

Klient dále upozorňuje, že například v případě domu Lesnická 62 byl po ukončení zástavního omezení umožněn prodej domu nájemníkům. Tento případ potvrzuje, že existence zástavního práva či dotačního režimu nebyla v praxi města chápána jako trvalá překážka privatizace, ale jako dočasné omezení, po jehož skončení bylo možné přistoupit k prodeji.

Klient proto žádá, aby město tyto skutečnosti při dalším projednání věci řádně a věcně vypořádalo.

V. Zásah do práv jednotlivce

Klient zdůrazňuje, že podstatou sporu není otázka privatizační politiky města, ale skutečnost, zda je přípustné, aby veřejná moc:

- umožnila občanovi investovat miliony do svého majetku,
- po více než 25 letech změnila postoj,
- ponechala si výsledek investice,
- a současně následně zřejmě požadovala tržní nájemné.

Takový postup by byl dle klienta v rozporu s principem ochrany důvěry jednotlivce ve veřejnou moc a legitimního očekávání.

Klient dále poukazuje na stanovisko městské části Brno-sever z roku 2015, ve kterém je výslovně uvedeno, že městská část trvá na prodeji tzv. vázaných domů mimo jiné z důvodu zajištění rovného přístupu k občanům, kteří splňují podmínky privatizace. Toto stanovisko podle klienta potvrzuje, že princip rovného zacházení byl v rozhodovací praxi městské části výslovně deklarován.

VI. Závěr

Stanovisko Statutárního města Brna považuje klient za nesouladné s faktickým stavem i zákonem. Můj klient nadále trvá na tom, že mu vznikl nárok na vydání bezdůvodného obohacení odpovídajícího rozdílu mezi zhodnocením majetku ve výši 12.800.000,- Kč a částkou, kterou lze objektivně považovat za umořenou.

Současně je však nadále připraven řešit věc smírně, a to:

- buď uzavřením kupní smlouvy za cenu odpovídající skutečnému ekonomickému stavu věci,
- nebo majetkovým vypořádáním.

S ohledem na výše uvedené klient žádá, aby byla věc předložena k projednání na nejbližším zasedání Zastupitelstva města Brna dne 14. 4. 2026, a to jako otázka zásadního významu z hlediska nakládání s majetkem města, ochrany legitimního očekávání občanů a principů dobré správy. Klient současně žádá, aby mu bylo nejpozději do 30. 4. 2026 písemně sděleno, jakým způsobem byla věc projednána, jaké závěry byly přijaty a jakým způsobem město navrhuje věc vypořádat.

Nebude-li věc ve stanovené lhůtě sděleno konkrétní a věcně odůvodněné stanovisko s navržením dohody zohledňující veškeré okolnosti, bude nucen domáhat se ochrany svých práv soudní cestou.

S pozdravem

JUDr.
Markéta
Němcová

Digitálně
podepsal JUDr.
Markéta Němcová
Datum: 2026.03.17
13:44:13 +01'00'

JUDr. Markéta Němcová
advokát v plné moci



JUDr. Markéta Němcová, advokát

Advokátní kancelář [redacted]

tel.: [redacted]

Advokát zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory pod ev.č. 10875

Statutární město Brno

č. j. MMB/0015835/2026

V Brně dne 23. 6. 2026

Vážená paní primátorko,

děkuji za Vaši odpověď ze dne 22. 6. 2026. Jménem klientu však uvádím, že se podle jejich názoru nevypovídá s podstatnou částí argumentace klientů, neboť reaguje výlučně na obsah nájemních smluv, aniž by zohlednila obsah smlouvy o výstavbě a celkový ekonomický a právní kontext vzniku předmětných bytových jednotek.

Z Vaší odpovědi vyplývá, že za rozhodující považujete skutečnost, že v případě bytového družstva Bešůvka bylo v nájemních smlouvách výslovně sjednáno právo nájemce uzavřít po uplynutí dvacetileté lhůty smlouvu o převodu. Současně uvádíte, že v případě klientů mělo být ve smlouvách upraveno pouze vypořádání investice pro případ prodeje.

Právě tento závěr však podle názoru klientů opomíjí skutečnost, že smluvní vztahy klientů se statutárním městem Brnem nebyly založeny pouze nájemní smlouvou, ale především smlouvou o výstavbě, na jejímž základě klienti na vlastní náklady vybudovali novou bytovou jednotku v majetku města. Na rozdíl od běžných nájemních vztahů zde tedy nešlo o užívání již existujícího obecního majetku, ale o situaci, kdy hodnota obecního majetku vznikla výhradně díky investici soukromých osob.

Klienti tedy považují za zásadní otázku, proč město při posouzení celé věci zcela pomíjí obsah smlouvy o výstavbě a jednotlivá smluvní ujednání, která je nutno vykládat nejen podle jejich doslovného znění, ale především podle skutečné vůle smluvních stran a účelu, který jejich uzavřením sledovaly. Právě smlouva o výstavbě obsahuje ujednání, jejichž hospodářský a právní smysl lze vyložit tak, že účastníci smluvního vztahu měli v úmyslu učinit budoucí majetkové vypořádání investice a zajistit nabytí práv k vybudované bytové jednotce investorem (nadto o tomto byli klienti ujišťováni). Jiný výklad by vedl k závěru, že podstatná část těchto smluvních ujednání postrádala již v době svého sjednání jakýkoliv reálný význam, což by bylo zjevně v rozporu s účelem smlouvy i s chováním smluvních stran po celou dobu jejího trvání.

Jinými slovy, pokud by od počátku neexistovala vůle umožnit investorovi nabytí jím vybudované bytové jednotky nebo alespoň vytvořit reálný mechanismus vedoucí k jejímu převodu, postrádala by tato ustanovení jakýkoliv ekonomický význam.

Znění smlouvy o výstavbě jednoznačně potvrzuje, že společným záměrem účastníků nebylo pouze financování zhodnocení majetku města bez jakékoliv odpovídající protihodnoty, nýbrž vytvoření právního a ekonomického rámce, který měl v budoucnu umožnit majetkové vypořádání investice a nabytí práv k vybudované bytové jednotce investorem. Právě tento úmysl stran musí být při výkladu smluvních ujednání zohledněn, neboť odpovídá nejen jejich obsahu, ale i hospodářskému účelu celé transakce a následnému chování všech účastníků právního vztahu. Jiný výklad by vedl k závěru, že podstatná část těchto smluvních

ustanovení postrádala již v době svého sjednání reálný význam, což je zjevně v rozporu se zásadami výkladu právních jednání i s principem ochrany legitimního očekávání.

