

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

128. Záměr prodeje bytových jednotek v domě Veverí 110, 112, 114, Brno, s podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, k.ú. Žabovřesky Žádost MČ Brno-Žabovřesky o předchozí souhlas ZMB k prodeji bytových jednotek za cenu nižší než cenu obvyklou

Anotace

Na základě žádosti MČ Brno-Žabovřesky je Zastupitelstvu města Brna předkládán k projednání záměr prodeje pěti bytových jednotek v domě Veverí 110, 112, 114, Brno, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“, s tím, že prodej jednotek by byl realizován buď za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem z roku 2020, tj. se slevou ze současné obvyklé ceny ve výši 25,21 % - 34,08 % nebo za cenu obvyklou dle znaleckého posudku z roku 2022. V případě, že nájemce požádal o zohlednění nákladů vynaložených na opravy či úpravy bytových jednotek je cena obvyklá ponížena o tyto započtené náklady. Obvyklá cena stanovená v roce 2020 nebyla kalkulována se zohledněním úprav a oprav bytu provedených nájemci.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** záměr prodeje bytových jednotek vymezených podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v budově č.p. 2122, 2207, 2318 na ulici Veverí 110, 112, 114, postavené na pozemcích p.č. 2824/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 209 m², p.č. 2824/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 136 m², p.č. 2824/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 172 m², p.č. 2824/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m², p.č. 2824/7 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 m², vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ schváleného Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16 dne 15.3.2016, pod bodem 43, a to:
- jednotky č. 2122/1 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, o velikosti 449/28786;
- jednotky č. 2122/2 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, o velikosti 826/28786;
- jednotky č. 2207/1 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, o velikosti 827/28786;
- jednotky č. 2207/4 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, o velikosti 835/28786;
- jednotky č. 2318/10 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, o velikosti 840/28786.

Varianta A

2. souhlasí

s prodejem bytových jednotek vymezených podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v budově č.p. 2122, 2207, 2318 na ulici Veverí 110, 112, 114, postavené na pozemcích p.č. 2824/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 209 m², p.č. 2824/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 136 m², p.č. 2824/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 172 m², p.č. 2824/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m², p.č. 2824/7 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 m², vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, dle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, **za cenu nižší než je cena obvyklá v daném místě a čase**, s odůvodněním, které tvoří přílohu č.....tohoto zápisu, a to za kupní cenu dle znaleckého posudku stanovenou k datu 21.05.2020:

jednotky č. 2122/1 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 2 762 000,- Kč. Odchylka od ceny obvyklé po odečtu zhodnocení bytu nájemcem opravami či úpravou z ceny obvyklé ve výši 4 073 279,- Kč činí 32,19 %,

jednotky č. 2122/2 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 4 285 000,- Kč. Odchylka od ceny obvyklé ve výši 6 500 000,- Kč činí 34,08 %,

jednotky č. 2207/1 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 4 504 000,- Kč. Odchylka od ceny obvyklé po odečtu zhodnocení bytu nájemcem opravami či úpravou z ceny obvyklé ve výši 6 075 903,- Kč činí 25,87 %,

jednotky č. 2207/4 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 4 566 000,- Kč. Odchylka od ceny obvyklé po odečtu zhodnocení bytu nájemcem opravami či úpravou z ceny obvyklé ve výši 6 105 037,- Kč činí 25,21 %,

jednotky č. 2318/10 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 4 436 000,- Kč. Odchylka od ceny obvyklé po odečtu zhodnocení bytu nájemcem opravami či úpravou z ceny obvyklé ve výši 6 437 736,- Kč činí 31,09 %,

Varianta B

3. souhlasí

s prodejem bytových jednotek vymezených podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v budově č.p. 2122, 2207, 2318 na ulici Veverí 110, 112, 114, postavené na pozemcích p.č. 2824/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 209 m², p.č. 2824/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 136 m², p.č. 2824/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 172 m², p.č. 2824/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m², p.č. 2824/7 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 m², vše v Brně, k.ú. Žabovřesky:

jednotky č. 2122/1 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, o velikosti 449/28786,

jednotky č. 2122/2 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, o velikosti 826/28786,

jednotky č. 2207/1 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, o velikosti 827/28786,

jednotky č. 2207/4 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, o velikosti 835/28786,

jednotky č. 2318/10 - byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, o velikosti 840/28786,

dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ schváleného Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16 dne 15.03.2016, pod bodem č. 43, za kupní cenu odpovídající ceně obvyklé v místě a čase.

Stanoviska

Radě města Brna č. R8/234 byl materiál předložen k projednání dne 31.08.2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

30.8.2022 v 09:42

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík, vz. JUDr. Dobromila Macháčková

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

30.8.2022 v 07:15

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 10
Příloha (Zadost MC Brno_Zabovresky ze dne 21.06.2022.pdf)	11 - 11
Příloha (Vypis z usneseni z XXIII. zasedani ZMC Brno_Zabovresky.pdf)	12 - 12
Příloha (Snimek kat. mapy.pdf)	13 - 13
Příloha k usnesení (Zduvodneni_bod 15 materialu ZMC Brno_Zabovresky.pdf)	14 - 28

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z7/16 konaném dne 15.3.2016 schválilo „Postup města při prodeji bytového fondu“ a současně i „Seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“. Do tohoto seznamu byl zařazen dům Veveří 110, 112, 114 s tím, že prodej bude realizován po jednotkách z úrovně MČ Brno-Žabovřesky.

Na pozemcích p.č. 2824/1, 2824/2, 2824/3, 2824/5 a 2824/7, vše v k.ú. Žabovřesky, se nachází bytový dům č.p. 2122, 2207, 2318, Veveří 110, 112, 114.

K pozemkům p.č. 2824/3 a p.č. 2824/5 je proti statutárnímu městu Brnu vedena žaloba o určení vlastnictví, k pozemku p.č. 2824/7 je v KN uveden duplicitní zápis vlastnictví.

V domě Veveří 110, 112, 114 je celkem 36 bytových jednotek, z toho 27 jednotek je již ve vlastnictví jiných osob, 9 jednotek je ve vlastnictví statutárního města Brna.

Dne 12.7.2018 byl v katastru nemovitostí proveden zápis Dohody o změně vlastnictví jednotek na spoluvlastnictví budovy, o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 25.5.2018.

ZMČ Brno-Žabovřesky na svém IV. zasedání konaném dne 25.4.2019 doporučilo Zastupitelstvu města Brna schválit záměr prodeje vymezených bytových jednotek č. 2122/1 – 3, 2207/1 – 2, 2207/4 - 5, 2207/7, 2207/9, 2207/12, 2318/9 – 10, 2318/12 v domě Veveří 110, 112, 114 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy Veveří 110, 112, 114 a na pozemcích p.č. 2824/1 a p.č. 2824/2, vše v k.ú. Žabovřesky (bez podílů na pozemcích p.č. 2824/3, p.č. 2824/5 a p.č. 2824/7).

Zastupitelstvo města Brna č. Z8/08 konané dne 03.09.2019 schválilo záměr prodeje výše uvedených vymezených bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno.

Dne 24.06.2022 Bytový odbor MMB obdržel výpis usnesení z XXIII. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Žabovřesky konaného dne 16.06.2022, které schválilo podání žádosti o souhlas Zastupitelstva města Brna k prodeji bytových jednotek vymezených podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v budově č.p. 2122, 2207, 2318, na ulici Veveří 110, 112, 114, Brno, postavené na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, p.č. 2824/3, p.č. 2824/5 a p.č. 2824/7, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, dle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, **za cenu nižší než je cena obvyklá v daném místě a čase, a to za cenu stanovenou k datu 21.05.2020:**

Jedná se o prodej:

- jednotky č. 2122/1 – byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 2 762 000,- Kč. Odchylka od ceny obvyklé po odečtu zhodnocení bytu nájemcem opravami či úpravou z ceny obvyklé ve výši 4 073 279,- Kč činí 32,19 %;
- jednotky č. 2122/2 – byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 4 285 000,- Kč. Odchylka od ceny obvyklé ve výši 6 500 000,- Kč činí 34,08 %;
- jednotky č. 2207/1 – byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 4 504 000,- Kč. Odchylka od ceny obvyklé po odečtu zhodnocení bytu nájemcem opravami či úpravou z ceny obvyklé ve výši 6 075 903,- Kč činí 25,87 %;

- jednotky č. 2207/4 – byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 4 566 000,- Kč. Odchylka od ceny obvyklé po odečtu zhodnocení bytu nájemcem opravami či úpravou z ceny obvyklé ve výši 6 105 037,- Kč činí 25,21 %;
- jednotky č. 2318/10 – byt, spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 4 436 000,- Kč. Odchylka od ceny obvyklé po odečtu zhodnocení bytu nájemcem opravami či úpravou z ceny obvyklé ve výši 6 437 736,- Kč činí 31,09 %.

Cenou obvyklou je cena bytové jednotky stanovená znaleckým posudkem v roce 2022. V případě, že nájemce požádal o zohlednění nákladů vynaložených na opravy či úpravy bytových jednotek jsou tyto náklady od ceny obvyklé odečteny.

Zdůvodnění prodeje bytových jednotek za cenu nižší než obvyklou dle materiálu projednaného jako bod 15 na XXIII. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Žabovřesky, konaného dne 16.06.2022:

„Při prodeji jednotek se postupuje dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ a „Postupu města či MČ při prodeji jednotky opravené vlastním nákladem nájemce, požádá-li nájemce o zohlednění nákladů vynaložených s písemným souhlasem pronajímatele na opravu jednotky, v případě, kdy nedošlo k uznání nákladů na opravu a jejich umožnění formou neplacení nájemného“.

Z celkového počtu 13 obecních bytových jednotek v domě Veverí 110, 112, 114, které Zastupitelstvo města Brna schválilo k odprodeji, byly k datu 08.12.2021 prodány 4 bytové jednotky, a to jednotka č. 2207/5, č. 2318/9, č. 2207/12 a č. 2207/9. U všech čtyřech jednotek byl proveden stejně jako u zbývajících bytů nejprve znalecký posudek od Ing. [REDAKCE] vč. Dodatku č. 1 v roce 2020. Před prodejem v roce 2021 byly u těchto čtyřech bytů provedeny od znalce Ing. [REDAKCE] aktualizace znaleckých posudků.

