

Z8/35. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 25.1.2022

63. Zateplení a výměna oken bytového domu Podbělová 2721/12, 628 00 Brno

Anotace

V letech 2000 - 2001 byl na základě smlouvy o sdružení uzavřené mezi statutárním městem Brnem (dále jen „SMB“), společností STAVOS Brno, a.s. a Bytovým družstvem Habří, postaven bytový dům - budova č. p. 2721, k.ú. Líšeň, nacházející se na adrese Podbělová 2721/12, 628 00 Brno. Výstavba byla realizována v rámci programu podpory výstavby nájemních bytů s využitím státních dotačních prostředků. SMB nepůsobilo jako investor výstavby, ale pouze dočasně jako garant poskytnuté státní dotace. Po 20-ti letech od kolaudace budovy by mělo dojít k bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu SMB na jednotkách a pozemku do vlastnictví Družstva popřípadě jednotlivých nájemců - členů Družstva. SMB a HABŘÍ, bytové družstvo, se sídlem U Svitavy 1077/2, 618 00 Brno, IČO: 26219913 (dále jen „Družstvo“), jsou spoluvlastníky 10 bytových jednotek, nájemci uvedených bytových jednotek jsou členové Družstva. V bytovém domě je založeno Společenství vlastníků jednotek Podbělová 12, Brno, se sídlem Podbělová 2721/12, 628 00 Brno, IČO: 26926431 (dále jen „SVJ“), jehož členy jsou jak Družstvo, tak SMB. Nájemci bytových jednotek projeví zájem o opravu bytového domu spočívající v realizaci zateplení obvodového pláště budovy a dále výměnu oken. Zamýšlená realizace zateplení a výměny oken bude zčásti financována bankovním úvěrem, který byl předjednaný mezi SVJ a Českou spořitelnou, a.s.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

Varianta A

- 1. souhlasí** s uzavřením úvěrové smlouvy mezi Společenstvím vlastníků jednotek Podbělová 12, Brno, se sídlem Podbělová 2721/12, Líšeň, 628 00 Brno, IČO: 26926431 a Českou spořitelnou, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, IČO: 45244782, na poskytnutí úvěru ve výši 3 400 000,- Kč na zateplení a výměnu oken bytového domu Podbělová 2721/12, Brno, za podmínek úvěrové smlouvy, které tvoří přílohu č. ... zápisu a za podmínky, že ke splácení úvěru se zaváže výlučně druhý ze spoluvlastníků jednotek, tj. HABŘÍ, bytové družstvo, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno, IČO: 26219913;
- 2. schvaluje** dohodu mezi statutárním městem Brnem a HABŘÍ, bytové družstvo, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno, IČO: 26219913, jako spoluvlastníky 10 bytových jednotek v domě č. p. 2721, bytový dům, postavený na pozemku p. č. 5049/112 v k. ú. Líšeň, obec Brno, o úhradě nákladů souvisejících s poskytnutím a splácením úvěru na zateplení a výměnu oken uvedeného bytového domu a odpovídajících velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č. p. 2721 v k. ú. Líšeň, obec Brno a velikosti podílu na jednotlivých bytových jednotkách, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu, ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru Magistrátu města Brna;
- 3. jiné** zmocňuje HABŘÍ, bytové družstvo, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno, IČO: 26219913, jako společného zástupce spoluvlastníků 10 bytových jednotek v domě č. p. 2721, bytový dům, postavený na pozemku p. č. 5049/112 v k. ú. Líšeň,

obec Brno, aby na shromáždění Společenství vlastníků jednotek Podbělová 12, Brno, se sídlem Podbělová 2721/12, Líšeň, 628 00 Brno, IČO: 26926431, hlasovalo za oba spoluvlastníky pro přijetí návrhu na uzavření úvěrové smlouvy na zateplení a výměnu oken uvedeného bytového domu;

4. pověřuje

vedoucí Bytového odboru MMB podpisem dohody spoluvlastníků mezi statutárním městem Brnem a HABŘÍ, bytové družstvo, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno, IČO: 26219913, o úhradě nákladů souvisejících s poskytnutím a splácením úvěru na zateplení a výměnu oken bytového domu č. p. 2721, postavený na pozemku p. č. 5049/112 v k. ú. Líšeň, obec Brno;
Termín: bezodkladně.

Varianta B

5. nesouhlasí

s uzavřením úvěrové smlouvy mezi Společenstvím vlastníků jednotek Podbělová 12, Brno, se sídlem Podbělová 2721/12, Líšeň, 628 00 Brno, IČO: 26926431 a Českou spořitelnou, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, IČO: 45244782, na poskytnutí úvěru ve výši 3 400 000,- Kč;

6. neschvaluje

dohodu mezi statutárním městem Brnem a HABŘÍ, bytové družstvo, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno, IČO: 26219913, jako spoluvlastníky 10 bytových jednotek v domě č. p. 2721, bytový dům, postavený na pozemku p. č. 5049/112 v k. ú. Líšeň, obec Brno, o úhradě nákladů souvisejících s poskytnutím a splácením úvěru na zateplení a výměnu oken uvedeného bytového domu.