Současně si dovoluji upozornit, že v materiálu zpracovaném samotným statutárním městem Brnem ve věci Bešůvka je opakovaně zdůrazňována ochrana legitimního očekávání, zásada poctivosti, zásada pacta sunt servanda a možnost soudní ochrany i v situacích, kdy existují pochybnosti o platnosti historických závazků. Město zde výslovně připouští, že nelze mechanicky vycházet pouze z formálního znění jednotlivých ustanovení, ale je třeba přihlížet k okolnostem vzniku závazků, důvěře účastníků a jejich dlouhodobému jednání. **Právě tento přístup podle našeho názoru musí být uplatněn i v případě klientů.**

Klienti současně považují za obtížně obhajitelné, aby byly obdobné historické případy posuzovány rozdílně pouze na základě odlišné formulace jednotlivých smluvních ustanovení, aniž by byl zohledněn jejich skutečný účel, ekonomický smysl a vůle smluvních stran. Pokud město v případě družstevní výstavby a jiných historických projektů akceptuje princip legitimního očekávání, potřebu majetkového vypořádání a ochranu osob, které se podílely na financování či vzniku bytového fondu, zatímco v případě klientů zdůrazňuje výhradně absenci explicitního závazku převodu, vyvstává oprávněná otázka, z jakého důvodu jsou osoby nacházející se ve srovnatelném postavení posuzovány rozdílně. Pokud by totiž skutečně mělo být rozhodujícím kritériem pouze to, zda byl budoucí převod v jednotlivých smlouvách formulován výslovně či implicitně, bylo by namístě vysvětlit, proč město v minulosti přistupovalo k jednotlivým investorům rozdílným způsobem, přestože hospodářský účel těchto projektů byl obdobný. Klienti se přitom nemohou ubránit dojmu, že výklad zastávaný městem vede ve svém důsledku k situaci, kdy statutární město Brno trvale disponuje majetkovou hodnotou vytvořenou výhradně prostředky soukromých osob, aniž by došlo k realizaci předpokládaného majetkového vypořádání, které bylo jedním z určujících důvodů, pro něž klienti do projektu vstupovali. Takový výsledek přinejmenším vyvolává pochybnosti o souladu zvoleného přístupu se zásadami poctivosti, rovnosti, transparentnosti a ochrany legitimního očekávání, které město samo ve svých materiálech vztahujících se k obdobným historickým případům opakovaně zdůrazňuje.

Závěrem si dovoluji požádat o sdělení, v jakém termínu bude věc předložena k projednání příslušným orgánům města, jak bylo avizováno v předchozí korespondenci.

S pozdravem

JUDr. Markéta Němcová
advokát v plné moci

JUDr. Markéta Němcová, advokát
Advokátní kancelář [redacted]
tel.: [redacted]
Advokát zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory pod ev.c. 10875

Statutární město Brno

Doručeno: 27.04.2026

MMB/0236907/2026

listy: přílohy: 25

druh: 11/av:



mmb1es9afca28e

Statutární město Brno

č. j. MMB/0154400/2026

V Brně dne 27. 4. 2026

Vážená paní primátorko,

dovoluji si reagovat na Vaše sdělení ze dne 13. 4. 2026, č. j. MMB/0154400/2026, kdy děkuji za Vaši reakci a za informaci, že věc bude předložena k projednání příslušným orgánům statutárního města Brna. Tento postup považujeme s klientem za správný a odpovídající významu celé záležitosti, která se netýká pouze individuální situace klienta, ale širšího okruhu nájemníků, jejichž právní postavení bylo formováno dlouhodobým jednáním města a jeho městských částí.

Na základě Vašeho sdělení si dovoluji doplnit konkrétní skutečnosti a podklady, z nichž vyplývá, že očekávání klienta ohledně budoucího převodu bytové jednotky není subjektivním či dodatečně konstruovaným nárokem, nýbrž důsledkem systematického, dlouhodobého a opakovaného postupu veřejné správy, který byl navenek prezentován jako směřující k realizaci převodů bytů do vlastnictví jejich nájemníků.

Dle klienta je především třeba zdůraznit, že již na úrovni oficiálních materiálů městské části Brno-sever byla formulována zcela konkrétní očekávání ohledně dalšího nakládání s dotčeným bytovým fondem. V důvodové zprávě k usnesení z roku 2015 je výslovně uvedeno, že městská část „předpokládá, že tyto domy budou nabídnuty k prodeji jejich nájemníkům po uplynutí vázací lhůty“. Takové vyjádření nelze vnímat jako obecnou úvahu či nezávazné politické prohlášení, ale jako oficiální deklaraci směru, kterým má být nakládání s dotčeným majetkem vedeno. Tato deklarace byla učiněna v rámci výkonu veřejné správy a byla způsobilá založit u dotčených osob důvodné očekávání, že po splnění stanovených podmínek dojde k realizaci zamýšleného postupu.

Tento závěr je dále potvrzen i následnou veřejnou komunikací městské části směrem k občanům – kdy bylo opakovaně deklarováno, že městská část trvá na nabídce domů nájemníkům a že prodej bytového fondu představuje vhodný a zamýšlený nástroj řešení bytové politiky. Taková komunikace byla zjevně určena právě nájemníkům těchto bytů a měla bezprostřední dopad na jejich rozhodování o dalším užívání bytů i o investicích do nich.

Vedle těchto deklaratorních rovin je však zásadní i skutečnost, že město a jeho městská část neponechaly tuto otázku pouze na úrovni obecného záměru, ale přistoupily ke konkrétním krokům směřujícím k realizaci prodeje. Byly vytvářeny seznamy domů určených k prodeji (v rámci kterých byl bytový dům, ve kterém se nachází předmětný byt, zahrnut), tyto seznamy byly projednávány orgány městské části i města a byly činěny kroky k jejich dalšímu zpracování. Z podkladů vyplývá, že u jednotlivých domů byla zjišťována vůle nájemníků, přičemž byla identifikována situace, kdy podstatná většina z nich (minimálně 70 %) projevila zájem o odkup bytů. Současně docházelo k doplňování technických podkladů a k přípravě podmínek, za nichž by bylo možné prodej realizovat.

Za zcela zásadní považuje klient skutečnost, že projednávání prodeje na úrovni statutárního města Brna nebylo zastaveno z důvodu nesouhlasu s tímto postupem ani z důvodu jeho právní nepřipustnosti, ale výlučně z důvodu absence interní metodiky pro stanovení ekonomických podmínek prodeje. Jinými slovy, samotný princip převodu nebyl zpochybněn, nýbrž jeho realizace byla odložena z důvodů, které leží plně na straně veřejné správy. Tato skutečnost má zásadní význam pro posouzení celé věci, neboť potvrzuje, že vůle města směřující k prodeji zde objektivně existovala a že její nenaplnění není důsledkem změny koncepce, ale důsledkem interních organizačních či metodických nedostatků.