Jako pilotní prodej byl uskutečněn u bytové jednotky č. 2207/5, a to na základě doložených dokladů k vynaloženým nákladům nájemcem a vypracování znaleckého posudku na zjištění nezbytných nákladů na provedenou opravu jednotky. Po zajištění všech podkladů a posudků a schválení prodeje bytové jednotky č. 2207/5 Zastupitelstvem městské části Brno-Žabovřesky byl po zaplacení kupní ceny nájemcem podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí dne 11.06.2021. Zde nastal problém se zápisem do KN, jelikož Katastrální úřad nechtěl povolit vklad s podílem pouze na 2 pozemcích p.č. 2824/2 a p.č. 2824/1, k.ú. Žabovřesky, obec Brno, tak, jak je uvedeno v kupní smlouvě. Na zbývajících pozemky p.č. 2824/3, p.č. 2824/5 a p.č. 2824/7, vše v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno, na kterých se nachází budova (bytový dům) č.p. 2122, č.p. 2207, č.p. 2318 jako jeden stavební celek, je veden už několik let soudní spor ve věci vlastnictví: č.j. 62C 26/2019 a 15C 293/2017. Na katastrálním úřadě se v této souvislosti uskutečnilo jednání za účasti Mgr. [REDAKCE] z advokátní kanceláře Coufal, Georges & partners s.r.o a Mgr. [REDAKCE] kde bylo nakonec dojednáno, že Katastrální úřad vklad práva, tak jak je uvedeno v kupní smlouvě, povolí. Zápis byl tedy u jednotky p. [REDAKCE] roveden v KN dne 27.7.2021 s právními účinky zápisu ke dni 11.6.2021. Tímto způsobem mohlo být tedy přistoupeno k prodeji u dalších bytových jednotek.

Odbor majetkový a bytový zadal požadavek v období 7/2021 u znalce Ing. [REDAKCE] k aktualizaci zbývajících znaleckých posudků. Bohužel po opakovaných urgencích u Ing. [REDAKCE] na které z jeho strany nebyla odezva, byli zástupci Odboru majetkového a bytového (dále jen „OMB“) v měsíci září 2021 při osobní návštěvě v jeho kanceláři informováni jeho manželkou, že v měsíci srpnu 2021 prodělal vážnou nemoc a jeho zdravotní stav mu nedovoluje již vykonávat práci znalce. Na základě této informace OMB oslovil ke spolupráci další znalce v oboru nemovitostí k aktualizaci znaleckých posudků. Od všech oslovených znalců OMB obdržel odpověď, že znalecké posudky vypracované Ing. [REDAKCE] nelze aktualizovat, pouze přichází v úvahu zhotovení nových znaleckých posudků.

S ohledem na rychlý nárůst cen na trhu nemovitostí v ČR během roku 2021 byly od znalců také uvedeny orientačně aktuální ceny bytů, tj. např. u bytu č. 2207/1 o výměře 82,7 m², kde původní cena obvyklá dle znalce Ing. [REDACTED] činila 4.504.000 Kč, byla v listopadu 2021 cena odhadnuta na částku cca 6.500 000 Kč.

V důsledku pandemie COVID-19 došlo během několika měsíců k razantnímu nárůstu cen na trhu s nemovitostmi vč. navýšení hypotečních úrokových sazeb. Bohužel tato vlna zasáhla i etapu dokončení prodeje obecních bytových jednotek ve výše uvedeném domě.

Nájemci, kterých se odkup bytových jednotek týká, se obrátili v dopisu ze dne 10.12.2021 na vedení ÚMČ Brno-Žabovřesky s prosbou o nalezení takového řešení, aby nemuseli opouštět své dosavadní bydlení z důvodu, že pro ně odkup z finančního hlediska nebude dostupný.

V období 01-03/2022 byly novým znalcem p. [REDACTED] zpracovány u 9-ti neprodaných bytových jednotek znalecké posudky na aktuální cenu obvyklou v daném místě a čase. Z toho u 5-ti bytových jednotek, u kterých nájemci už dříve požádali o zohlednění nákladů vynaložených na opravy či úpravy bytových jednotek, znalecké posudky na zhodnocení vynaložených nákladů nájemci bytů, přesněji technické zhodnocení započtením rozdílu věcných hodnot (přehled cen ze znaleckých posudků je uveden v příloze).

Dne 2.5.2022 se konala s nájemci bytů Veveří 110, 112, 114 schůzka, na které byly informováni o konkrétních podmínkách prodeje bytových jednotek dle Postupu města při prodeji bytových jednotek a aktuálních cenách za jednotku dle nově vyhotovených znaleckých posudků znalce p. [REDACTED]. Nájemci měli k výsledné kupní ceně námítky.

Dle dotazníků, které nájemci bytů v květnu 2022 obdrželi k vyplnění, 6 nájemců uvedlo, že mají zájem o koupi bytu, přičemž z toho 2 nájemci uvedli za kupní cenu z roku 2020 a 4 nájemci se vyjádřili jen, že mají zájem o koupi bytu, dále 2 nájemci uvedli, že chtějí zůstat ve stávajícím nájemním vztahu, 1 nájemce má zájem o výměnu bytu.

Následně dne 25.5.2022 OMB obdržel od Advokátní kanceláře Jeřábek (zastupující manžele [REDACTED], nájemce bytové jednotky č. 2207/5) dopis, ve kterém popsali stávající průběh řešení prodeje bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114 Odborem majetkovým a bytovým MČ Brno-Žabovřesky a na základě důvodů uvedených v dopisu, žádají městskou část, aby opětovně projednala a přehodnotila výši kupní ceny, za kterou mají manželé [REDACTED] (a v návaznosti na to též i ostatní nájemci obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno, mající zájem o jejich odkup) byt do svého vlastnictví nabýt.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a obdržení dopis Advokátní kanceláře Jeřábek (zastupující manžele [REDACTED] bylo k uvedené věci vyžádáno stanovisko Advokátní kanceláře Coufal, Georges & partners s.r.o, která pro MČ Brno-Žabovřesky zajišťuje právní služby (je uvedeno v příloze).

Z hlediska výše kupní ceny a zákona o obcích je dle názoru advokátní kanceláře podstatné pro to, aby úkon prodeje nebyl neplatný, aby se jednalo o cenu v daném místě a čase obvyklou, přičemž případná odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

Zdůvodnění odchylky musí být zachyceno na takové listině obce, která je veřejně přístupná občanům obce (např. usnesení zastupitelstva obce aj.). Zároveň je nutné mít na zřeteli, že vědomost o odchylce od obvyklé kupní ceny je nezbytnou součástí rozhodovacího procesu zastupitelstva obce při schvalování majetkové dispozice.

Shrnutí

Bytový dům Veveří 110, 112, 114, Brno (3 vchody tvoří jeden stavební celek):

- celkový počet jednotek v domě.....35 bytových jednotek
- v 90-letech prodáno.....23 bytových jednotek
- v roce 2021 prodány.....4 obecní bytové jednotky
- zůstává.....9 obecních bytových jednotek

Dle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, se obec může při prodeji obecního majetku odchýlit od ceny obvyklé v daném čase a místě tak, že obecní majetek prodá za cenu nižší, bude-li tato odchylka řádně odůvodněna. Zároveň však právní teorie i judikatura vyvozuje, že odchylka od obvyklé kupní ceny musí být vynahrazena zajištěním jiného zájmu obce, který za daných okolností nelze zajistit jinak, přitom výše realizované kupní ceny není zjevně nepřiměřená tomuto jinému zájmu a cíli, jehož se majetkovou dispozicí dosáhne.

Advokátní kancelář na žádost Rady městské části odchylku od ceny obvyklé v daném místě a čase ke každé bytové jednotce neodůvodnila a doporučila postupovat:

- a) prodejem za cenu obvyklou v daném místě a čase, tj. podle aktuálního (posledního) znaleckého posudku, nebo
- b) předat žádost k projednání zastupitelstvu města Brna s návrhem na prodej jednotek za cenu nižší než je cena obvyklá v daném místě a čase, přičemž zdůvodnění odchylky musí být zachyceno na takové listině obce, která je veřejně přístupná občanům obce (např. usnesení zastupitelstva obce aj.) a zdůvodnění odchylky spočívající v nižší kupní ceně musí být zdůvodněno zajištěním jiného zájmu obce, který za daných okolností nelze zajistit jinak, přitom výše realizované kupní ceny není zjevně nepřiměřená tomuto jinému zájmu a cíli, jehož se majetkovou dispozicí dosáhne. Rozhodnutí o prodeji za nižší než obvyklou cenu v daném místě a čase by v tomto případě mělo spočívat na zvážení naplnění této podmínky ze strany zastupitelstva města Brna, kterému by měl předcházet důkladný rozbor zajišťovaného zájmu.

V případě „ocenění“ prodeje bytových jednotek za „ceny z roku 2020“ by cena nebyla nikde stejná, jaká byla v době prodeje 4 bytových jednotek v roce 2021, navýšení cca o 200 000,- Kč. U bytové jednotky č. 2318/12 – [REDAKCE] nelze s ohledem na to, že je nájemcem bytu až od 1.12.2021, tento postup použít.

U 4 bytových jednotek požadovali nájemci zohlednění nákladů vynaložených na opravy či úpravy bytových jednotek. Při tomto postupu by výsledná cena u jednotlivých bytových jednotek byla stanovena odlišně.

V bytovém domě zůstanou 3 bytové jednotky v majetku obce. Obec by zde opět zůstala minoritním vlastníkem.

Výše uvedeným postupem by byl prodej bytových jednotek za rozdílnou cenu nájemcům v jednom bytovém domě a měl by za následek dojem nespravedlnosti nebo nerovnosti těchto nájemců, což může vést k budoucím sporům a narušení sousedských vztahů mezi nimi, tedy opět může být narušena jedna z povinností, které má obec zajišťovat dle ustanovení § 35 odst. 2 zákona o obcích“.

Bytový odbor MMB má za to, že skutečnost samotného navýšení cen obvyklé ceny na trhu od roku 2020, kdy se jeví aktuální obvyklá cena jednotek (o 25,21 % až 34,08 % větší než v roce 2020) jako „nespravedlivá“ vůči prodejm jednotek realizovaným dříve, nepovažujeme za dostatečný důvod schválení odchylky od obvyklé ceny v této výši dle zákona o obcích. Dosažení „spravedlnosti“ stejnými cenami jako u dřívějšího prodeje jednotek v tomto domě není možné považovat za dostatečný zájem či cíl statutárního města Brna, který prodejem za nižší cenu město sleduje.