Stanoviska

Materiál projednala Komise bydlení RMB na R8/KB/60. zasedání konaném dne 17.01.2022. Výsledek hlasování bude sdělen na zasedání ZMB.
Rada města Brna projednala materiál na R8/193. schůzi konané dne 19. 1. 2022, bod 60. Výsledek hlasování bude sdělen na zasedání ZMB.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

18.1.2022 v 13:42

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

18.1.2022 v 13:27

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha k usnesení (nabídka úvěru ČS.pdf)	6 - 12
Příloha k usnesení (dohoda spoluvlastníků.pdf)	13 - 15

Důvodová zpráva

V letech 1997 až 2002 bylo obcím na základě programů podpory výstavby nájemních bytů podle zákona č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), účinného do 31.12.2000, a následně podle nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, účinného od 29.12.2000, kterým se prováděl zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic (dříve Státní fond rozvoje bydlení), umožněno čerpat ze státních prostředků dotaci na výstavbu nájemních bytů. Vzhledem k tomu, že obce ani při využití státní dotace často nedisponovaly dostatkem finančních prostředků k výstavbě bytových domů s nájemními byty, sdružovaly se za účelem výstavby s dalšími investory (což byl ostatně postup předvídaný např. v ustanovení § 5 odst. 2 písm. f) nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů) a bytové domy s nájemními byty tak byly nabývány do spoluvlastnictví obce a dalšího investora výstavby daného bytového domu (obvykle bytové družstvo založené za účelem výstavby a následné správy daného bytového domu).

Budova č. p. 2721, bytový dům nacházející se na adrese Podbělová 2721/12, 628 00 Brno, byla postavena na pozemku p. č. 5049/112 v k. ú. Líšeň, obec Brno, a to na základě smlouvy o sdružení č. 63009117, uzavřené mezi statutárním městem Brnem (dále jen „SMB“), společností STAVOS Brno, a.s. a Bytovým družstvem Habří. Výstavba byla povolena stavebním povolením ze dne 10.4.2000. Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém zasedání konaném ve dnech 11.-12. prosince 2001 prohlášení vlastníka budovy a dohodu spoluvlastníků budovy (SMB, STAVOS Brno a.s. a Bytové družstvo Habří) o vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy. Spoluvlastníci tím vypořádali své majetkové vztahy k budově a pozemku.

SMB a HABŘÍ, bytové družstvo, se sídlem U Svitavy 1077/2, 618 00 Brno, IČO: 26219913 (dále jen „Družstvo“), jsou tedy bytovými spoluvlastníky nemovité věci s jednotkami vymezenými dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a to budovy č. p. 2721, bytový dům, postavené na pozemku p. č. 5049/112 v k. ú. Líšeň, obec Brno, přičemž Družstvo je vlastníkem podílu o velikosti 362544343/595510000 a SMB je vlastníkem podílu o velikosti 156045657/595510000. Dalšími podílovými spoluvlastníky budovy jsou fyzické osoby – tyto jsou vlastníky 5-ti nebytových jednotek v domě (garáží). V uvedeném bytovém domě je vymezeno 10 bytových jednotek, jejichž podílovými spoluvlastníky jsou SMB a Družstvo. Nájemci uvedených bytových jednotek jsou členové Družstva. V bytovém domě je založeno Společenství vlastníků jednotek Podbělová 12, Brno, se sídlem Podbělová 2721/12, 628 00 Brno, IČO: 26926431 (dále jen „SVJ“), jehož členy jsou jak Družstvo, tak SMB a další spoluvlastníci (fyzické osoby).

Nájemci bytových jednotek projeví zájem o opravu bytového domu spočívající v realizaci zateplení obvodového pláště budovy a dále výměnu oken, a to vzhledem k tomu, že bytový dům byl postaven v r. 2002 a v poslední době se projevují v bytech jednotlivých nájemců negativní projevy (rosení oken, vlhkost v bytě). Za tím účelem byla zajištěna projektová dokumentace, podána žádost o vydání stavebního povolení, které bylo příslušným stavebním úřadem vydáno a prostřednictvím agentury RPA byla podána žádost o poskytnutí dotace z dotačního programu a tato byla zajištěna. Dosavadní náklady vynaložené na uvedené činnosti byly hrazeny z příspěvků nájemců bytů hrazených do fondu oprav. Náklady na provedení zateplení a výměnu oken by měly být hrazeny jednak z fondu oprav vytvářeného nájemci bytových jednotek, dále z poskytnuté dotace a dále z úvěru, který bude poskytnut SVJ.

Zamýšlená realizace zateplení a výměna oken bytového domu bude zčásti (ve výši 3 400 000,- Kč) financována bankovním úvěrem, který byl předjednaný mezi SVJ a Českou spořitelnou, a.s. Úvěrovým dlužníkem bude SVJ. Souhlas se sjednáním úvěru musí vyslovit shromáždění vlastníků SVJ. Dle § 1185 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Je tedy nutné, aby SMB jako spoluvlastník bytových jednotek, vyslovilo souhlas s uzavřením úvěrové smlouvy. SMB si ovšem v obdobných případech vymíňuje, že tak učiní pouze za podmínky, že na splácení úvěru se nebude SMB nijak finančně podílet z titulu svého členství SVJ. Důvodem je skutečnost, že SMB v tomto i obdobných případech nepůsobil jako investor výstavby, ale pouze dočasně jako garant poskytnuté státní dotace. Tomu ostatně odpovídá i závazek SMB sjednaný ve smlouvě o sdružení, dle kterého se SMB zavázalo, že po 20-ti letech od kolaudace budovy převede svůj spoluvlastnický podíl na jednotkách a pozemku do vlastnictví Družstva popřípadě jednotlivých nájemců – členů Družstva, a to bezúplatně. Stejně tak nájemné připadající na spoluvlastnický podíl SMB nebylo příjmem SMB, ale dle smlouvy o sdružení je použito výhradně na

úhradu spojenou s údržbou a správou domu s tím, že ostatní případné náklady na údržbu a správu domu přesahující takto shromážděné prostředky nese Družstvo.