Do tohoto kontextu je třeba zasadit i individuální situaci klienta, který na základě výše uvedeného dlouhodobého postupu města jednal v důvěře a dobré víře, že po uplynutí vázací doby bude umožněno nabytí bytové jednotky do jejich vlastnictví. Tato důvěra se neprojevila pouze pasivně, ale vedla k aktivním majetkovým krokům, zejména k realizaci významných investic do bytů, které byly ze strany města akceptovány a promítnuty do smluvního vztahu. Město tak nejen vědělo o existenci těchto investic, ale fakticky s nimi počítalo jako se součástí ekonomického modelu nájemního vztahu.

Současně si dovoluji jménem klienta upozornit i na další podstatnou skutečnost, která vyplývá jak z předložených smluvních ujednání, tak z faktického vývoje věci, a sice že realizace výstavby bytové jednotky a naplnění vůle stran nebyly dovršeny nikoli z důvodu její absence, ale v důsledku neprovedení navazujících kroků na straně města. Klient na základě uzavřených smluv realizoval výstavbu bytové jednotky, jejíž vznik byl smluvně předpokládán a který měl tvořit nezbytný právní i faktický základ pro následný převod bytové jednotky do vlastnictví klienta, jenž byl mezi stranami předpokládán a přislíben, včetně souvisejícího majetkového vypořádání. Z obsahu smluv i následného postupu je přitom zřejmé, že výstavba této bytové jednotky (kdy fakticky vznikla výlučně jednáním klienta) nebyla samoúčelná, ale měla být právně dovršena a promítnuta do vlastnického uspořádání. Z obsahu a účelu smlouvy jednoznačně vyplývá povinnost k učinění prohlášení vlastníka a zápisu bytové jednotky do katastru nemovitostí, smlouva totiž pracuje s pojmem nově vzniklé bytové jednotky, upravuje její budoucí převod do vlastnictví stavebníka (nájemce) a stanoví mechanismus zohlednění investice v kupní ceně. Taková ujednání jsou však realizovatelná pouze za předpokladu, že bytová jednotka bude právně vymezena a evidována v katastru nemovitostí. Je proto zřejmé, že provedení těchto navazujících právních kroků bylo nezbytným předpokladem naplnění smluvního účelu a že jejich neprovedení ze strany města vedlo k situaci, kdy nebylo možné realizovat další smluvně předpokládané kroky, zejména převod vlastnického práva, přestože vůle směřující k tomuto uspořádání zde objektivně existovala, v opačném případě by klient nikdy neinvestoval značné majetkové prostředky do výstavby cizího majetku.

Smlouva současně výslovně upravuje postup pro případ převodu vlastnictví bytové jednotky – takové ujednání (o způsobu vypořádání vynaložených investic) nelze vykládat jinak než jako předpoklad, že k převodu má dojít, a že investice klienta bude v rámci tohoto převodu majetkově vypořádána. Dále také smlouva upravuje i alternativní situace, zejména povinnost vlastníka vypořádat neumořenou část investice v případě ukončení nájemního vztahu, z této konstrukce je zřejmé, že investice klienta neměla být ponechána bez vypořádání, nýbrž že měla být buď zohledněna při převodu vlastnictví nebo samostatně finančně vyrovnána (v krajním případě, kdy by došlo k ukončení nájemního vztahu).

Za této situace nelze přisvědčit případnému závěru, že by očekávání klienta bylo neopodstatněné či že by šlo o pouhou subjektivní představu bez opory v jednání veřejné správy. Naopak, jde o očekávání, které bylo vyvoláno, posilováno a dlouhodobě udržováno samotným městem a jeho orgány. Skutečnost, že nedošlo k formálnímu završení tohoto procesu rozhodnutím příslušného orgánu, nemůže být vykládána k tíži nájemce – investora, pokud k tomuto nedošlo v důsledku okolností na straně města.

Klient je proto přesvědčen, že při projednávání celé věci je nezbytné zohlednit nejen formální stav věci, ale především skutečnost, tedy reálný průběh jednání města, jeho veřejně deklarované záměry a legitimní očekávání, která tímto postupem vznikla. V opačném případě by došlo k nepřiměřenému zásahu do právní jistoty dotčených osob a k popření principů, na nichž má být výkon veřejné správy založen.

S ohledem na výše uvedené si dovoluji jménem klienta požádat, aby při projednání věci příslušnými orgány města byly tyto skutečnosti plně zohledněny, a jsme připraveni poskytnout k věci další součinnost či doplnění podkladů.

Předmětné podklady v této věci si dovoluji přiložit v příloze tohoto dopisu.

Na okraj si klient dovoluje podotknout, že z podmínek dotačního programu Ministerstva pro místní rozvoj vyplývá, že investorem stavby měla být obec, případně sdružení investorů, v němž má obec rozhodující vliv. Z faktického nastavení smluvních vztahů a jejich realizace se však vyplývá, že výstavba byla v podstatné míře financována samotnými nájemníky, což vyvolává otázky ohledně souladu zvoleného modelu financování s těmito podmínkami.

S pozdravem

JUDr.
Markéta
Němcová

Digitálně podepsal
JUDr. Markéta
Němcová
Datum: 2026.04.27
09:09:24 +02'00'

JUDr. Markéta Němcová
advokát v plné moci

49/98

SMLOUVA

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely
v souladu s ust. § 51 Občanského zákoníku

na straně jedné:

Město Brno, zastoupené starostkou Městské části Brno-sever
ing.arch.Martou Hartlovou /dále jen vlastník/
- pro jednání ve věcech technických a obchodních
pověřený I.zástupce starostky pan Dominik Šulc
a zastoupené na základě příkazní smlouvy správcem
firmou Bytasen spol. s r.o.

na straně druhé:

bytem

602 00 Brno

/ dále jen stavebník /

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je vymezení práv a povinností smluvních stran
při realizaci výstavby bytové jednotky v půdním prostoru bytového
domu

č.p. 1564

k.ú. Černá Pole

na ul. Trávníky

č.o. 8

Jehož je město Brno v zastoupení ÚMČ Brno-sever vlastníkem.
Tuto formu výstavby a podmínky její realizace stanovuje vyhl.
města Brna č.5/1996 schválená na XIV/II zasedání zastupitelstva
konaného ve dnech 19.-21.3.1996.