BO poukazuje na zásadu „předvídatelnosti rozhodování veřejné správy“ vyjádřené v ustanovení § 2 odst. 4 Správního řádu, která se vztahuje i pro rozhodování veřejné samosprávy, dle něhož „správní orgán dbá (...), aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly“, tj. u shodných a podobných případů by mělo být rozhodováno stejně.

Voleným orgánům města Brna je předkládán návrh na schválení záměru prodeje vymezených bytových jednotek č. 2122/1, 2122/2, 2207/1, 2207/4 a 2318/10 v domě Veveří 110, 112, 114, Brno, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“, s tím, že prodej jednotek by byl realizován buď za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem z roku 2020, tj. se slevou ze současné obvyklé ceny ve výši 25,21 % - 34,08 % nebo za cenu obvyklou dle znaleckého posudku z roku 2022. V případě, že nájemce požádal o zohlednění nákladů vynaložených na opravy či úpravy bytových jednotek je cena obvyklá ponížena o tyto započtené náklady. Obvyklá cena stanovená v roce 2020 nebyla kalkulována se zohledněním úprav a oprav bytu provedených nájemci.

Komise bydlení RMB projednala dne 22.08.2022.

Materiál byl předložen ve variantách. Komise bydlení RMB hlasovala o var. B) i A).

Hlasování o var. B) – souhlasit s prodejem bytových jednotek dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ za kupní cenu odpovídající ceně obvyklé v místě a čase.

4 - pro, 0 - proti, 3 - se zdrželi/z 11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

Mgr. Vískot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrýlová	Bc. Milota
pro	omluven	pro	pro	omluvena	omluvena	pro	omluven	zdržel se	zdržela se	zdržel se

Hlasování o var. A) - souhlasit s prodejem bytových jednotek za cenu nižší než je cena obvyklá v daném místě a čase, a to za kupní cenu dle znaleckého posudku stanovenou k datu 21.05.2020.

0 - pro, 5 - proti, 2 - se zdrželi/z 11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

Mgr. Vískot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrýlová	Bc. Milota
zdržel se	omluven	zdržel se	proti	omluvena	omluvena	proti	omluven	proti	proti	proti

Komise majetková RMB projednala dne 25.08.2022.

Materiál byl předložen ve variantách. Komise majetková RMB hlasovala o var. A) i B).

Hlasování o var. A) - souhlasit s prodejem bytových jednotek za cenu nižší než je cena obvyklá v daném místě a čase, a to za kupní cenu dle znaleckého posudku stanovenou k datu 21.05.2020.

3 - pro, 1 - proti, 2 - se zdrželi/z 11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkļa	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janiček	Ing. Havelka
omluven	zdržel se	proti	pro	omluven	omluven	zdržel se	pro	pro	nepřítomen	omluven

Hlasování o var. B) – souhlasit s prodejem bytových jednotek dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ za kupní cenu odpovídající ceně obvyklé v místě a čase.

0 - pro, 2 - proti, 4 - se zdrželi/z 11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkļa	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janiček	Ing. Havelka
omluven	proti	zdržel se	zdržel se	omluven	omluven	zdržel se	zdržel se	proti	nepřítomen	omluven

Radě města Brna č. R8/234 byl materiál předložen k projednání dne 31.08.2022.

**B R N O**

Odbor majetkový a bytový

MnB/0348 268/2022

24. 6. 2022

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Bytový odbor
JUDr. Iva Marešová
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE:
NAŠE ČJ.: MCBZAB 09152/22/OMB/SEDI
SPIS. ZN.:

VYŘIZUJE: Ing. Miloš Vorba
TEL.: 549 523 580
FAX:
E-MAIL: vorba@zabovresky.cz

DATUM 21.06.2022

Žádost o souhlas Zastupitelstva města Brna k prodeji obecních vymezených jednotek v bytovém domě č.p. 2122, 2207, 2318, na ul. Veverí, Brno

V příloze posíláme Výpis usnesení z XXIII. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Žabovřesky, konaného dne 16.6.2022 a žádáme o zajištění projednání žádosti o souhlas Zastupitelstva města Brna k prodeji bytových jednotek dle § 39 odst.2 zákona č.128/2000 Sb., zákona o obcích, za cenu nižší, než je cena obvyklá v daném místě a čase, a to za cenu z roku 2020, ve volených orgánech statutárního města Brna.

S pozdravem

Ing. Miloš Vorba
vedoucí Odboru majetkového a bytového

Příloha: Výpis usnesení z XXIII. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Žabovřesky konaného dne 16.6.2022

Statutární město Brno, městská část Brno-Žabovřesky, Horova 28, 616 00 Brno, tel.: 549 523 511
fax: 549 213 615, e-mail: info@zabovresky.cz, ID datové schránky: n97byjq, www.zabovresky.cz

V Ý P I S

usnesení z XXIII. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Žabovřesky,
konaného dne 16.06.2022
v Kulturním domě Rubín, Makovského náměstí 3, Brno

Prodej obecních vymezených jednotek v bytovém domě č.p. 2122, 2207, 2318 na ul. Veveří, Brno

Zastupitelstvo městské části Brno-Žabovřesky **schvaluje** podání žádosti o souhlas Zastupitelstva města Brna k prodeji bytových jednotek vymezených podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v budově č.p. 2122, 2207, 2318, na ulici Veveří 110, 112, 114, postavené na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, p.č. 2824/3, p.č. 2824/5, p.č. 2824/7, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky, dle § 39 odst.2 zákona č.128/2000 Sb., zákona o obcích, za cenu nižší, než je cena obvyklá v daném místě a čase, a to za cenu z roku 2020:

- jednotky č. 2122/1 – byt včetně spoluvlastnického podílu id. 449/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318 a na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky,
- jednotky č. 2122/2 – byt včetně spoluvlastnického podílu id. 826/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318 a na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky,
- jednotky č. 2207/1 – byt včetně spoluvlastnického podílu id. 827/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318 a na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky,
- jednotky č. 2207/4 – byt včetně spoluvlastnického podílu id. 835/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318 a na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky,
- jednotky č. 2318/10 – byt včetně spoluvlastnického podílu id. 840/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318 a na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky.

Hlasování:

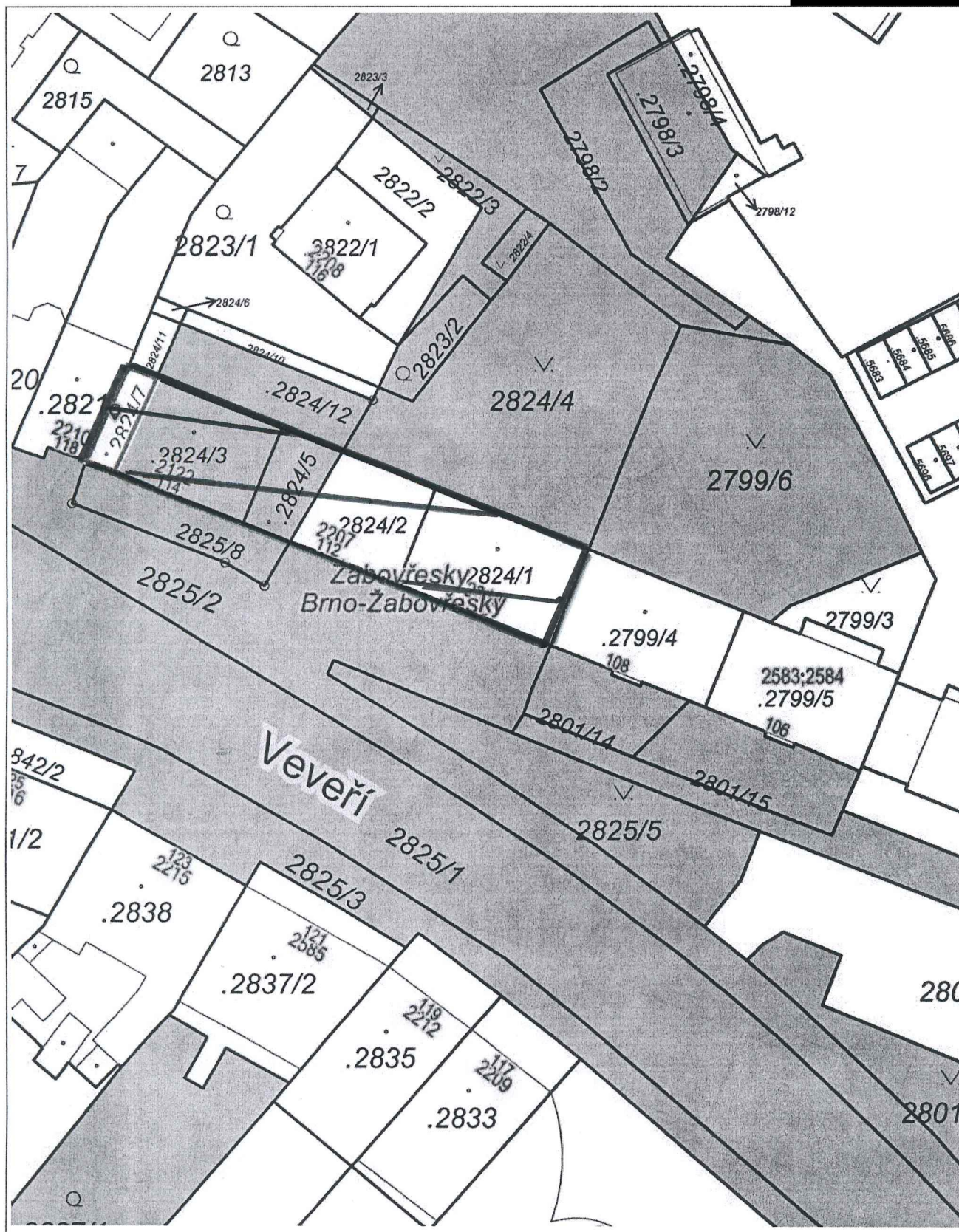
19 : 1 : 3

usnesení bylo přijato



Digitální podpis:
01.08.2022 15:37

Mgr. Lucie Pokorná
starostka



10 m

1 : 595

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Statutární město Brno | Městská část Brno-Žabovřesky
Úřad městské části Brno-Žabovřesky
Odbor majetkový a bytový

2022/0503097/2022
20.7.2022

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Bytový odbor	
Dobro číslo	21 -07- 2022
Číslo MMB	Příl.:

VÁŠ DOPIS Č. J.: MMB/0353650/2022
ZE DNE: 29.06.2022
NAŠE Č. J.: MCBZAB 09479/22/OMB/HOLM
SPIS. ZN.: S-MCBZAB 09479/22/2
VYŘIZUJE: Ing. Miloš Vorba
TELEFON: +420 549 523 580
E-MAIL: vorba@zabovresky.cz
DATUM: 18.07.2022
POČET LISTŮ: 1

Statutární město Brno
JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru MMB
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Veveří 110, 112, 114, Brno

Vážená paní vedoucí,

v příloze dopisu zasíláme Vámi požadované materiály k bodu 1) a bodu 2), které budou předloženy k projednání voleným orgánům města Brna.