Dle § 1194 odst. 2 občanského zákoníku za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Tento institut je ručením individuálním, nikoliv tedy solidárním. Každý vlastník jednotky ručí individuálně v poměru podle velikosti podílu na společných částech. Ručí celým svým majetkem, nikoliv pouze hodnotou jednotky, jejímž je v tomto domě, kde působí SVJ, vlastníkem. Jakmile dojde k předpokládanému bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu ze strany SMB na Družstvo či členy družstva, dojde rovněž k přechodu ručitelského závazku na nabyvatele. Pokud společenství vlastníků z jakéhokoli důvodu neplní své povinnosti plynoucí ze smlouvy o úvěru, může se věřitel domáhat uspokojení na kterémkoli vlastníku jednotky, a to až do výše jeho podílu na celkovém dluhu. Je proto navrhováno, aby obsahem dohody, která bude uzavřena mezi spoluvlastníky bytových jednotek, byl závazek Družstva, že za SMB uhradí veškeré náklady související se splátkami uvedeného úvěru na zateplení a výměnu oken, tj. veškeré náklady související s poskytnutím úvěru, náklady na splácení úvěru a jeho příslušenství, náklady vyplývající z úvěrové smlouvy a náklady související s touto investicí. V souvislosti s ustanovením § 1194 odst. 2 občanského zákoníku se Družstvo touto dohodou zaváže, že za SMB uhradí uvedené náklady ve výši odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu SMB na společných částech budovy a pozemku a velikosti podílu na jednotlivých bytových jednotkách. Družstvo se touto dohodou rovněž výslovně vzdá nároku vůči SMB na úhradu nákladů souvisejících s uvedenou investicí a úvěrem, které se za SMB zavázalo Družstvo uhradit. SMB tedy bude, jako člen SVJ, ručit za úvěr, spoléhá však na písemně sjednaný závazek Družstva, které se dohodou zaváže k úhradě úvěru za oba spoluvlastníky, tj. i za SMB.

Stanoviska dotčených orgánů:

Komise bydlení RMB projednala dne 17.1.2022 na svém zasedání R8/KB/60.

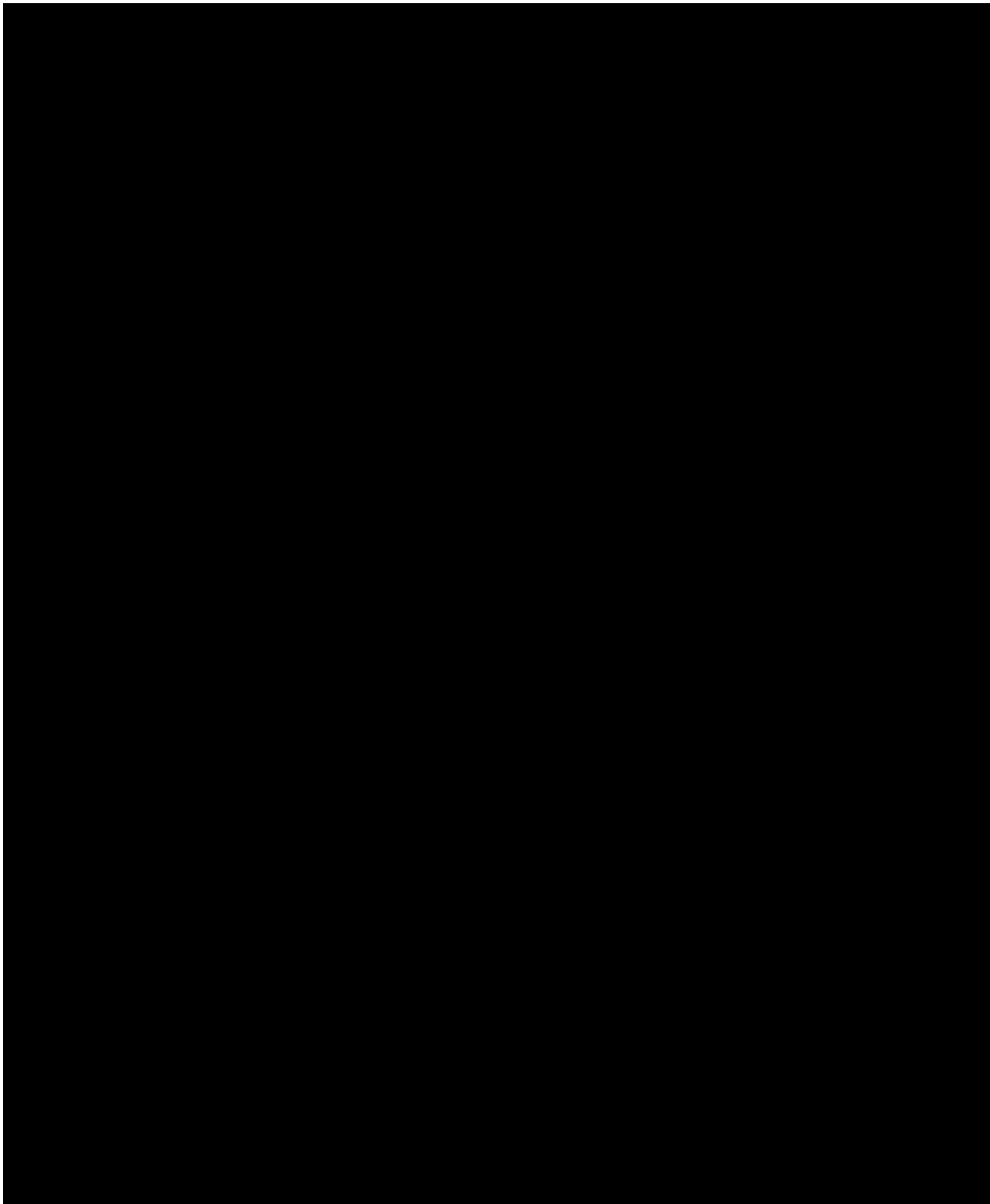
Rada města Brna projednala dne 19.1.2022 na schůzi č. R8/193.