II. Práva a závazky smluvních stran

2.1. Vlastník se zavazuje:

- a/ umožnit stavebníkovi provedení výstavby nové bytové jednotky,
a to vestavbou podkrovního bytu v půdním prostoru bytového
domu uvedeného v čl.I. této smlouvy
- b/ pronajmout část domu dotčenou stavbou stavebníkovi za 1 Kč/m²
za rok po dobu výstavby
- c/ do 30 dnů poté, co kolaudační rozhodnutí nabude právní moci
převzít protokolárně vybudovaný byt a zahrnout ho do majetku
města Brna

- d/ zabezpečit uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou a umořovat náklady na zřízení bytové jednotky následovně.
Orientační doba umořování se vypočítá z ceny podle schváleného rozpočtu, nejvýše však 15.600,-Kč/m² a umořování nákladů 51,40,-Kč/m²/měsíc. Výsledek se rovná podílu z rozpočtu schválené investiční ceny /m² x 15.600,-Kč/ a ročně umořených nákladů /51,40,-Kč x m²x12/. Platba čistého nájemného stanovena dle § 12 odst. 2 vyhlášky č. 176/93 Sb. ve znění vyhl.č. 30/1995 Sb. bude po dobu umořování nákladů prominuta. Měsíční zálohové platby služeb a energií budou nájemcem hrazeny v předepsané výši.
- e/ při prodeji bytu do vlastnictví stavebníka / tzn. nájemce / zohlednit v kupní ceně výši neumořených nákladů rozpočtované ceny vestavby
- f/ při prodeji celého domu odprodat je takové fyzické či právnické osobě, která se smluvně zaváže převzít všechny závazky vlastníka vyplývající z této smlouvy
- g/ v případě skončení nájmu bytu vypoví ze strany vlastníka z důvodu § 711, odst.1 písm. a/,e/,f/ Občanského zákoníku uhradit stavebníkovi neumořenou část nákladů dle rozpočtovaných nákladů

2.2. Stavebník se zavazuje:

- a/ po vydání stavebního povolení uzavřít do jednoho měsíce se správcem bytového domu dohodu o pronájmu prostor, podmínkách stavebních prací a úhradě nákladů vzniklých správci při přípravě půdní vestavby
- b/ podat do 3 měsíců od podpisu této smlouvy žádost o stavební povolení na vestavbu podkrovního bytu v půdním prostoru bytového domu dle čl.I. této smlouvy
- c/ v souladu se stavebním povolením vybudovat novou bytovou jednotku ve výše specifikovaných prostorách na svoje náklady, včetně projektové dokumentace a případných potřebných úprav střechy, či jiných konstrukčních prvků domu; veškeré změny a doplňky projektové dokumentace je třeba předkládat předem vlastníkovi ke schválení odsouhlasená PD a rozpočet stavby se dnem jejich podpisu stávají nedílnou součástí této smlouvy
- d/ do 12 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení požádat o zahájení kolaudačního řízení a v případě nedodržení lhůty výstavby zaplatit vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 2000,-Kč za každý započatý měsíc prodlení
- e/ zajistit provedení odborných stavebních prací odbornou firmou s požadavkem záruky na dobu min. 36 měsíců
- f/ zajistit do 12 měsíců od právní moci stavebního povolení řádné provedení stavby v souladu s projektovou dokumentací a podmínkami dle stavebního povolení a zajistit odborný dozor prací s tím, že odpovídá za jejich průběh a řádné dokončení ve stanoveném termínu
- g/ do 30 dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí předat nově vybudovanou bytovou jednotku do vlastnictví města Brna a uzavřít nájemní smlouvu na její pronájem
- h/ při výstavbě dvou a více bytů v jednom půdním prostoru respektovat koordinační rozhodnutí stavebního úřadu a vlastníka domu
- ch/umožnit pověřeným osobám vlastníka vstup na staveniště, dbát připomínek vlastníka a tuto povinnost umožnění vstupu stanovit ve své smlouvě o dílo se stavební firmou

V případě, že realizací stavby způsobí stavebník na nemovitosti škody, je povinen tyto na svůj náklad odstranit. Neučiní-li tak, pak přijímá závazek uhradit vlastníkově částku, kterou na jejích odstranění vynaložil on sám.

2.3. Oprávnění vlastníka:

- a/ odstoupit od této smlouvy, nepožádá-li stavebník do 3 měsíců od jejího podpisu o vydání stavebního povolení
- b/ odstoupit od smlouvy v případě, že v termínu do 24 měsíců od vydání stavebního povolení nepožádá stavebník o zahájení kolaudačního řízení
- c/ odstoupit od smlouvy v případě, že stavebník poruší závažným způsobem podmínky stanovené stavebním povolením
Při odstoupení od smlouvy v případech dle bodu b/ a c/ budou vypořádány majetkové vztahy dohodou
- d/ odstoupit od smlouvy v případě, že stavebník nedodrží povinnosti stanovené v zápise o předání a převzetí půdního prostoru
- e/ odstoupit od smlouvy v případě, jestliže nebudou prováděny stavební práce bez řádného zdůvodnění po dobu delší než 6 měsíců

Takové odstoupení se stává účinným okamžikem doručení druhé straně. Stavebník pak přijímá závazek uhradit vlastníkově škodu vzniklou nedokončením výstavby dle této smlouvy, ať již z důvodu dokončení stavby či z důvodu jejího odstranění a uvedení předmětného prostoru do původního stavu vlastním nákladem vlastníka.

III. Jiná ujednání

- 3.1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí v případě umrtí stavebníka na dědice podle ustanovení Občanského zákoníku.
- 3.2. V případě změny či uvolnění cen nájemného, které je dosud regulováno, bude jeho výše v nájemní smlouvě stanovena podle platných předpisů, popř. způsobem v místě a čase obvyklým.
- 3.3. Náklady na vybudování nové bytové jednotky se pro účely této smlouvy rozumí předem s vlastníkem, zastoupeným správcem domu, projednané náklady na pořízení bytu v návaznosti na schválenou projektovou dokumentaci. Rozpočet stavby a všechny jeho změny a dodatky musí být písemně projednány smluvními stranami předem, aby náklady prokazatelně vynaložené stavebníkem vytvořily skutečnou cenu bytové jednotky.
- 3.4. Stavebník prohlašuje, že před započatím výstavby bude disponovat potřebným množstvím finančních prostředků, umožňujícím mu rychlou a bezproblémovou realizaci staveb.
- 3.5. Z důvodu ochrany vlastníka i stavebníka před neseriózním jednáním některých stavebních firem, je stavebník povinen odsouhlasit se správcem nemovitosti firmu, která bude půdní vestavbu realizovat.

IV. Závěrečná ujednání

- 4.1. Změny a doplňky této smlouvy musí být dány výhradně formou písemných číslovaných dodatků.
- 4.2. Tato smlouva je vyhotovena na 4 stranách ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou. Každá stránka této smlouvy bude signována oběma stranami.
- 4.3. Za správnost vyhotovení smlouvy odpovídá
fy.Bytasen, spol. s r.o.