K bodu 1) zasíláme usnesení z XXIII. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Žabovřesky, konaného dne 16.06.2022 včetně důvodové zprávy

K bodu 2) zasíláme usnesení z XXIII. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Žabovřesky, konaného dne 16.06.2022 včetně důvodové zprávy. Součástí přílohy k tomuto bodu je:

- dopis od Advokátní kanceláře Jeřábek k prodeji obecních bytových jednotek v domě Veveří 110,112,114, Brno ze dne 24.05.2022
- právní názor k prodeji („doprodeji“) bytových jednotek v domě Veveří 110,112,114, Brno od Advokátní kanceláře Coufal, Georges & partners s.r.o. ze dne 07.06.2022
- tabulka – seznam nájemců v obecních bytech v domě Veveří 110,112,114 a fáze prodeje bytů

Děkujeme za spolupráci

S pozdravem

Ing. Miloš Vorba
vedoucí OMB

PŘÍLOHY: Viz. text

Zastupitelstvo městské části Brno-Žabovřesky

XXIII. zasedání konané dne 16.06.2022

Věc: Prodej obecních vymezených jednotek v bytovém domě č.p. 2122, 2207, 2318, na ul. Veverí, Brno

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo městské části Brno-Žabovřesky

schvaluje podání žádosti o souhlas Zastupitelstva města Brna k prodeji bytových jednotek vymezených podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v budově č.p. 2122, 2207, 2318, na ulici Veverí 110, 112, 114, postavené na pozemcích p.č. 2821/1, p.č. 2824/2, p.č. 2824/3, p.č. 2824/5, p.č. 2824/7, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky,

dle § 39 odst.2 zákona č.128/2000 Sb., zákona o obcích, za cenu nižší, než je cena obvyklá v daném místě a čase, a to za cenu z roku 2020:

- jednotky č. 2122/1 – byt včetně spoluvlastnického podílu id. 449/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318 a na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky,
- jednotky č. 2122/2 – byt včetně spoluvlastnického podílu id. 826/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318 a na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky,
- jednotky č. 2207/1 – byt včetně spoluvlastnického podílu id. 827/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318 a na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky,
- jednotky č. 2207/4 – byt včetně spoluvlastnického podílu id. 835/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318 a na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky,
- jednotky č. 2318/10 – byt včetně spoluvlastnického podílu id. 840/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318 a na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, vše v Brně, k.ú. Žabovřesky.

Návrh byl projednán 104. Radou městské části Brno-Žabovřesky dne 13.06.2022 a byl doporučen **schválit**.

O b s a h:

Důvodová zpráva

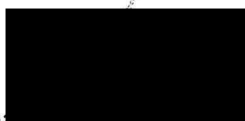
Dopis od Advokátní kanceláře Jeřábek k prodeji obecních bytových jednotek v domě Veverí 110, 112, 114, Brno ze dne 24.05.2022

Právní názor k prodeji („doprodeji“) bytových jednotek v domě Veverí 110, 112, 114 od

Advokátní kanceláře Coufal, Georges & partners s.r.o. ze dne 07.06.2022

Tabulka - Seznam nájemců v obecních bytech v domě Veverí 110, 112, 114 a fáze prodeje bytů

Zpracoval:

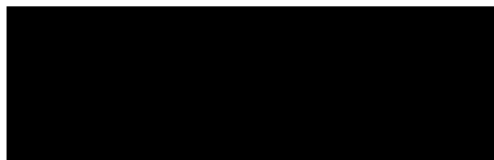


Ing. Miloš Vorba
vedoucí OMB

Předkládá:



Rada městské části Brno-Žabovřesky



12/26

Důvodová zpráva

Zastupitelstvu městské části Brno-Žabovřesky je předložen k projednání stávající stav prodeje bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno.

Při prodeji jednotek se postupuje dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ a „Postupu města či MČ při prodeji jednotky opravené vlastním nákladem nájemce, požádá-li nájemce o zohlednění nákladů vynaložených s písemným souhlasem pronajímatele na opravu jednotky, v případě, kdy nedošlo k uznání nákladů na opravu a jejich umořování formou neplacení nájemného“.

Z celkového počtu 13 obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, které Zastupitelstvo města Brna schválilo k odprodeji, byly k datu 8.12.2021 prodány 4 bytové jednotky, a to jednotka č. 2207/5, č. 2318/9, č. 2207/12 a č. 2207/9. U všech čtyřech jednotek byl proveden stejně jako u zbývajících bytů nejprve znalecký posudek od Ing. [REDAKCE] vč. Dodatku č. 1 v roce 2020. Před prodejem v roce 2021 byly u těchto čtyřech bytů provedeny od znalce Ing. [REDAKCE] aktualizace znaleckých posudků.

Jako pilotní prodej byl uskutečněn u bytové jednotky č. 2207/5, a to na základě doložených dokladů k vynaloženým nákladům nájemcem a vypracování znaleckého posudku na zjištění nezbytných nákladů na provedenou opravu jednotky. Po zajištění všech podkladů a posudků a schválení prodeje bytové jednotky č. 2207/5 Zastupitelstvem městské části Brno-Žabovřesky byl po zaplacení kupní ceny nájemcem podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí dne 11.06.2021. Zde nastal problém se zápisem do KN, jelikož Katastrální úřad nechtěl povolit vklad s podílem pouze na 2 pozemcích p.č. 2824/2 a p.č. 2824/1, k.ú. Žabovřesky, obec Brno, tak jak je uvedeno v kupní smlouvě. Na zbývajících pozemky p.č. 2824/3, p.č. 2824/5 a p.č. 2824/7, vše v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno, na kterých se nachází budova (bytový dům) č.p. 2122, č.p. 2207, č.p. 2318 jako jeden stavební celek, je veden už několik let soudní spor ve věci vlastnictví: č.j.: 62C 26/2019 a 15C 293/2017. Na katastrálním úřadě se v této souvislosti uskutečnilo jednání za účasti Mgr. [REDAKCE] z advokátní kanceláře Coufal, Georges & partners s.r.o. a Mgr. [REDAKCE], kde bylo nakonec dojednáno, že Katastrální úřad vklad práva, tak jak je uvedeno v kupní smlouvě povolí. Zápis byl tedy u jednotky p. [REDAKCE] proveden v KN dne 27.7.2021 s právními účinky zápisu ke dni 11.6.2021. Tímto způsobem mohlo být tedy přistoupeno k prodeji u dalších bytových jednotek.

OMB zadal požadavek v období 7/2021 u znalce Ing. [REDAKCE] k aktualizaci zbývajících znaleckých posudků. Bohužel po opakovaných urgencích u Ing. [REDAKCE] na které z jeho strany nebyla odezva, byli zástupci Odboru majetkového a bytového (dále jen „OMB“) v měsíci září 2021 při osobní návštěvě v jeho kanceláři informováni jeho manželkou, že v měsíci srpnu 2021 prodělal vážnou nemoc a jeho zdravotní stav mu nedovoluje již vykonávat práci znalce. Na základě této informace OMB oslovil ke spolupráci další znalce v oboru nemovitostí k aktualizaci znaleckých posudků. Od všech oslovených znalců jsme obdrželi odpověď, že znalecké posudky vypracované Ing. [REDAKCE] nelze aktualizovat, pouze přichází v úvahu zhotovení nových znaleckých posudků. S ohledem na rychlý nárůst cen na trhu nemovitostí v ČR během roku 2021 byly od znalců také uvedeny orientačně aktuální ceny bytů, tj. např. u bytu č. 2207/1 o výměře 82,7 m², kde původní cena obvyklá dle znalce Ing. [REDAKCE] činila 4.504.000 Kč, byla v listopadu 2021 cena odhadnuta na částku cca 6.500.000 Kč.

V důsledku pandemie COVID-19 došlo během několika měsíců k razantnímu nárůstu cen na trhu s nemovitostmi vč. navýšení hypotečních úrokových sazeb. Bohužel tato vlna zasáhla i etapu dokončení prodeje obecních bytových jednotek ve výše uvedeném domě.

Nájemci, kterých se odkup bytových jednotek týká, se obrátili v dopisu ze dne 10.12.2021 na vedení ÚMČ Brno-Žabovřesky s prosbou o nalezení takového řešení, aby nemuseli opouštět své dosavadní bydlení z důvodu, že pro ně odkup z finančního hlediska nebude dostupný.

V období 01-03/2022 byly novým znalcem p. [REDAKCE] zpracovávány u 9-ti neprodaných bytových jednotek znalecké posudky na aktuální cenu obvyklou v daném místě a čase. Z toho u 5-ti bytových jednotek, u kterých nájemci už dříve požádali o zohlednění nákladů vynaložených na opravy či úpravy bytových jednotek, znalecké posudky na zhodnocení vynaložených nákladů nájemci bytů, přesněji technické zhodnocení započtením rozdílů věcných hodnot (přehled cen ze znaleckých posudků je uveden v příloze).

Dne 2.5.2022 se konala s nájemci bytů Veveří 110,112,114 schůzka, na které byly informováni o konkrétních podmínkách prodeje bytových jednotek dle Postupu města Brna při prodeji bytových jednotek a aktuálních cenách za jednotku dle nově vyhotovených znaleckých posudků znalce p. [REDAKCE]. Nájemci měli k výsledné kupní ceně námitky.