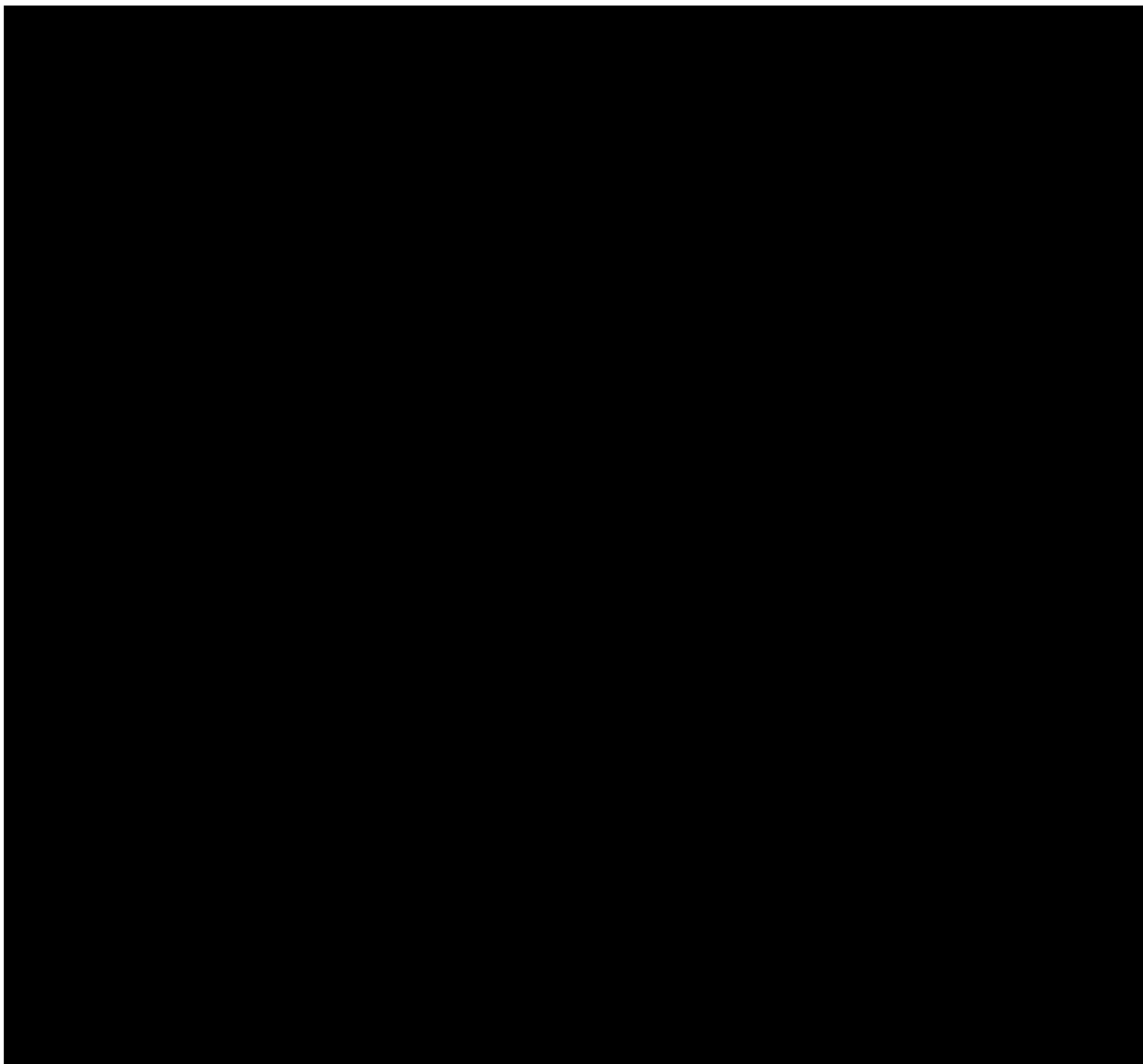
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
PODBĚLOVÁ 12, BRNO,
IČ 26926431