V Brně dne 8. 10. 1998

V Brně dne 30. 9. 1998



.....
za vlastníka

.....
stavebník

VYHLÁŠKA č. 5/1996

o budování bytových a nebytových jednotek v půdních prostorách
v domech v majetku města Brna

Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém XIV/II zasedání konaném ve dnech 19. - 21. 3. 1996 v souladu s § 14 odst. l, písm. i) a § 36 odst. l, písm. f) z. č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

Článek 1
Předmět úpravy

Vyhláška upravuje podmínky budování půdních vestaveb v domech v majetku města Brna.

Článek 2
Výběr domů

- (1) Výběr domů vhodných pro půdní vestavbu a jejich zveřejnění provádí město po vyjádření příslušné městské části, u svěřeného majetku městská část (dále jen vlastník).
- (2) Domem vhodným pro půdní vestavbu se rozumí dům ve vlastnictví města, jehož stavebně-technický stav dle odborného posouzení z hlediska statického, hygienického, požárního, technických sítí, památkové péče apod. tuto realizaci umožňuje.
- (3) Nabídka vhodných prostor bude po dobu 30 dnů zveřejněna na úřední tabuli vlastníka, případně i jiným vhodným způsobem. V nabídce bude uvedena právní forma výstavby půdní vestavby, její rozloha a účel. Výsledky odborného posouzení stavebně-technického stavu domu, event. uvedení výše nákladů na odborné posouzení stavebně-technického stavu domu musí být k dispozici u vlastníka domu.
- (4) O zveřejnění nabídky prostor pro půdní vestavbu budou k datu zveřejnění nabídky písemně informováni nájemci bytů a nebytových prostor v domě.

Článek 3
Výběr žádostí

- (1) Po dobu zveřejnění nabídky přijímá vlastník žádosti o konkrétní zveřejněný půdní prostor.
- (2) Žádost o půdní vestavbu bytu musí obsahovat:
 - a) údaje o stávajících bytových a rodinných poměrech, je-li žadatelem fyzická osoba,
 - b) záměr a způsob realizace vestavby, včetně předpokládané doby trvání výstavby,
 - c) způsob financování stavby.
- (3) Žádost o půdní vestavbu nebytového prostoru musí obsahovat:
 - a) záměr využití a způsob realizace vestavby, včetně

- b) předpokládané doby trvání výstavby,
- b) způsob financování výstavby,
- c) návrh výše nájemného.

(4) Z podaných žádostí provede vlastník výběr.

Článek 4 Právní formy výstavby

Půdní vestavba bude

- a) vlastnictvím žadatele, nebo
- b) vlastnictvím města v nájmu žadatele.

Článek 5 Půdní vestavba do vlastnictví žadatele

- (1) Půdní vestavbu do vlastnictví žadatele lze budovat v domě, kde vlastník vymezí jednotky podle zákona o vlastnictví bytů. 1/
- (2) Vlastník uzavře s vybraným žadatelem smlouvu o výstavbě podle zákona o vlastnictví bytů 2/a dohodu o realizaci půdní vestavby, jejíž součástí bude nájemní smlouva na pronájem části domu dotčené stavbou. Pro obsah dohody se přiměřeně použije ust. čl. 6 této vyhlášky.

Článek 6 Půdní vestavba do vlastnictví města v nájmu žadatele

- (1) S vybraným žadatelem uzavře vlastník dohodu o realizaci půdní vestavby, jejíž součástí bude nájemní smlouva na pronájem části domu dotčené stavbou.
- (2) Dohoda uzavřená mezi žadatelem a vlastníkem musí zejména obsahovat:

a) Závazek žadatele:

- 1. vlastním nákladem zajistit projektovou dokumentaci a rozpočet stavby, veškeré jejich změny a doplňky předkládat předem vlastníkově ke schválení,
- 2. do 3 měsíců od podpisu dohody požádat o vydání územního rozhodnutí, event. o sloučení územního řízení se stavebním,
- 3. do 12 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení požádat o zahájení kolaudačního řízení; v případě nedodržení této lhůty zaplatit vlastníkově smluvní pokutu ve výši 2000.- Kč za každý započatý měsíc prodlení,
- 4. provést stavbu v souladu s podmínkami stavebního povolení, kvalitně a včas, jinak odpovídá za škodu, která vlastníkově v důsledku porušení povinnosti vznikla,
- 5. do 5 dnů od uzavření dohody o realizaci půdní vestavby uhradit náklady, které vlastníkově prokazatelně vznikly při odborném posuzování vhodnosti objektu /jejich výše bude v dohodě uvedena/,
- 6. pořídit stavbu zcela vlastním nákladem,
- 7. uhradit případné další náklady, které vlastníku v souvislosti s půdní vestavbou prokazatelně vznikly / např.

- slevy za zhoršení užívání bytů ostatních nájemců po dobu výstavby/,
8. uzavřít dohodu s vlastníkem domu a případnými dalšími stavebníky v domě o koordinaci a návaznosti stavebních prací,
 9. prohlásit, že stavba je součástí domu a vlastnictvím města včetně pevně zabudovaných součástí bytu a základního příslušenství^{3/} a předat vybudovanou půdní vestavbu do vlastnictví města do 30 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí,
 10. uzavřít nájemní smlouvu k vybudované půdní vestavbě do 30 dnů od předání vybudované půdní vestavby do vlastnictví města,
 11. ukončit nájem stávajícího obecního bytu, bylo-li to podmínkou výběru.

b) Závazek vlastníka

1. pronajmout část domu dotčenou stavbou žadateli za 1 Kč/m² za rok po dobu výstavby,
2. po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí stavby uzavřít nájemní smlouvu s žadatelem na dobu neurčitou; při pronájmu nebytového prostoru nevypovědět nájem nebytového prostoru z jiných než zákonných důvodů po dobu 5 - 10 let dle výše vynaložených nákladů,^{4/}
3. sjednat nájemné z bytu dle platných právních předpisů,^{5/} sjednat nájemné z nebytových prostor dle návrhu žadatele obsaženého v žádosti dle čl. 3 odst. 3 této vyhlášky,
4. prominout placení nájemného po dobu umořování nákladů dle schváleného rozpočtu,
5. zohlednit při prodeji bytu a nebytového prostoru do vlastnictví nájemce v kupní ceně výši neumořených nákladů dle schváleného rozpočtu,
6. převést závazky vyplývající z této dohody při prodeji celého domu na nabyvatele,
7. při skončení nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů dle § 711 odst. 1, písm. a), e), f) občanského zákoníku uhradit nájemci neumořenou část nákladů dle schváleného rozpočtu.

c) Oprávnění vlastníka

1. odstoupit od dohody o realizaci půdní vestavby,^{6/} nepožádá-li žadatel do 3 měsíců od jejího podpisu o vydání územního rozhodnutí, event. o sloučení územního řízení se stavebním,
2. odstoupit od dohody o realizaci půdní vestavby ^{6/} v případě, že v termínu do 24 měsíců od vydání stavebního povolení nepožádá žadatel o zahájení kolaudačního řízení,
3. odstoupit od dohody o realizaci půdní vestavby ^{6/} v případě, že žadatel poruší závažným způsobem podmínky stanovené stavebním povolením.

d) Závazky žadatele i vlastníka:

1. případné změny smlouvy sjednávat písemnou dohodou obou stran.