Dle dotazníků, které nájemci bytů v květnu 2022 obdrželi k vyplnění, 6 nájemců uvedlo, že mají zájem o koupi bytu, přičemž z toho 2 nájemci uvedli za kupní cenu z roku 2020 a 4 nájemci se vyjádřili jen, že mají zájem o koupi bytu, dále 2 nájemci uvedli, že chtějí zůstat ve stávajícím nájemním vztahu, 1 nájemce má zájem o výměnu bytu.

Následně dne 25.5.2022 jsme obdrželi od Advokátní kanceláře Jeřábek (zastupující manžele [REDAKCE], nájemce bytové jednotky č. 2207/5) dopis, ve kterém popsali stávající průběh řešení prodeje bytových jednotek v domě Veveří 110,112,114 Odborem majetkovým a bytovým MČ Brno-Žabovřesky a na základě důvodů uvedených v dopisu, žádají městskou část, aby opětovně projednala a přehodnotila výši kupní ceny, za kterou mají manželé [REDAKCE] (a v návaznosti na to též i ostatní nájemci obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno mající zájem o jejich odkup) byt do svého vlastnictví nabýt.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a obdržení dopis Advokátní kanceláře Jeřábek (zastupující manžele [REDAKCE]) bylo k uvedené věci vyžádáno stanovisko Advokátní kanceláře Coufal, Georges & partners s.r.o., která pro MČ Brno-Žabovřesky zajišťuje právní služby (je uvedeno v příloze).

Z hlediska výše kupní ceny a zákona o obcích je dle názoru advokátní kanceláře podstatné pro to, aby úkon prodeje nebyl neplatný, aby se jednalo o cenu v daném místě a čase obvyklou, přičemž případná odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

Zdůvodnění odchylky musí být zachyceno na takové listině obce, která je veřejně přístupná občanům obce (např. usnesení zastupitelstva obce aj.). Zároveň je nutné mít na zřeteli, že vědomost o odchylce od obvyklé kupní ceny je nezbytnou součástí rozhodovacího procesu zastupitelstva obce při schvalování majetkové dispozice.

Shrnutí:

- Bytový dům Veveří 110,112,114, Brno (3 vchody tvoří jeden stavební celek):

- celkový počet jednotek v domě 36 bytových jednotek
- v 90-letech prodáno 23 bytových jednotek
- v roce 2021 prodány 4 obecní bytové jednotky
- zůstává 9 obecních bytových jednotek

- Dle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, se obec může při prodeji obecního majetku odchýlit od ceny obvyklé v daném čase a místě tak, že obecní majetek prodá za cenu nižší, bude-li tato odchylka řádně odůvodněna. Zároveň však, právní teorie i judikatura vyvozuje, že odchylka od obvyklé kupní ceny musí být vynahrazena zajištěním jiného zájmu

obce, který za daných okolností nelze zajistit jinak, přitom výše realizované kupní ceny není zjevně nepřiměřená tomuto jinému zájmu a cíli, jehož se majetkovou dispozicí dosáhne.

- Advokátní kancelář na žádost Rady městské části odchylně od ceny obvyklé v daném místě a čase ke každé bytové jednotce neodůvodnila a doporučila postupovat:
 - a) Prodejem za cenu obvyklou v daném místě a čase, tj. podle dle aktuálního (posledního) znaleckého posudku, nebo
 - b) předat žádost k projednání zastupitelstvu města Brna s návrhem na prodej jednotek za cenu nižší než je cena obvyklá v daném místě a čase, přičemž zdůvodnění odchylnosti musí být zachyceno na takové listině obce, která je veřejně přístupná občanům obce (např. usnesení zastupitelstva obce aj.) a zdůvodnění odchylnosti spočívající v nižší kupní ceně musí být zdůvodněno zajištěním jiného zájmu obce, který za daných okolností nelze zajistit jinak, přitom výše realizované kupní ceny není zjevně nepřiměřená tomuto jinému zájmu a cíli, jehož se majetkovou dispozicí dosáhne. Rozhodnutí o prodeji za nižší než obvyklou cenu v daném místě a čase by v tomto případě mělo spočívat na zvážení naplnění této podmínky ze strany zastupitelstva města Brna, kterému by měl předcházet důkladný rozbor zajišťovaného zájmu.
- V případě „ocenění“ prodeje bytových jednotek za „ceny z roku 2020“ by cena nebyla nikde stejná, jaká byla v době prodeje 4 bytových jednotek v roce 2021, navýšení cca o 200 000 Kč. U bytové jednotky č. 2318/12 – [REDAKCE] nelze s ohledem na to, že je nájemcem bytu až od 1.12.2021, tento postup použít.
- U 4 bytových jednotek požadovali nájemci zohlednění nákladů vynaložených na opravy či úpravy bytových jednotek. Při tomto postupu by výsledná cena u jednotlivých bytových jednotek byla stanovena odlišně.
- V bytovém domě zůstanou 3 bytové jednotky v majetku obce. Obec by zde opět zůstala minoritním vlastníkem.
- Výše uvedeným postupem by byl prodej bytových jednotek za rozdílnou cenu nájemcům v jednom bytovém domě a měl by za následek dojem nespravedlnosti nebo nerovnosti těchto nájemců, což může vést k budoucím sporům a narušení sousedských vztahů mezi nimi, tedy opět může být narušena jedna z povinností, které má obec zajišťovat dle ustanovení § 35 odst. 2 zákona o obcích.

Seznam nájemců v obceni bytech v domě Vevří 110, 112, 114 a fáze prodeje bytů

Vevří č.p. 2318, č.or. 110

číslo bytu	cena bytu dle zn. posudku z r. 2020 (aktualizace) v r. 2021	cena bytu dle zn. posudku v r. 2022	cena bytu po odečtu započtených nákladů	RMČ BŽ	ZMČ BŽ	převzetí nabídky ke koupi	Akceptace nabídky nájemce	úhrada kupní ceny	podpis smlouvy starostka	vloženo do registru smluv	podán návrh na vklad do KN	zápis vkladu proveden	zvolená varianta dle dotazníku, termín odevržení do 30.5.2022
2318/9	4.451.000 Kč	6.490.000 Kč	náklady neuplatnil	12.04.2021	22.04.2021	09.06.2021	23.06.2021	30.06.2021	12.07.2021	02.08.2021	03.08.2021	25.08.2021	prodáno
2318/10	4.436.000 Kč	6.437.736 Kč	náklady neuplatnil										zájem o koupi
2318/12	3.823.000 Kč	5.870.000 Kč	náklady neuplatnil										zájem o koupi za cenu z r. 2020

Vevří č.p. 2207, č.or. 112

číslo bytu	cena bytu dle zn. posudku z r. 2020 (aktualizace) v r. 2021	cena bytu dle zn. posudku v r. 2022	cena bytu po odečtu započtených nákladů	RMČ BŽ	ZMČ BŽ	převzetí nabídky ke koupi	Akceptace nabídky nájemce	úhrada kupní ceny	podpis smlouvy starostka	vloženo do registru smluv	podán návrh na vklad do KN	zápis vkladu proveden	zvolená varianta dle dotazníku, termín odevržení do 30.5.2022
2207/1	4.504.000 Kč	6.400.000 Kč	6.075.903 Kč										zájem o koupi
2207/2	4.882.000 Kč	7.000.000 Kč	6.608.908 Kč										zůstat nájemcem
2207/4	4.566.000 Kč	6.480.000 Kč	6.105.937 Kč										zájem o koupi
2207/5	3.809.000 Kč	6.500.000 Kč	3.331.631 Kč	12.04.2021	22.04.2021	24.05.2021	28.05.2021	26.05.2021	28.05.2021	03.06.2021	11.06.2021	25.07.2021	prodáno
2207/7	4.504.000 Kč	6.500.000 Kč	náklady neuplatnil	07.06.2021	21.06.2021	19.07.2021	30.08.2021	14.10.2021	21.10.2021	22.10.2021	22.10.2021	08.12.2021	zůstat nájemcem
2207/9	3.742.000 Kč	5.870.000 Kč	náklady neuplatnil										prodáno
2207/12	3.712.000 Kč	5.870.000 Kč	náklady neuplatnil	07.06.2021	21.06.2021	28.05.2021	29.06.2021	24.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	04.10.2021	26.10.2021	prodáno

Vevří č.p. 2122, č.or. 114

číslo bytu	cena bytu dle zn. posudku z r. 2020 (aktualizace) v r. 2021	cena bytu dle zn. posudku v r. 2022	cena bytu po odečtu započtených nákladů	RMČ BŽ	ZMČ BŽ	převzetí nabídky ke koupi	Akceptace nabídky nájemce	úhrada kupní ceny	podpis smlouvy starostka	vloženo do registru smluv	podán návrh na vklad do KN	zápis vkladu proveden	zvolená varianta dle dotazníku, termín odevržení do 30.5.2022
2122/1	2.762.000 Kč	4.100.000 Kč	4.072.279 Kč										zájem o koupi za cenu z r. 2020
2122/2	4.285.000 Kč	6.500.000 Kč	náklady neuplatnil										zájem o koupi
2122/3	4.217.000 Kč	6.180.000 Kč	náklady neuplatnil										nemají zájem, výměna bytu

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JEŘÁBEK

Marian Jeřábek, advokát

zapsán v seznamu České advokátní komory pod ev.č. 4728

spolupracující advokáti: Mgr. Veronika Petříková, Mgr. Zdeněk Křepelka, Mgr. Matúš Hubcej

koncipient: Mgr. Matěj Vavrinec

adresa kanceláře: Česká republika, Brno, Jakubské nám. 4, PSČ 602 00, ID: zuthcjt

Statutární město Brno
Městská část Brno-Žabovřesky
Odbor majetkový a bytový
Horova 1623/28
616 00 Brno

k č. j. MCBZAB 06664/22/OMB/SEDI

k rukám Ing. Miloše Vorby, vedoucího Odboru majetkového a bytového
na vědomí Mgr. Lucie Pokorné, starostky

V Brně dne 24. května 2022

Věc: K prodeji obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno

Vážení,

obracím se na Vás v zastoupení manželů Mgr. [redacted] a [redacted], bytem [redacted] (dále též jen „manželé [redacted]“), a sice ve věci akce prodeje obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno. Odpovídající plné moce přikládám.