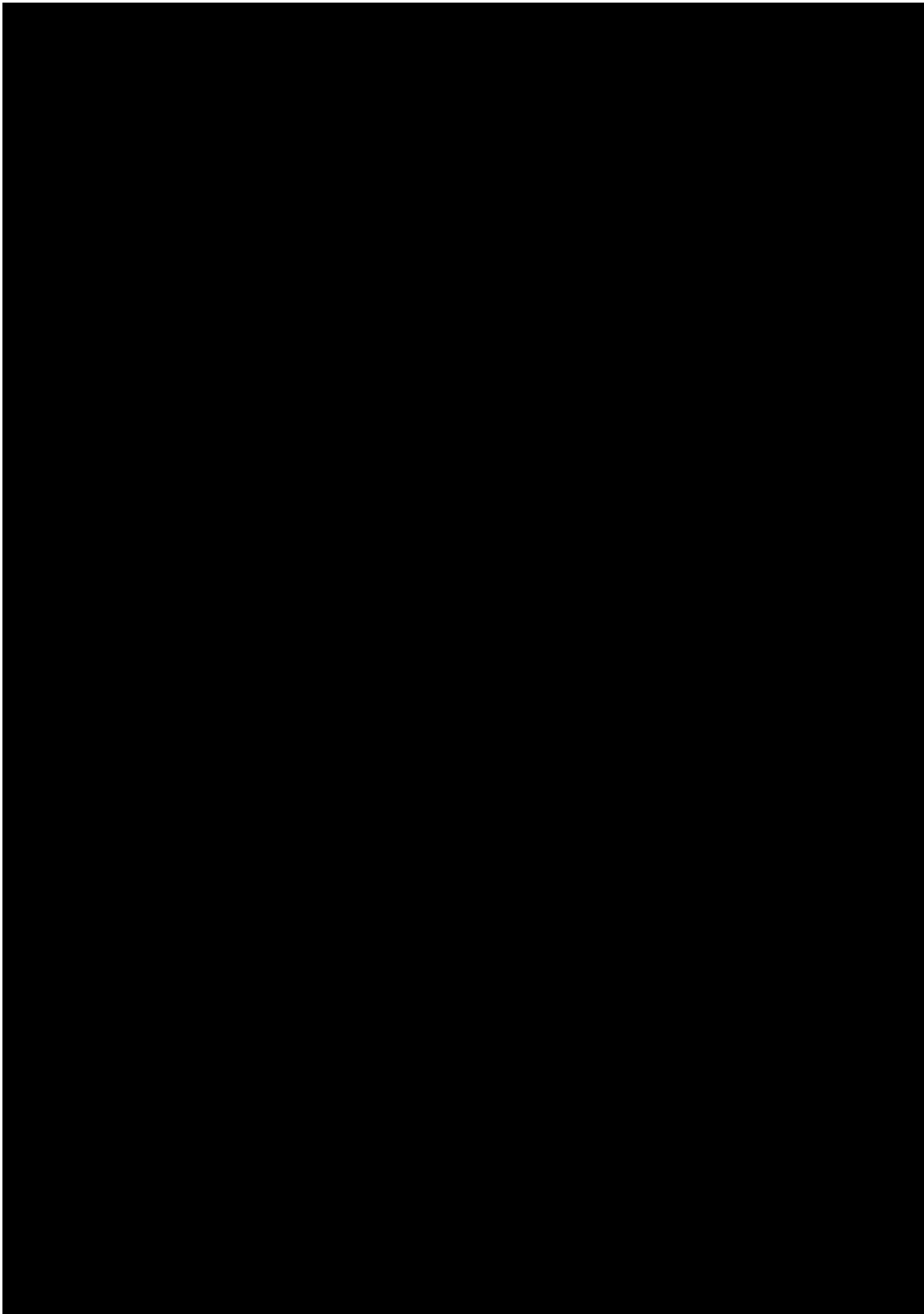


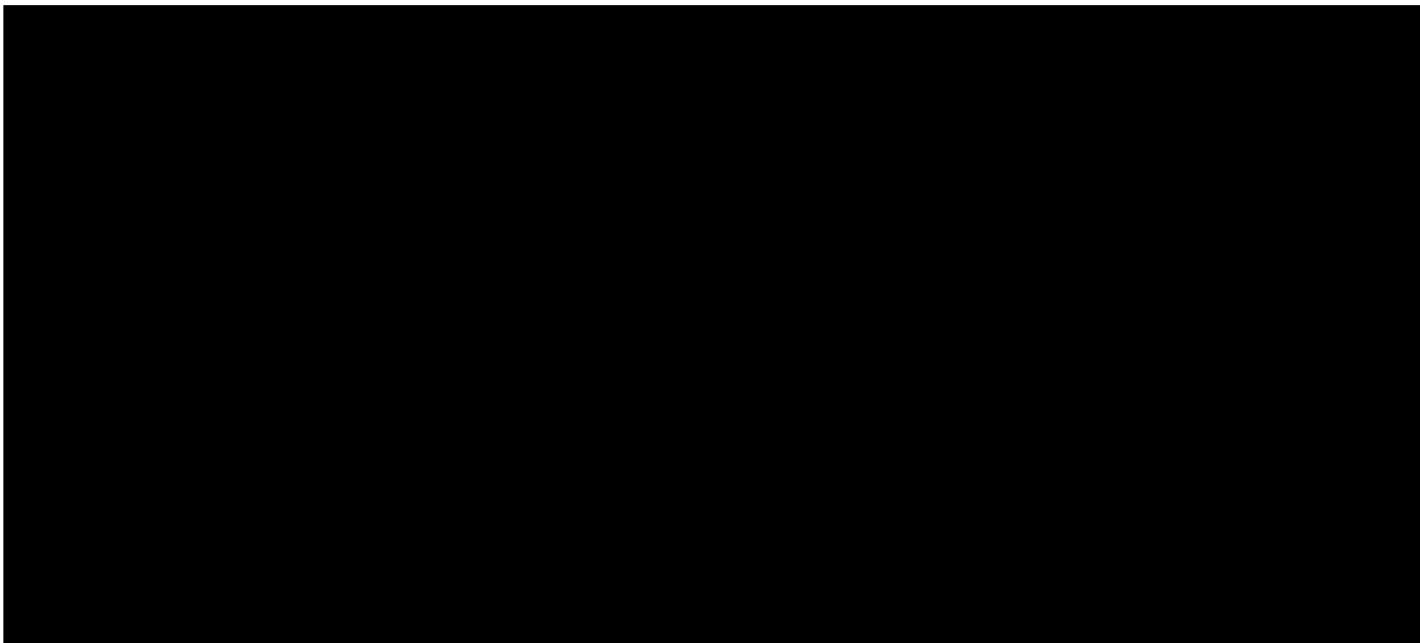
INDIKATIVNÍ NABÍDKA
ČESKÉ SPOŘITELNY, A.S.
NA