Článek 7
Rozšíření bytu do půdního prostoru

- (1) Pro výběr domů a výběr žádostí se přiměřeně použije ustanovení čl. 2 a 3 této vyhlášky s tím, že tento záměr vlastník zveřejní za předpokladu, že v půdním prostoru není účelné vybudovat samostatnou jednotku .
- (2) O realizaci vestavby uzavře vlastník domu se žadatelem dohodu, která musí obsahovat náležitosti obsažené v čl. 6 této vyhlášky.

Nájemné za část bytu vybudovanou v půdním prostoru se sjedná podle platných předpisů.

Článek 8
Závěrečná ustanovení

Tato vyhláška nabyla účinnosti 30. 6. 1996.

JUDr. Dagmar Lastovecká v. r.
primátorka města Brna

Ing. Jiří Klemensevič v. r.
1. náměstek primátorky města Brna

-
- 1/ § 5 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů)
 - 2/ § 17 a 18 zák. č. 72/1994 Sb.
 - 3/ § 3 odst. 2 vyhl. č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů
 - 4/ § 9 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb.
 - 5/ § 12 odst. 2 vyhlášky č. 176/1993 Sb. ve znění vyhl. č. 30/1995 Sb.
 - 6/ § 48 a 457 z č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů

Domy splňující podmínku souhlasu 70 % nájemníků s doporučením Zastupitelstvem MČ Brno-sever k prodeji

	ulice	číslo orient.
1	Drobného	50
2	Drobného	74
3	Drobného	76
4	Dukelská třída	60
5	Durdáková	10
6	Durdáková	12
7	Durdáková	32
8	Durdáková	55
9	Durdáková	68
10	Erbenova	6
11	Filova	5
12	Hoblíkova	35
13	Hoblíkova	37
14	Hoblíkova	39
15	Heleny Malířové	4
16	Heleny Malířové	5
17	Heleny Malířové	6
18	Heleny Malířové	7
19	Heleny Malířové	8
20	Heleny Malířové	9
21	Heleny Malířové	10
22	Heleny Malířové	11
23	Heleny Malířové	12
24	Heleny Malířové	13
25	Heleny Malířové	14
26	Jugoslávská	31
27	Krkošková	21
28	Jurkovičova	3
29	Krkošková	33
30	Krkošková	35
31	Lesnická	23
32	Matthsonova	2a
33	Merhautova	55
34	Merhautova	71
35	Merhautova	75
36	Merhautova	77
37	Merhautova	117
38	Merhautova	131
39	Merhautova	133
40	Merhautova	140
41	Merhautova	141
42	Merhautova	143
43	Merhautova	145
44	Merhautova	179
45	Merhautova	183/183
46	nám. SNP	8
47	Nejedlého	25
48	Nejedlého	28
49	Nejedlého	30
50	Nejedlého	32
51	Nejedlého	34
52	Nejedlého	36
53	Trávníky	6
54	Trávníky	8
55	Venhudova	12
56	Zemědělská	12
57	Zemědělská	13
58	Zemědělská	16
59	Zemědělská	18

N Á J E M N Í S M L O U V A

o nájmu bytu uzavřena podle ust. §685 a násl. Obč. zák. č. 509/1991 Sb.

Pronajímatel:

Město Brno, Městská část Brno - sever,
Bratislavská 70, 601 47 BRNO, IČO 44992785-04
zastoupená 1. zástupcem starostky [REDACTED]
Bank.spojení: KB Brno-Černá Pole, č.úctu: [REDACTED]

z pověření MČ Brno-sever správu nemovitostí vykonává:
BYTASEN, spol.s r.o.,
Kotěrova 1b, 613 00 Brno,
IČO: 606 99 132,

Ředitel společnosti: [REDACTED]

Nájemce: [REDACTED] [REDACTED]

I.

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu bytovou jednotku (dále jen byt), vybudovanou nájemcem v souladu se smlouvou o podmínkách realizace výstavby bytové jednotky v půdním prostoru bytového domu a dohody o nájmu těchto prostor ze dne 08.10.1998 na jeho náklady.

Jedná se o půdní byt č. [REDACTED] kategorie o [REDACTED] pokojích, s kuchyní a příslušenstvím o výměře celkem 180 m² v 2.poschodí domu č. or. 8 na ul. Trávníky v Brně, který byl zkolaudován rozhodnutím OÚRV Brno-sever dne 03.04.2000 pod č.j.: STU/04/0000303/000/002, jež nabylo právní moci dne 24.04.2000. Byt se nachází v obytném domě, který je ve vlastnictví města Brna a byl svěřen MČ Brno-sever.

2. Předmětný byt je přenecháván nájemci s účinností od 01.07.2000 na dobu neurčitou. Jeho stav, vybavení a příslušenství jsou podrobně uvedeny v protokolu o předání a převzetí bytu, jež je přílohou č. 1 a v evidenčním listě, jež je přílohou č. 2 této smlouvy.

II.

1. Smluvní strany prohlašují, že předávaný, resp. přebíraný byt je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Pronajímatel se zavazuje nadále zajišťovat nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, včetně služeb s nájmem bytu spojených.

III.

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý byt k bydlení. Dále je oprávněn společně s ostatními nájemníky domu užívat společné prostory domu.
2. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

IV.

1. Nájemce hradí drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou v souladu s platnými právními předpisy.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má tento povinnost provést na vlastní náklady a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce nesmí provádět v bytě žádné stavební úpravy či jakoukoli jinou podstatnou změnu nebo zásah do charakteru pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
4. Opravy charakteru pokolaudačních, případně skrytých závad řeší nájemce na vlastní náklady v rámci smlouvy o podmínkách realizace výstavby bytové jednotky v půdním prostoru bytového domu, odst. 2.2 e), t.j. "zajistit provedení odborných stavebních prací odbornou firmou s požadavkem záruky na dobu min. 36 měsíců".

V.