Manželé [redacted] jsou nájemci jednotky vymezené podle občanského zákoníku, č. jednotky 2207/4, způsob využití byt, v budově s č. p. 2122, 2207, 2318, vše v katastrálním území Žabovřesky, jejímž vlastníkem je t. č. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno (dále též jen „Byt“).

Svým přípisem ze dne 9. května 2022 vydaným pod č. j. MCBZAB 06664/22/OMB/SEDI jste se obrátili na manžele [redacted] s tím, že v návaznosti na schůzku uskutečněnou dne 2. května 2022 na ÚMČ Brno-Žabovřesky, kde byly představeny možné varianty postupu odprodeje obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno do osobního vlastnictví s ohledem na aktuální vývoj cen obvyklých v čase a místě, žádáte o svolení jedné ze tří variant uvedených v Příloze č. 1 tohoto přípisu. Předepisujete, že varianta, kterou si manželé [redacted] zvolí, bude předložena jako podklad k projednání dalšího postupu odprodeje bytových jednotek na nejbližší zasedání volených orgánů MČ Brno-Žabovřesky. Žádáte, aby manželé [redacted] podali Přílohu č. 1 s jimi vybranou variantou nejpozději do 25. května 2022 na ÚMČ Brno-Žabovřesky, příp. aby tuto přílohu podali osobně v zalepené obálce na podatelnu zdejšího úřadu. Rozhodnou-li se manželé [redacted] v rámci jedné z variant dle Přílohy č. 1 daného přípisu pro koupi Bytu do svého vlastnictví, má jeho kupní cena činit 6.105.037,-Kč (což je nepřesné, jelikož kupní cena Bytu činí ve skutečnosti 6.480.000,-Kč a z toho 374.963,-Kč má být započteno na kupní cenu za provedené opravy a zhodnocení Bytu).

V návaznosti na shora uvedené jménem manželů [redacted] sděluji následující.

Manželé [redacted] mají v každém případě vážný zájem o to, aby jim byla předložena závazná nabídka ke koupi Bytu ze strany ÚMČ Brno-Žabovřesky. Zároveň však mají za to, že je namístě opětovně projednat a přehodnotit výši kupní ceny, za kterou mají Byt do svého vlastnictví nabýt. Kupní cena uvedená v Příloze č. 1 Vašeho přípisu je podle názoru manželů [redacted] s

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JEŘÁBEK

Marian Jeřábek, advokát

zapsán v seznamu České advokátní komory pod ev.č. 4728

spolupracující advokáti: Mgr. Veronika Petříková, Mgr. Zdeněk Křepelka, Mgr. Matúš Hubcej

koncipient: Mgr. Matěj Vavrinec

adresa kanceláře: Česká republika, Brno, Jakubské nám. 4, PSČ 602 00, ID: zuthcjt

ohledem k sociohistorickému kontextu prodeje obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno nepřiměřená. K tomu v potřebné podrobnosti uvádím další.

Svým přípisem ze dne 9. července 2020 vydaným pod č. j. MCZAB 10025/20/OMB/BOCP jste se obrátili na manžele [redacted] s tím, že jste avizovali přípravu prodeje Bytu a příp. zohlednění nákladů vynaložených manželi [redacted] na jeho průběžné opravy a zlepšování. V rámci toho jste v tomto přípise uvedli, že znaleckým posudkem č. 2151 – 18/20 a Dodatkem č. D1 ke znaleckému posudku č. 2151 – 18/20 vypracovaných Ing. [redacted] byla obvyklá cena Bytu stanovena na částku 4.566.000,-Kč. Současně jste (týmž přípisem) vyzvali manžele [redacted] aby se vyjádřili, (i) zda budou požadovat zohlednění nákladů vynaložených na opravu Bytu s písemným souhlasem pronajímatele a aby příp. (ii) předložili doklady o výši finančních prostředků vynaložených na opravu Bytu a vyčíslení dalších příp. nákladů vynaložených na opravu Bytu, ke kterým nemají doklady, ale požadují jejich úhradu, to vše nejpozději do 5. srpna 2020.

Přestože manželé [redacted] dodali ÚMČ Brno-Žabovřesky veškeré požadované podklady a dokumenty, jakýkoliv další kontakt ze strany ÚMČ Brno-Žabovřesky ustal.

Proto se dne 4. ledna 2021 obrátil [redacted] (elektronicky e-mailem) na Ing. Miloše Vorbu, vedoucího Odboru majetkového a bytového ÚMČ Brno-Žabovřesky, s žádostí o informaci, v jaké fázi se nachází řízení o odprodeji obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno, jelikož v srpnu roku 2020 manželé [redacted] dodali k ÚMČ Brno-Žabovřesky požadované podklady, ale až do t. č. nedostali o dalším postupu žádnou zprávu.

Dne 1. února 2021 se Ing. Miloš Vorba obrátil (elektronicky e-mailem) na [redacted] s odpovědí, že v současné době není třeba, aby manželé [redacted] cokoliv činili. V rámci své zprávy popsal stav procesu a důvody, které vedly k jeho pozdržení (vyladění procesu prodeje na prodeji BJ p. [redacted] zpoždění procesu kvůli duplicitnímu zápisu vlastnického práva u dvou pozemků pod domem, komunikace ze strany znalce během druhé poloviny roku 2020). Závěrem předeslal, že k prodeji Bytu do vlastnictví manželů [redacted] by mohl být zrealizován v první polovině roku 2021.

Po podání této zprávě však další komunikace ze strany ÚMČ Brno-Žabovřesky opětovně ustala. Proto [redacted] dne 3. září 2021 nastoupil k opětovné e-mailové urgenci (adresované Ing. Miloši Vorbovi). Uvedl, že má pouze velmi kusé informace o dalším průběhu a organizaci prodeje Bytu. Rovněž uvedl, že si je vědom, že k nějakým odprodejům již došlo a že stále čeká na vyjádření ohledně kupní ceny a jejich (manželů [redacted] investic do rekonstrukce Bytu, kterou si ÚMČ Brno-Žabovřesky vyžádal.

Na to Ing. Miloš Vorba zareagoval svým e-mailem ze dne 18. září 2021, kdy informoval o zdárném dokončení *pilotního* převodu bytové jednotky p. [redacted] v měsíci červenci roku 2021 (sic!) vč. podílu na dvou pozemcích pod domem. Dále informoval, že je zadán požadavek u znalce ve věci vypracování posudku na náklady vynaložené nájemcem do bytové jednotky s tím, že by tento znalec měl manželé [redacted] v nejbližší době oslovit a zhodnotit investice na místě samém. Závěrem uvedl, že je snahou, aby nabídka k odprodeji Bytu mohla být manželům [redacted] předložena pokud možno během měsíce prosince roku 2021.

2

sekretariát: +420/605 031 833

e-mail: sekretariat@akjerabek.cz

bankovní spojení: ČS, a.s. Brno, č.ú. 1344811389/0800

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JEŘÁBEK

Marian Jeřábek, advokát

zapsán v seznamu České advokátní komory pod ev.č. 4728

spolupracující advokáti: Mgr. Veronika Petříková, Mgr. Zdeněk Křepelka, Mgr. Matúš Hubcej

koncipient: Mgr. Matěj Vavřínek

adresa kanceláře: Česká republika, Brno, Jakubské nám. 4, PSČ 602 00, ID: zuthcjt

K tomu ale nedošlo. Proto se někteří nájemci bytových jednotek (vč. manželů [REDAKCE] v domě Veveří 110, 112, 114, Brno obrátili svým dopisem ze dne 6. prosince 2021 na ÚMČ Brno-Žabovřesky, jmenovitě na (i) starostku Mgr. Lucii Pokornou, místostarostu (ii) Mgr. Filipa Ledera a (iii) místostarostu Ing. Pavla Tyralíka. V rámci svého dopisu nájemci seznamují ÚMČ Brno-Žabovřesky s poměry v domě v domě Veveří 110, 112, 114, Brno vč. historického kontextu věci a podrobně popisují dlouhodobé nesnáze a obtíže, které jako nájemci bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno (nejenom) v souvislosti s jejich odprodejem do jejich vlastnictví dlouhodobě zažívají. Přestože nájemci vyjádřili ochotu a připravenost představit činitelům ÚMČ Brno-Žabovřesky jejich neutěšenou (až zoufalou) situaci a za tím účelem zdvořile požádali o uskutečnění osobní schůzky, nikdy se jim přijetí na ÚMČ Brno-Žabovřesky nedostalo, nikdo o ně opravdový zájem neprojevil.

Po všem výše uvedeném následoval (bez jakéhokoliv *intermezza*) až Váš přípis ze dne 9. května 2022 vydaným pod č. j. MCBZAB 06664/22/OMB/SEDI s výše uvedeným obsahem. Nelze přehlédnout, že se za období od 9. července 2020 do května t. r. výše navrhované kupní ceny nově zvýšila z původních 4.566.000,-Kč na 6.480.000,-Kč. Navýšení tak činí 1.914.000,-Kč. Toto navýšení odůvodňujete a ospravedlňujete *aktuálním vývojem cen obvyklých v místě a čase*. Podle názoru manželů [REDAKCE] toto odůvodnění nemůže z *pera* ÚMČ Brno-Žabovřesky vzhledem k okolnostem a historii prodeje obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno a poměrů v tomto domě obstát.

Podle § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000, o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon o obcích“), obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.

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

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

Jak plyne z výše uvedeného, obec se může při prodeji obecního majetku odchýlit od ceny obvyklé v daném čase a místě tak, že obecní majetek prodá za cenu nižší, bude-li tato odchylka řádně odůvodněna. V této souvislosti lze za relevantní důvody obecně vzato považovat plnění mimoekonomických povinností obce na úseku uspokojování potřeb bydlení svých občanů (srov. § 35 odst. 2 zákona o obcích), ale i narovnání právních vztahů z minulosti (srov. např. *Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J.* Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 247).