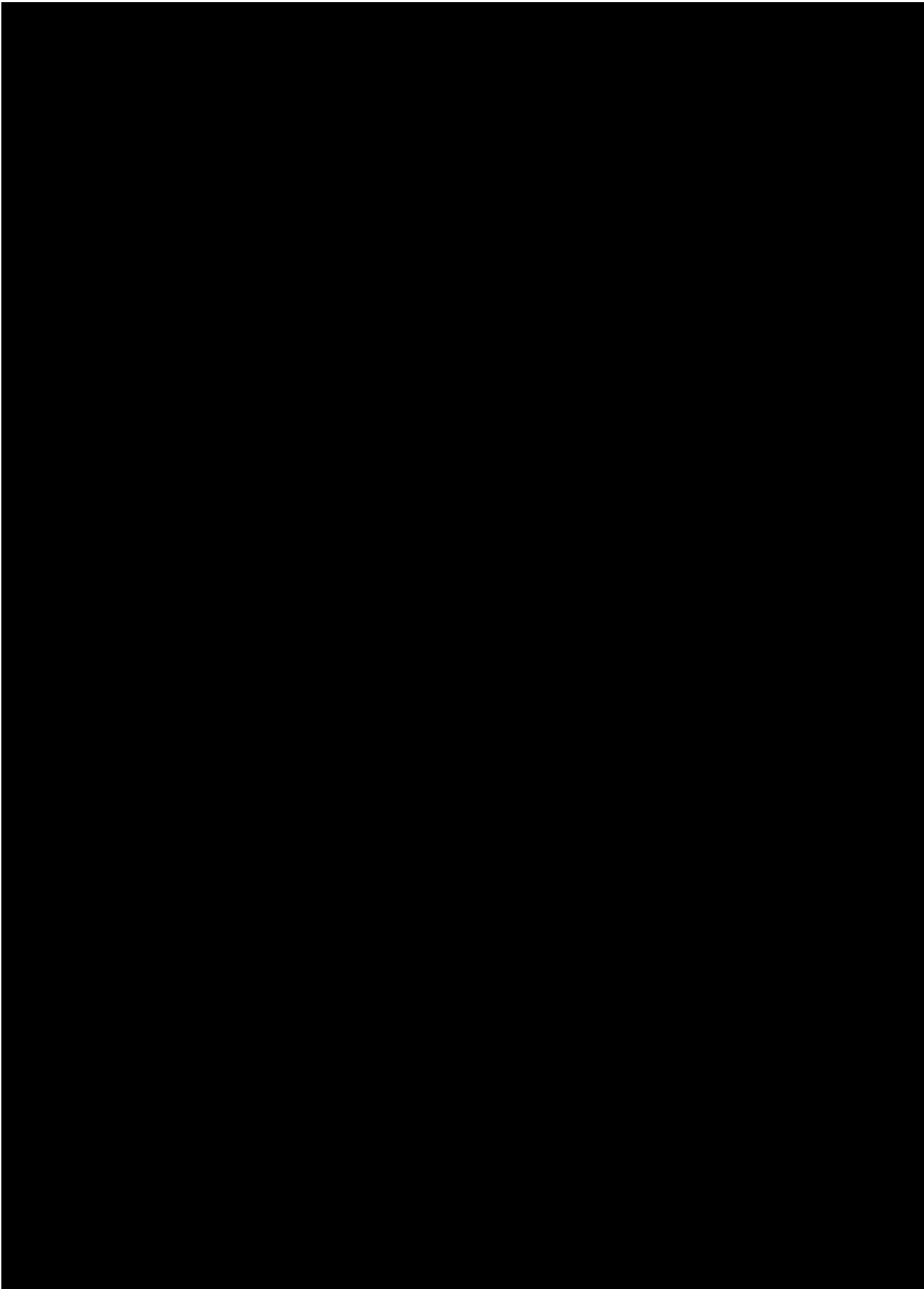
KOMPLEXNÍ BANKOVNÍ SLUŽBY
(financování, poradenství)