1. Nájemce investoval do vybudování jemu pronajímaného bytu po dohodě s pronajímatelem finanční prostředky uznané ve výši...3,043.600,—.....Kč (slovy třímiliónyčtyřicetřítisícšestsetkorunčeských)
2. Smluvní strany se dohodly, že po dohodnutou dobu bude pro placení nájemného za užívání tohoto bytu platit zvláštní režim. Při jeho stanovení se vychází jednak z celkové výše uznaných finančních prostředků vynaložených na vybudování nové bytové jednotky ve standardním provedení, jednak ze zásady postupného umořování těchto nákladů s tím, že nájemce po dobu umořování nákladů nebude hradit pronajímateli nájemné (tzv. věcně usměrňované nájemné).
3. Způsob výpočtu délky umořování nájemcem do vybudování nové bytové jednotky vložených a pronajímatelem odsouhlasených investic je upraven samostatně v příl. č. 3 k této smlouvě.
4. Po uplynutí dohodnuté doby zvláštního režimu bude nadále hrazeno nájemcem nájemné ve výši obvyklé v té době, lokalitě a v bytech stejné kategorie, a to v termínu, dohodnutém v odst. 6 tohoto článku.
5. Po dobu trvání nájemního vztahu se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně zálohy na služby poskytované s užíváním bytu s tím, že způsob výpočtu a výše těchto záloh na poskytování služeb spojených s užíváním bytu je stanovena v evidenčním a výpočtovém listu.

6. Zálohy na služby jsou splatné měsíčně do 15. dne každého kalendářního měsíce a pronajímatel je vyúčtuje vždy jednou ročně v termínech daných zvláštními předpisy.
7. Nájemce je povinen hlásit pronajímateli do 1 měsíce od jejich vzniku skutečnosti rozhodné pro stanovení výše záloh na služby spojené s užíváním bytu. K úpravě nájemného či výše záloh dojde pak od 1. dne následujícího měsíce.

VI.

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na služby, které jsou mu poskytovány, či nedoplatky z vyúčtování služeb do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli vedle dluhu i poplatek z prodlení ve výši 2,5 o/oo (t.j. dvě a půl promile) z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25,-Kč za každý i započatý měsíc.
2. Neplacení nájemného, či úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplateků vyúčtování služeb v dohodnutých termínech či výši za dobu delší než 3 měsíce, může být důvodem k výpovědi nájemní smlouvy.

VII.

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z některého z důvodů uvedených v Občanském zákoníku.
2. V případě ukončení nájemního vztahu před ukončením doby zvláštního režimu (čl. V., odst. 1. a 2.) výpovědí na základě rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, má nájemce právo na úhradu neumořené části finančních prostředků. V případě výpovědi dle OZ § 711 odst.(1) písm.c/a d/, budou mu tyto finanční prostředky pronajímatelem vyplaceny nejpozději do 10-ti let ode dne předání vyklizeného bytu pronajímateli. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

VIII.

1. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen pronajatý byt vyklidit a předat ho pronajímateli do 15 dnů ode dne zániku nájmu, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí sepíše smluvní strany zápis.
2. V případě ukončení nájmu bytu z jiných důvodů, než je uvedeno v Občanském zákoníku v ust. § 711 před uplynutím doby umoření vynaložených nákladů na vybudování bytu se pronajímatel zavazuje pronajmout byt takovému žadateli, který se smluvně zaváže uhradit nájemci finanční vyrovnání ve výši rozdílu mezi uznanými náklady na vybudování bytu a výši celkově prominutého nájemného. Nový nájemce pak vstupuje do všech práv a povinností dosavadního nájemce (tzn. včetně umořování nákladů prominutím nájemného).
3. V případě odprodeje předmětného bytu dle platných obecně závazných právních předpisů má nájemce přednostní právo na jeho odkoupení. Při stanovení kupní ceny pronajímatel zohlední uznané náklady nájemce vynaložené na vybudování bytu neumořené dosud prominutím platby nájemného (příloha č. 3).

4. V případě odprodeje celého bytového domu, v němž se nachází předmětný byt nebo jeho části, se pronajímatel zavazuje odprodat dům jen takové fyzické nebo právnické osobě, která se smluvně zaváže převzít všechny závazky pronajímatele, vyplývající z této smlouvy.

IX.

1. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a předpisy souvisejícími vztahujícími se k dané problematice.
2. Spory vyplývající z této smlouvy přísluší řešit místně příslušnému soudu.
3. Změny a doplňky smlouvy je třeba sjednat písemně, jinak jsou neplatné.

X.

Jiná ujednání

1. Pro účely této smlouvy se nájemcem myslí dle doposud v souvislosti s půdní vestavbou, resp. realizací výstavby nové bytové jednotky uzavřených smluv stavebník a nájemce.
2. Pod pojmem služby spojené s užíváním bytu jsou zahrnuty zejména: vodné, stočné, užívání výtahu, dodávka elektřiny, plynu, tepla, odvoz odpadků, popřípadě jiné dohodnuté služby.

XI.

1. Smlouva je sepsána na 4 stranách ve třech vyhotoveních, z toho 1x pro nájemce a 2x pro pronajímatele.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

za správnost Bytasen spol. s r.o.

V Brně dne 19. 9. 2000

SEN

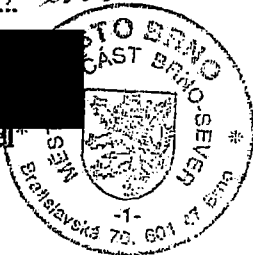
spol. s r.o.
mobility a služby
BRNO, Kotěrova 1b

Tel.: 05-4522 2512, 52 88 46
IČO: 606 99 132

V Brně 11. 09. 2000

pronajímatel

nájemce



Příloha č.3

Délka umořování uznaných finančních prostředků vynaložených na vybudování nové bytové jednotky - doba zvláštního režimu platby nájemného.

- 1/ Po dobu zvláštního režimu je nájemné za užívání nově zbudovaného bytu stanoveno v souladu se zvláštními cenovými předpisy v platném znění (zejména § 12 odst. 2 vyhl. MF č. 176/1993 Sb.). Skutečná výše je stanovena na 0.
- 2/ S ohledem na platné předpisy je pro období od 01.07.1997 vzato v úvahu neregulované nájemné ve výši trojnásobku maximálního základního nájemného určeného dle § 5 a 5a vyhl. 176/1993 Sb. tj. $17,13 \times 3 = 51,40 \text{ Kč/m}^2$.
- 3/ S ohledem na nárůst cen stavebních prací v roce 1997 je interval rozpočtované ceny budované půdní vestavby upraven z původních 7000,- až 12000,-Kč/m² na 9100,- až 17900,-Kč/m².