V souvislosti s naposledy uvedeným si manželé [REDAKCE] dovolují opětovně zdůraznit, že prodej obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno je akcí plánovanou historicky po

3

sekretariát: +420/605 031 833

e-mail: sekretariat@akjerabek.cz

bankovní spojení: ČS, a.s. Brno, č.ú. 1344811389/0800

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JEŘÁBEK

Marian Jeřábek, advokát

zapsán v seznamu České advokátní komory pod ev.č. 4728

spolupracující advokáti: Mgr. Veronika Petříková, Mgr. Zdeněk Křepelka, Mgr. Matúš Hubcej

koncipient: Mgr. Matěj Vavrinec

adresa kanceláře: Česká republika, Brno, Jakubské nám. 4, PSČ 602 00, ID: zuthcjt

dobu delší, než 20 let. Nejen manželé [REDAKCE] ale též další nájemci bytových jednotek prodlení s jejich odprodejem i po dlouhou dobu špatný technický stav domu trpělivě snášeli a na vlastní náklady se o bytové jednotky starali, opravovali je a zlepšovali je, a to i přes to, že tyto nebyly v jejich vlastnictví. Byl totiž jejich domovem. Když se proto ÚMČ Brno-Žabovřesky svým přípisem ze dne 9. července 2020 vydaným pod č. j. MCZAB 10025/20/OMB/BOCP obrátil na manžele [REDAKCE] s avízem prodeje Bytu za cenu 4.566.000,-Kč, představovalo to pro ně úlevu a ztělesnění oboustranně uspokojivého a spravedlivého výstupu z dlouhodobě neutěšené situace ohledně obecních bytů v domě Veveří 110, 112, 114, Brno. To bylo dobré řešení!

Pocit úlevy a zadostiučinění vzal nicméně za své, když se prodej Bytu začal opětovně oddalovat a manželé [REDAKCE] (stejně jako většina dalších nájemců) nebyli o průběhu a vývoji situace dobře informováni. Zbytečné průtahy na straně ÚMČ Brno-Žabovřesky trvají přinejmenším od července roku 2021, kdy se od úspěšného *pilotního* převodu jednotky č. 2207/5, způsob využití byt, v budově s č. p. 2122, 2207, 2318, vše v katastrálním území Žabovřesky, v zásadě nic dalšího neudálo, pokud je manželům [REDAKCE] známo). Přesněji řečeno nic s výjimkou odprodeje jednotky č. 2207/12, způsob využití byt, v budově s č. p. 2122, 2207, 2318, vše v katastrálním území Žabovřesky, do vlastnictví paní [REDAKCE] v průběhu měsíce září 2021. Společným jmenovatelem obou shora uvedených odprodejů byla mj. též i podobnost výše kupních cen.

Tak p. [REDAKCE] zaplatil za shora vymezenou jednotku č. 2207/5 kupní cenu ve výši 4.031.000,-Kč (tj. = 58.760,-Kč/m²). Příslušná kupní smlouva byla uzavřena dne 28. května 2021.

Pan [REDAKCE] pak za shora vymezenou jednotku č. 2207/12 zaplatila kupní cenu ve výši 3.931.000,-Kč (tj. = 56.398,-Kč/m²). Příslušná kupní smlouva byla uzavřena dne 30. září 2021.

Obvyklá cena Bytu dle Vašeho přípisu ze dne 9. července 2020 vydaného pod č. j. MCZAB 10025/20/OMB/BOCP byla odhadnuta znaleckým posudkem č. 2151 – 18/20 a Dodatkem č. D1 ke znaleckému posudku č. 2151 – 18/20 vypracovaných Ing. [REDAKCE] stanovena na částku 4.566.000,-Kč čili taková měla být výše kupní ceny, což je = 54.682,-Kč/m². Dle Přílohy č. 1 Vašeho přípisu ze dne 9. května 2022 vydaného pod č. j. MCBZAB 06664/22/OMB/SEDI má však kupní cena Bytu činit 6.480.000,-Kč, což je = 77.604,-Kč/m².

Výše uvedené je z pohledu manželů [REDAKCE] nepochopitelné a vytváří katalog palčivých otázek. Je notoriétou, že ceny bytů v městských sídlech kontinuálně narůstají. I přesto lze nicméně jen těžko pochopit zejména následující:

- (i) Jak mohlo v průběhu měsíců května až září roku 2021 dojít k selektivnímu odprodeji čtyř (sic!) obecních bytových jednotek za cenu téměř odpovídající cenovému stavu z měsíce července roku 2020? V jaké výši byla ujednána kupní cena za obecní bytové jednotky prodané p. [REDAKCE] a p. [REDAKCE]?
- (ii) Co založilo *privilegium* přednostního převodu p. [REDAKCE] a paní [REDAKCE] za ceny pod 60.000,-Kč/m² během roku 2021? Jaký byl rozdíl mezi těmito kupujícími a manželi [REDAKCE] kteří podklady potřebné k odprodeji Bytu do jejich vlastnictví doložili k ÚMČ Brno-Žabovřesky v měsíci srpnu roku 2020 a od té doby trpělivě čekají?

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JEŘÁBEK

Marian Jeřábek, advokát

zapsán v seznamu České advokátní komory pod ev.č. 4728

spolupracující advokáti: Mgr. Veronika Petříková, Mgr. Zdeněk Křepelka, Mgr. Matuš Hubcej

koncipient: Mgr. Matěj Vavrinec

adresa kanceláře: Česká republika, Brno, Jakubské nám. 4, PSČ 602 00, ID: zuthcjt

- (iii) Lze vzhledem k okolnostem věci a k historickému kontextu po desetiletí plánovaného prodeje prodeji obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno ospravedlnit, že v důsledku nevysvětlených průtahů na straně ÚMČ Brno-Žabovřesky mají manželé [redacted] zaplatit za 1 m² podl. plochy bytu v jednotce o tolik více, než p. [redacted] a paní [redacted] ačkoliv o prodej Bytu projevíli zájem společně s nimi a poskytli ÚMČ Brno-Žabovřesky včas veškerou vyžádanou součinnost? Není snad takový postup vzhledem k manželům [redacted] diskriminační?

Jsem přesvědčen, že by všem nájemcům obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno měla být ze strany ÚMČ Brno-Žabovřesky, potažmo ze strany Statutárního města Brna, vzhledem k okolnostem věci a k historickému kontextu po desetiletí plánovaného prodeje obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno poskytnuta skutečná příležitost nabýt byty do svého vlastnictví za stejných podmínek, k rozdílnému zacházení tu není důvod.

Zároveň jsem přesvědčen, že prodej bytů za stejných podmínek (tzn. mj. též za cenu obvyklou ukotvenou k určitému časovému okamžiku – tj. v tomto případě k okamžiku *pilotního* prodeje shora vymezené jednotky č. 2207/5 do vlastnictví p. [redacted] nejde proti smyslu shora citovaných ustanovení zákona o obcích a že jde na každý pád o takovou odchylku od ceny obvyklé v daném čase a místě, která je dobře odůvodnitelná a proto zákonem dovolená. Setrvání na opatrnickém a *kabinetním* výkladu zákona o obcích tu není tím správným řešením.

S ohledem ke všemu shora uvedenému Vás tímto za manžele [redacted] žádám, abyste opětovně projednali a přehodnotili výši kupní ceny, za kterou mají manželé [redacted] (a v návaznosti na to též i ostatní nájemci obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno mající zájem o jejich odkup) Byt do svého vlastnictví nabýt. Neberte přitom do úvahy pouze obsah tohoto dopisu. Zohledněte, a to především, též obsah dopisu nájemců bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno ze dne 6. prosince 2021. Jde totiž o nejoprávněnější a nejsurovější popis značně nešťastné situace nájemců, kterou si sami nezavinili.

Předem děkuji za Vaše vyjádření k tomuto dopisu a za přehodnocení Vašich stávajících závěrů. Věřím, že lze stále nalézt dobré řešení vzniklé situace a naplnit tak po desetiletí sledovaný cíl – převést obecní bytové jednotky v domě Veveří 110, 112, 114, Brno za spravedlivých podmínek do vlastnictví jejich nájemců.

S úctou,

Mgr.
Marian
Jeřábek

Digitálně
podepsal Mgr.
Marian Jeřábek
Datum:
2022.05.24
09:54:35 +02'00'

za [redacted]
Mgr. Marian Jeřábek, advokát

5

sekretariát: +420/605 031 833

e-mail: sekretariat@akjerabek.cz

bankovní spojení: ČS, a.s. Brno, č.ú. 1344811389/0800

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
Coufal, Georges & partners s.r.o.

Brno, Lidická 5a, PSČ 602 00
tel:00420 – 542212191
e-mail: ak.info@coufal-georges.cz

**Právního názor k prodeji („doprodeji“) bytových jednotek v domě Veveří 110,
112, 114 s ohledem a obsah žádosti adresované městské části Brno –
Žabovřesky**

Klient: Statutární město Brno, Městská část Brno-Žabovřesky
se sídlem Horova 28, 616 00 Brno
IČ: 44992785
jednající Mgr. Lucii Pokornou, starostkou

Vypracovali: Advokátní kancelář Coufal, Georges & partners s.r.o.
sídlo: Lidická 693/5a, Veveří, 602 00 Brno
IČ: 02503263
vedená v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 81437 u Krajského soudu v Brně

Mgr. Petr Maršálek, advokát

Obecně k navrhovanému prodeji

Statutární město Brno, městská část Brno – Žabovřesky předložila ke kontrole návrhy kupních smluv k prodeji níže uvedených bytových jednotek. Jedná se o byty:

- bytová jednotka č. 2318/10 – [REDACTED]
- bytová jednotka č. 2318/12 – [REDACTED]
- bytová jednotka č. 2207/1 – [REDACTED]
- bytová jednotka č. 2207/4 – [REDACTED]
- bytová jednotka č. 2122/1 – [REDACTED]
- bytová jednotka č. 2122/2 – [REDACTED]

dále jen jako „jednotky“ nebo „byty“, nacházející se v budově č.p. 2122, č.p. 2207, č.p. 2318 (část obce Žabovřesky), byt. dům, na pozemcích p.č. 2824/1, p.č. 2824/2, 2824/3, 2824/5 a p.č. 2824/7, na ulici Veveří 110, 112, 114 v Brně, v k.ú. Žabovřesky.

Dílčí závěr:

Máme za to, že navržený postup prodeje výše uvedených bytových jednotek a předložené návrhy smluv po zapracování navržených úprav, předkládaných společně s tímto sdělením právního názoru,

jsou obecně v souladu se zákonem o obcích, statutem města Brna a schválenými pravidly pro prodej jednotek – postupem města při prodeji bytového fondu.

Uvedený dílčí závěr nezahrnuje posouzení způsobu stanovení výše kupní ceny, k němuž se vyjadřujeme níže v rámci názoru na důvody obsažené v dále uvedené žádosti doručené městské části Brno – Žabovřesky.