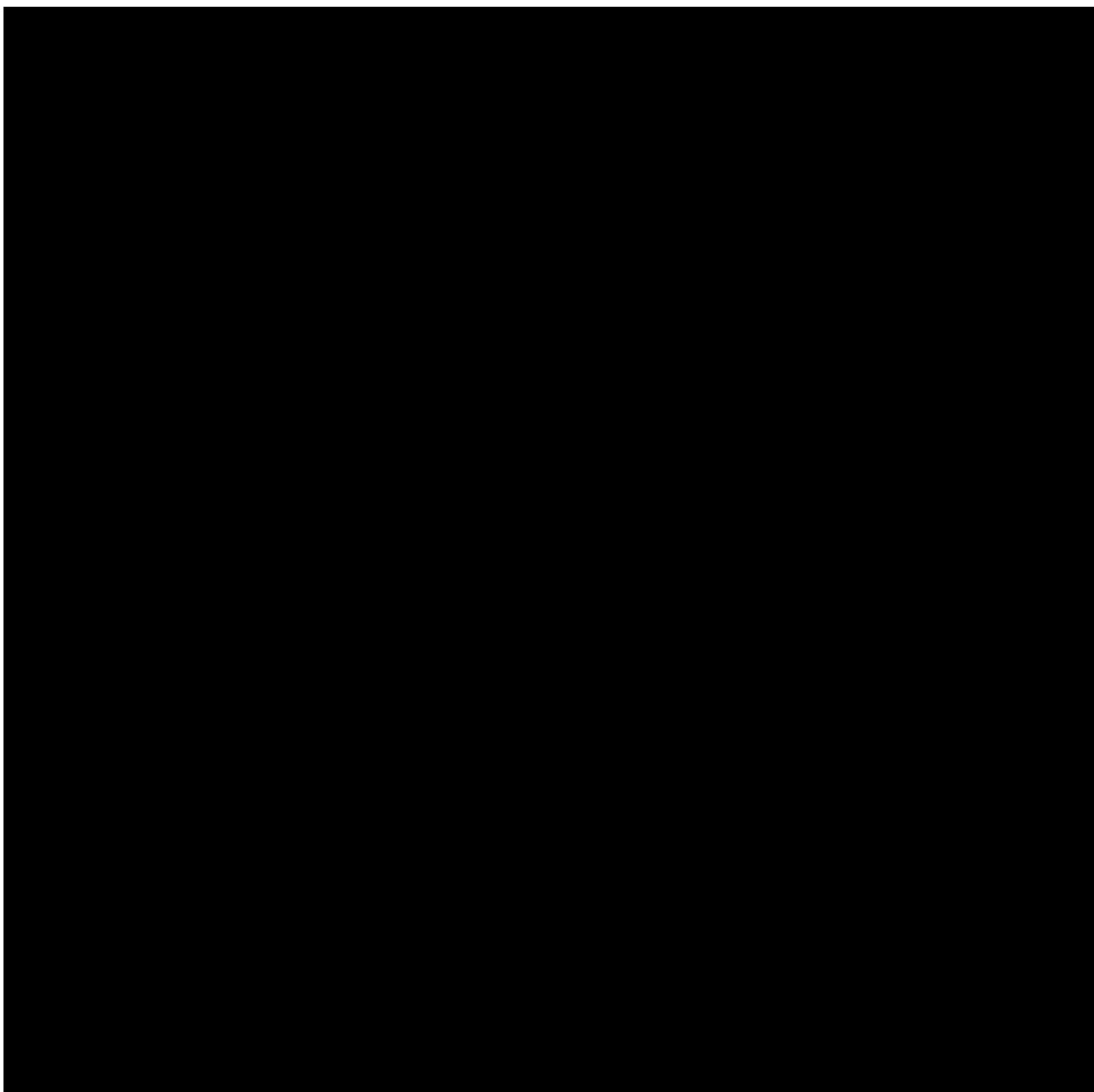












DOHODA SPOLUVLASTNÍKŮ

uzavřená dle ust. § 1115 a násl. z. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů

mezi těmito smluvními stranami:

1. HABŘÍ, bytové družstvo
se sídlem U Svitavy 1077/2, 618 00 Brno
IČO: 26219913
zastoupené Ing. Chrisulou Arcanidu, předsedkyní představenstva
a Ing. Ivou Janáčkovou, místopředsedkyní představenstva

dále jen „HABŘÍ“

a

2. Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
IČO: 449 92 785
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
Na základě usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání č. ... konaném dne ... je podpisem Dohody pověřena vedoucí Bytového odboru MMB JUDr. Iva Marešová

Dále jen „SmB“

I. Úvodní prohlášení

1. Výše uvedené smluvní strany jsou podílovými spoluvlastníky nemovité věci a to budovy č. p. 2721, bytový dům, postavené na pozemku p. č. 5049/112 v k. ú. Líšeň, obec Brno, přičemž HABŘÍ je vlastníkem podílu o velikosti 362544343/595510000 a SmB je vlastníkem podílu o velikosti 156045657/595510000.
2. Dalšími podílovými spoluvlastníky budovy jsou manželé Petr Balon a Ing. Milada Strašíková v rozsahu podílu 1524/59551, Pavel Bretfeld v rozsahu podílu 1536/59551, Dalibor Hakl v rozsahu podílu 1548/59551, Milan Polášek v rozsahu podílu 1536/59551 a Libor Vlaha v rozsahu podílu 1548/59551.
3. V uvedeném bytovém domě č. p. 2721 je vymezeno 10 bytových jednotek, jejichž podílovými spoluvlastníky jsou HABŘÍ a SmB a to v rozsahu níže uvedených spoluvlastnických podílů:

• BJ 2721/1	HABŘÍ 6324/10000	SmB 3676/10000
• BJ 2721/2	6842/10000	3158/10000
• BJ 2721/3	6610/10000	3390/10000
• BJ 2721/4	7497/10000	2503/10000
• BJ 2721/5	6872/10000	3128/10000
• BJ 2721/6	6655/10000	3345/10000
• BJ 2721/7	7517/10000	2483/10000
• BJ 2721/8	6763/10000	3237/10000
• BJ 2721/9	6672/10000	3328/10000
• BJ 2721/10	7472/10000	2528/10000