Cena 9 100,-Kč/m² Provedeno pouze vložení příček a základních instalací

Cena 11 400,-Kč/ m² Dtto + větší úprava podlah

Cena 13 600,-Kč/ m² Základní vestavba + zásah do nosného systému (přeložení střechy)

Cena 15 000,-Kč/ m² Viz výše + úpravy krovu apod.

Cena 16 500,- až 17 900,-Kč/ m² Kromě vestavby také rekonstrukce a úpravy střechy, instalací (stoupačky apod.)

- 4/ Doba umořování nákladů (vzorec)

Náklady dle čl. V. odst. 1 nájemní smlouvy

----- = doba v rocích
(plocha bytu v m²) x (nájemné dle bodu 2) x 12)

Výpočet umořování nákladů konkrétní vestavby dle vzorce:

16.500,- Kč x 180,00 m² + 73.600, Kč (schodiště)

----- =
180,00 m² x 51,40 Kč x 12 měsíců

= ...27 let 5 měsíců.

- 5/ V případě převodu vlastnictví bytové jednotky před uplynutím doby umořování vynaložených finančních prostředků, budou neumořené náklady zohledněny takto:
Náklady, které nutno odečíst od kupní ceny:
náklady dle čl. V. odst.1 - (nájemné x m² x počet měsíců trvání nájmu =)
Minimální kupní cena se rovná těmto zbývajícím nákladům.
- 6/ Při skončení nájmu bytu dle článku VIII. odstavců 2,3 a 4 bude výše nákladů pro finanční vyrovnání určena obdobně, jako je uvedeno v bodě 5).

**B R N O**

MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER, PRÁVNĚJEDNACÍ ČÍSLO 42/2019

Vážení nájemníci obecních bytů,

tak, jak to mnozí požadují, z úrovně vedení městské části chceme navázat na snahu z předchozího volebního období a hodláme obnovit jednání s městem Brnem a jeho novou reprezentací. V letech 2015-2017 jsme jako městská část opakovaně žádali město Brno o to, aby nabídlo k odkupu historicky vzniklý seznam domů, u kterých byl o odkup v předchozích letech zájem. Tento seznam ale nemusí být platný, zvláště potom, co město Brno v roce 2014 jasně řeklo, že pokud by se ještě nějaké obecní domy prodávaly, pak už by to bylo za podstatně vyšší cenu, než tomu bylo dříve. Je tedy třeba nejprve vědět, jestli i za současných podmínek bude přetrvávat zájem o odkoupení domů.

Proto se na Vás všechny nyní obracíme s dotazem, **zda byste měli, v případě, že by město Brno nabídlo Váš dům k odkupu, zájem o koupi Vašeho bytu v rámci prodeje celého domu?**

Předpokladem je, že postup bude stejný jako v předešlých letech. Město Brno by prodávalo celý dům. Aby o tom město Brno uvažovalo, muselo by projevít zájem minimálně 70 % nájemníků tohoto domu. Nájemníci by museli založit bytové družstvo, které by dům od města Brna koupilo.

Obracejte se na nás s logickou otázkou, kolik je předpokládaná cena jednoho bytu. To lze jen těžko odhadovat, odvíjelo by se to od posudků, které si město Brno nechá vyhotovit. Bude tedy záležet na technickém stavu domu a jiných skutečnostech. Nicméně, pro velice hrubou představu je případně možno vycházet z rozmezí 30.000 – 35.000 Kč za m² podlahové plochy bytu.

Pokud by tedy pro vaši domovní celek byl o odkup zájem, je třeba, aby to bylo doloženo podpisy minimálně 70 % jeho nájemníků. K tomu slouží formulář, který je třeba prostřednictvím kontaktní osoby (některého z nájemníků) do konce dubna 2019 doručit na bytový odbor ÚMČ Brno-sever. Formulář s podpisovým archem je ke stažení na sever.brno.cz/bydleni.html (v případě dotazů se obraťte na [redacted] vedoucí odboru bydlení, email:

Předpokládáme, že podmínkou případného prodeje domu bude to, že jednotlivé byty nelze po dobu minimálně 5 let prodat.

Co je ale důležité!!

Pokud projevíte zájem o koupi tohoto domu, neznamená to automaticky, že vám ho bude ochotno město Brno nabídnout. Ze strany městské části jde o zjištění zájmu o odkup, zatím nevíme, zda a které domy bude město Brno ochotno prodat. Abychom mohli s reprezentací města Brna o odkupu jednat, potřebujeme mít aktuálně doložený zájem nájemníků. Nejprve tedy proběhne tato dotazovací akce a bude tak jasnější, kde a jaký zájem by případně byl. Na základě toho městská část znovu oficiálně požádá město Brno, aby takto aktualizovaný seznam obecních domů nabídlo k prodeji.

V případě zájmu zveme nájemníky obecních bytů na setkání s vedením městské části, které proběhne v úterý 26. března od 18 hod. ve velkém sále společenského centra MČ Brno-sever na Okružní 21.

V Brně dne 01.03.2019.

Martin Maleček, starosta MČ Brno-sever, v.r.

David Aleš, místostarosta MČ Brno-sever pro bytovou otázku, v.r.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Bytový odbor

Elektronický podpis
ověřen

17. 03. 2023

B | R | N | O |

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

MMB/0140763/2023

SPIS. ZN.:

VYŘIZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

a7kbrn

DATUM:

16.03.2023

POČET LISTŮ:

01

ÚMČ Brno-sever

Odbor bydlení

vedoucí odboru

Bratislavská 70, 601 47 Brno

601 47 Brno

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-SEVER Bratislavská 70, 601 47 BRNO		Číslo doporučené zásilky:
Došlo: 17. 03. 2023		
Číslo jednací: 011311/23		
Počet listů:	Počet příloh:	Počet listů příloh:

Sdělení

Vážená paní vedoucí,

sdělujeme Vám, že Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/05. zasedání konaném dne 28.02.2023:

1) vzalo na vědomí

Seznam domů doporučených MČ Brno-sever a MČ Brno-střed k prodeji, který tvoří přílohu č. 64 tohoto zápisu

2) neschválilo zařazení

- bytových domů v městské části Brno-sever,
- bytových domů v městské části Brno-střed,

dle Seznamu domů doporučených MČ Brno-sever a MČ Brno-střed k prodeji,

do „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, schváleného na Z7/16. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 15.03.2016, pod bodem č. 43, ve znění pozdějších změn.

S pozdravem

JUDr. Iva Marešová

vedoucí Bytového odboru MMB

v z. Mgr. Eva Bartošová

vedoucí právního odd. BO MMB

PŘÍLOHA: 01 – Seznam domů doporučených MČ Brno-sever a MČ Brno-střed k prodeji