Obsah a důvody obdržené žádosti

Statutární město Brno, městská část Brno – Žabovřesky obdržela dopis ze dne 24. 5. 2022 ze strany manželů Mgr. [redacted] a [redacted] bytem [redacted] (dále též jen „manželé [redacted]“), resp. Jejich právního zástupce, Mgr. Mariana Jeřábka, advokáta.

Manželé [redacted] upozorňují na skutečnost, že prodej předmětných obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno je akcí plánovanou historicky po dobu delší, než 20 let a prodej bytů jim byl, obdobně jako ostatním nájemcům bytů v uvedených domech, ze strany městské části avizován přípisem ze dne 9. července 2020 vydaným pod č. j. MCZAB 10025/20/OMB/BOCP, a to v případě bytu který užívají manželé [redacted] za cenu 4.566.000,-Kč.

Ze strany městské části došlo nejprve k přípravě prodeje dvou bytových jednotek, při kterém docházelo k zjištění možností podmínek převodu s ohledem na zápis převodu do katastru nemovitostí vzhledem k existenci duplicitnímu zápisu vlastnického práva u dvou pozemků pod domem a dále nutnosti vypracování posudků na zhodnocení předmětu převodu ze strany nájemců po dobu trvání nájmu. Jako první tak byly převedeny bytové jednotky č. 2207/5 a 2207/12, kdy kupní cena za 1 m² byla ve výši 58.760 Kč a 56.398,- Kč.

Následně však mělo dle názoru manželů [redacted] mělo docházet k průtahům při prodeji a přípisem ze dne 9. 5. 2022 jim byla sdělena ze strany městské části nová kupní cena bytu, který má činit 6.480.000,-Kč, což je 77.604,-Kč/m².

Manželé [redacted] sdělují, mají za to, že by všem nájemcům obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno, měla být ze strany ÚMČ Brno-Žabovřesky, potažmo ze strany Statutárního města Brna, vzhledem k okolnostem věci a k historickému kontextu po desetiletí plánovaného prodeje obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno poskytnuta skutečná příležitost nabýt byty do svého vlastnictví za stejných podmínek jako byly podmínky prvních dvou prodejů bytových jednotek v uvedeném domě, neboť k rozdílnému zacházení neexistuje důvod.

V uvedeném dopisu vyjadřují manželé [redacted] prostřednictvím svého právního zástupce názor, že „obec se může při prodeji obecního majetku odchýlit od ceny obvyklé v daném čase a místě tak, že obecní majetek prodá za cenu nižší, bude-li tato odchylka řádně odůvodněna. V této souvislosti lze za relevantní důvody obecně vzato považovat plnění mimoekonomických povinností obce na úseku uspokojování potřeb bydlení svých občanů (srov. § 35 odst. 2 zákona o obcích), ale i narovnání právních vztahů z minulosti (srov. např. Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 247).“

Dále mají za to, že „že prodej bytů za stejných podmínek (tzn. mj. též za cenu obvyklou ukotvenou k určitému časovému okamžiku – tj. v tomto případě k okamžiku pilotního prodeje shora vymezené jednotky č. 2207/5 do vlastnictví p. [redacted] nejde proti smyslu shora citovaných ustanovení zákona o obcích a že jde na každý pád o takovou odchylku od ceny obvyklé v daném čase a místě, která je dobře

odůvodnitelná a proto zákonem dovolená. Setrvání na opatrnickém a kabinetním výkladu zákona o obcích tu není tím správným řešením.“

Z výše uvedených důvodů předkládají žádost, aby městská část opětovně projednala a přehodnotila výši kupní ceny, za kterou mají manželé [REDAKCE] a v návaznosti na to též i ostatní nájemci obecních bytových jednotek v domě Veveří 110, 112, 114, Brno mající zájem o jejich odkup, byty do svého vlastnictví nabýt.

Stručně k podmínkám prodeje a stanovení výše kupní ceny

Z hlediska výše kupní ceny a zákona o obcích je dle mého názoru podstatné pro to, aby úkon prodeje nebyl neplatný, aby se jednalo o cenu v daném místě a čase obvyklou, přičemž případná odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné. Z hlediska statutu města Brna platí, že zastupitelstvu města Brna je vyhrazeno udělovat předchozí souhlas s převodem bytů a nebytových prostor vymezených v domech svěřených MČ za cenu nižší než obvyklou či s jinou splatností kupní ceny než před podpisem kupní smlouvy.

Při uzavření kupní smlouvy je tak potřeba zvažovat, zda kupní cena je cenou obvyklou v daném místě a čase a pokud je zjištěno, že cena není cenou obvyklou v daném místě a čase, je nutné buď splnit výše uvedené podmínky pro prodej i v tomto případě (tj. zdůvodnit tuto odchylku a nechat předem schválit prodej ze strany zastupitelstva města Brna) nebo cenu stanovit tak, aby výši odpovídala ceně obvyklé v místě a čase.

Zdůvodnění odchylky musí být zachyceno na takové listině obce, která je veřejně přístupná občanům obce (např. usnesení zastupitelstva obce aj.). Zároveň je nutné mít na zřeteli, že vědomost o odchylce od obvyklé kupní ceny je nezbytnou součástí rozhodovacího procesu zastupitelstva obce při schvalování majetkové dispozice. Bez povědomí o relevantních skutečnostech o kupní ceně obvyklé, výši odchylky od této ceny a důvodech, proč je odchylka akceptovatelná, v době rozhodovacího procesu zastupitelstva, nelze hovořit o odůvodnění odchylky předpokládané ustanovením § 39 odst. 2 OZř.

Jde-li o důvody odchylky od kupní ceny obvyklé z věcného hlediska, pak lze odkázat na § 38 odst. 1 věta třetí OZř. Odchylka od obvyklé kupní ceny tak musí být kompenzována zajištěním jiného zájmu obce, který za daných okolností nelze zajistit jinak, přitom výše realizované kupní ceny není zjevně nepřiměřená (mimoekonomickému) cíli, jehož se majetkovou dispozicí dosáhne. Důsledkem absence zdůvodnění odchylky je neplatnost právního jednání, jímž k převodu majetku došlo. Jde přitom o neplatnost absolutní, soud je k ní povinen přihlídnout z úřední povinnosti. Judikatura soudů dospěla k závěru, že neplatnost je způsobena absencí zdůvodnění podstatně nižší ceny (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010).

(SABOL, Aleš. Zákon o obcích (obecní zřízení) s komentářem a judikaturou. Ostrava: CODEXIS publishing, 2018. Převzato z CODEXIS[®], doplnku LIBERIS[®].)

Názor k důvodům žádosti

Obecně lze souhlasit s konstatováním, že „obec se může při prodeji obecního majetku odchýlit od ceny obvyklé v daném čase a místě tak, že obecní majetek prodá za cenu nižší, bude-li tato odchylka řádně odůvodněna“. Zároveň však, jak je uvedeno výše, právní teorie i judikatura vyvozuje, že odchylka od

obvyklé kupní ceny musí být vynahrazena zajištěním jiného zájmu obce, který za daných okolností nelze zajistit jinak, přitom výše realizované kupní ceny není zjevně nepřiměřená tomuto jinému zájmu a cíli, jehož se majetkovou dispozicí dosáhne. Názor uvedený v žádosti, že v tomto případě takovýto zájem existuje, kdy je zde zájem na plnění mimoekonomických povinností obce na úseku uspokojování potřeb bydlení jejich občanů (dle § 35 odst. 2 zákona o obcích), ale i narovnání právních vztahů z minulosti, však nelze považovat za jednoznačně existující, když z předložené žádosti nevyplývá, jakým způsobem by došlo při prodeji bytů za vyšší než dříve sdělenou cenu nebo v případě odmítnutí návrhu koupit byty za vyšší cenu ze strany nájemců bytů, k nenaplnění uveden povinnosti obce uspokojovat potřeby bydlení svých občanů.

Případným dalším důvodem, pro který by mohla být ze strany obce (resp. Statutárního města Brna) zvažována možnost rozhodnout o prodeji za nižší cenu než je aktuální cena obvyklá, by mohla být skutečnost, že ze prodej bytových jednotek za rozdílnou cenu nájemcům v jednom bytovém domě má za následek dojem nespravedlnosti nebo nerovnosti těchto nájemců, což může vést k budoucím sporům a narušení sousedských vztahů mezi nimi, tedy opět může být narušena jedna z povinností, které má obec zajišťovat dle ustanovení § 35 odst. 2 zákona o obcích.

V této souvislosti lze zmínit i skutečnost, že občané očekávají ze strany obce i v případech, kdy obec nejedná podle správního řádu, že obec bude při řešení skutkově shodných nebo podobných případů jednat tak, aby mezi nimi nevznikaly nedůvodné rozdíly, tedy bude jednat dle zásady, která patří k tradičním institutům správního práva.

Závěr a možnost dalšího postupu městské části

Vzhledem k výše uvedenému tak máme za to, že je možné v případě obdržené žádosti a uzavření kupních smluv postupovat

- a) Prodejem za cenu obvyklou v daném místě a čase, tj. podle dle aktuálního (posledního) znaleckého posudku, nebo
- b) předat žádost k projednání zastupitelstvu města Brna s návrhem na prodej jednotek za cenu nižší než je cena obvyklá v daném místě a čase, přičemž zdůvodnění odchylky musí být zachyceno na takové listině obce, která je veřejně přístupná občanům obce (např. usnesení zastupitelstva obce aj.) a zdůvodnění odchylky spočívající v nižší kupní ceně musí být zdůvodněno zajištěním jiného zájmu obce, který za daných okolností nelze zajistit jinak, přitom výše realizované kupní ceny není zjevně nepřiměřená tomuto jinému zájmu a cíli, jehož se majetkovou dispozicí dosáhne. Rozhodnutí o prodeji za nižší než obvyklou cenu v daném místě a čase by v tomto případě mělo spočívat na zvážení naplnění této podmínky ze strany zastupitelstva města Brna, kterému by měl předcházet důkladný rozbor zajišťovaného zájmu.

Existence (naplnění) této podmínky pro stanovení nižší než obvyklé kupní ceny jednotek, však není předmětem tohoto právního posouzení.

V Brně dne 7. 6. 2022

JUDr. Steve Georges
Mgr. Petr Maršálek