- Nájemci uvedených bytových jednotek jsou členové družstva HABŘÍ.
4. Dále jsou v bytovém domě č. p. 2721 vymezeny nebytové jednotky č. 2721/11-15, garáže, které vlastní vlastníci uvedení v odst. 2 tohoto článku této Dohody.
 5. V bytovém domě č. p. 2721 je založeno Společenství vlastníků jednotek Podbělová 12, Brno, se sídlem Podbělová 2721/12, 628 00 Brno, IČO: 26926431, jehož členy jsou jak HABŘÍ, tak SmB a osoby uvedené v odst. 2 tohoto článku Dohody. Předsedou společenství je HABŘÍ.
 6. Nájemci bytových jednotek projeví zájem o opravu bytového domu č. p. 2721 spočívající v realizaci zateplení obvodového pláště budovy a dále výměnu oken, a to vzhledem k tomu, že bytový dům byl postaven v r. 2002 a v poslední době se projevují v bytech jednotlivých nájemců negativní projevy (rosení oken, vlhkost v bytě). Za tím účelem byla zajištěna projektová dokumentace, podána žádost o vydání stavebního povolení, které bylo příslušným stavebním úřadem vydáno a prostřednictvím agentury RPA byla podána žádost o poskytnutí dotace z dotačního programu a tato byla zajištěna. Dosavadní náklady vynaložené na uvedené činnosti byly hrazeny z příspěvků nájemců bytů hrazených do fondu oprav.
 7. Náklady na provedení zateplení a výměnu oken by měly být hrazeny jednak z fondu oprav vytvářeného nájemci bytových jednotek domu č. p. 2721, dále z poskytnuté dotace a dále z úvěru, který bude poskytnut Společenství vlastníků jednotek Podbělová 12, Brno.

II. Předmět dohody

1. HABŘÍ se touto Dohodou spoluvlastníků jednotek zavazuje, že za SmB (za oba spoluvlastníky vůči Společenství vlastníků jednotek Podbělová 12, Brno) uhradí veškeré náklady související se splátkami uvedeného úvěru na zateplení a výměnu oken, tj. veškeré náklady související s poskytnutím úvěru, náklady na splácení úvěru a jeho příslušenství, náklady vyplývající z úvěrové smlouvy a náklady související s touto investicí. V souvislosti s ustanovením § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dle kterého za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech, se HABŘÍ touto Dohodou zavazuje, že za SmB uhradí uvedené náklady ve výši odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu SmB na společných částech budovy č. p. 2721 a pozemku parcelní číslo: 5049/112, v k. ú. Líšeň, obec Brno a velikosti podílu na jednotlivých bytových jednotkách. HABŘÍ se touto Dohodou rovněž výslovně vzdává nároku vůči SmB na úhradu uvedených nákladů souvisejících s touto investicí a úvěrem, které se za SmB zavázalo HABŘÍ touto Dohodou uhradit.
2. Úvěr na opravu bytového domu č. p. 2721 v k. ú. Líšeň bude poskytnut Českou spořitelnou, a.s., a to za těchto podmínek:
 - úvěr bude určen na rekonstrukci nemovitostí
 - výše úvěru 3 400 000,- Kč; úvěr bude čerpán pouze do výše nákladů vynaložených na stavbu po předložení faktur a jeho splatnost je max. 25 let
 - úvěr bude zajištěn zástavním právem k pohledávkám na běžném účtu a blokace částky na účtu ve výši min. 1 měsíční splátky
 - úroková sazba a její fixace:
 - fixace na 10 let, úrok 3,52%, splátka úvěru 17 151,- Kč,
 - min. příspěvek do fondu oprav činí 20 500,- Kč měsíčně
 - poplatek za žádost o úvěr je 2 000,- Kč
 - poplatek za vedení úvěru 0,- Kč

- závazková provize 0,- Kč
- předčasné splátky lze bez poplatku složit k datu změny úrokové sazby anebo v případě změny vlastníka bytové jednotky (vyplacení podílu na úvěru novým vlastníkem) nebo v případě úhrady z poskytnuté dotace. Jinak je poplatek v případě refinancování jiným subjektem ve výši 50% ušlých úroků a v ostatních případech 3% z uhrazené splátky.
- Po úhradě mimořádné splátky se může stanovit nižší splátka při zachování splatnosti úvěru nebo ponechat stávající splátka při zkrácené splatnosti úvěru
- Není poplatek za nedočerpání úvěru.

III. Schvalovací doložka

Tato Dohoda byla projednána a schválena na zasedání Zastupitelstva města Brna č. ..., bod č. ..., které se konalo dne

IV. Závěrečná ustanovení

1. Tato Dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že tuto Dohodu zašle k uveřejnění v registru smluv SmB.
2. Tato Dohoda je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží SmB a jeden HABŘÍ.
3. Smluvní strany si Dohodu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním, neboť tento vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli a Dohodu nepodepisují v tísní ani za jinak pro ně jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
4. HABŘÍ podpisem této Dohody bere na vědomí, že SmB zpracovává osobní údaje v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Informace o nakládání s osobními údaji jsou dostupné na webových stránkách SmB <https://www.bрно.cz/GDPR> v sekci Ochrana osobních údajů.

V Brně, dne

V Brně, dne

Statutární město Brno

HABŘÍ, bytové družstvo

.....

.....