

Z9/12. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.11.2023

54. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu č. p. 957 Bezručova 19 v Brně členům Bytového družstva Bezručova 19

Anotace

Materiál ve smyslu usnesení ZMB z 25.1.2022 o koncepčním postupu vypořádání závazků z historické družstevní bytové výstavby spolufinancované z dotačních prostředků státu navrhuje schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 39 bytových jednotkách domu č.p. 957 Bezručova 9, v k. ú. Staré Brno, na nájemce-členy Bytového družstva Bezručova 19.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 39 bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v bytovém domě č.p. 957 na ul. Bezručova, stojícím na pozemku 1456/1, k. ú. Staré Brno, obec Brno, dle seznamu spoluvlastnických podílů na bytovém domě č. p. 957, k. ú. Staré Brno, dále jen „bytové jednotky“, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Bezručova 19, se sídlem Bezručova 957/19, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO: 25578146, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné. Seznam spoluvlastnických podílů na bytovém domě č.p. 957, v k. ú. Staré Brno, tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu;
- 2. ukládá** Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;
T: bezodkladně
- 3. bere na vědomí** cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 81 702 757,- Kč;
- 4. schvaluje** odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu;
- 5. schvaluje** záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;
- 6. schvaluje** podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem

budoucího převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, že

- bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností;
- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory;

7. ukládá

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

T: bezodkladně

Stanoviska

Materiál byl projednán na Radě města Brna R9/056 konané dne 25. 10. 2023 jako bod č. 67, když RMB tento jednomyslně schválila.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

6.11.2023 v 16:34

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

6.11.2023 v 08:38

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 15
Příloha (Letecký snímek.pdf)	16 - 16
Příloha (Katastrální mapa snímek.pdf)	17 - 17
Příloha k usnesení (Seznam spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách.pdf)	18 - 21
Příloha k usnesení (Odůvodnění převodu podílu za cenu nižší než obvyklou.pdf)	22 - 25
Informační dokument (Dohoda o změně smlouvy o sdružení.pdf)	26 - 27
Informační dokument (Smlouva o sdružení.pdf)	28 - 38

Důvodová zpráva

1. Současný stav

Statutární město Brno je společně s Bytovým družstvem Bezručova 19, družstvo podílovým spoluvlastníkem 39 bytových jednotek v bytovém domě č.p. 957 na ulici Bezručova v Brně, postaveného na pozemku p. č. 1456/1, k.ú. Staré Brno, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 758 m². Jednotky v domě jsou vymezeny dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. V bytovém domě se nachází 1 nebytová jednotka – garáž, která je ve spoluvlastnictví fyzických osob.

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na společných částech budovy č.p. 957 a na pozemku p. č. 1456/1, k. ú. Staré Brno činí 41,4 %, spoluvlastnický podíl Bytového družstva Bezručova 19, družstvo, činí 49,7 % a spoluvlastnický podíl ostatních fyzických osob činí 8,9 %. Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotlivých bytových jednotkách je v rozmezí od 19 % do 71 %.

Správu bytového domu vykonává Bytové družstvo Bezručova 19, družstvo. Společenství vlastníků jednotek nebylo založeno.

2. Historický exkurz

Na základě smlouvy o sdružení č. 6300992 ze dne 12. 10. 2000 (schválené Zastupitelstvem města Brna na Z3/022 zasedání konaném dne 3. 10. 2000) uzavřené mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem Bezručova 19, družstvo a společností KOMFORT, a.s. byla na pozemku vloženém do výstavby společností KOMFORT, a.s. p.č. 1456/1, k. ú. Staré Brno provedena výstavba bytového domu nyní č.p. 957, Bezručova č. or. 19. Účelem smlouvy bylo vybudování 39 bytových jednotek, které připadnou do spoluvlastnictví statutárního města Brna a družstva a 1 nebytové jednotky, která bude ve vlastnictví společnosti KOMFORT, a.s.

Celkové přepokládané náklady na výstavbu objektu včetně DPH, ceny pozemku a veškeré technické infrastruktury činí celkem 42 328 227,- Kč. Jednotlivé strany dohody se na nákladech podílejí vložím finančních prostředků a majetkových hodnot následovně: statutární město Brno vložilo do výstavby finanční prostředky ze státní dotace na výstavbu ve výši 320 000,- Kč na bytovou jednotku, celkem 12 480 000,- Kč, finanční prostředky z Fondu bytové výstavby ve výši 100 000,- Kč na bytovou jednotku, celkem 3 900 000,- Kč formou návratné půjčky, společnost KOMFORT, a.s. finanční prostředky ve výši 2 444 381,- Kč na výstavbu nebytové jednotky a pozemek p.č. 1456/1, o výměře 758 m² v hodnotě 1 075 619,- Kč a družstvo finanční prostředky ve výši 19 308 227,- Kč. Na základě uvedených vkladů se předpokládaly podíly účastníků dohody – statutární město Brno 41,8 %, spol. KOMFORT, a.s. 9 % a Bytové družstvo Bezručova 19, družstvo 49,2 %.

Dohodou o změně smlouvy o sdružení č. 6300992 ze dne 15. 8. 2002 byly z důvodu zpřesnění rozměrů jednotlivých bytů v rámci zpracování projektové dokumentace a vytvoření nových skladových prostor-komor v domě navýšeny finanční prostředky vložené na náklady výstavby ze strany Bytového družstva Bezručova 19, družstvo, o hodnotu nově vzniklých prostorů 390 000,- Kč na částku ve výši celkem 19 698 227,- Kč. Celkové náklady výstavby včetně DPH, ceny pozemku a veškeré technické infrastruktury tak činí 42 718 227,- Kč a podíly účastníků dohody se mění následovně: statutární město Brno 41,4 %, spol. KOMFORT, a.s. 8,9 % a Bytové družstvo Bezručova 19, družstvo 49,7 %. Podíly účastníků dohody odpovídají výši vložených finančních prostředků a majetkových hodnot.

Na základě smlouvy o sdružení byla dohodnuta rovněž výstavba technické infrastruktury (dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy, plynovod) v celkovém finančním objemu 5 910 000,-. Na vybudování technické infrastruktury se statutární město Brno prostřednictvím Městské části Brno-střed podílelo poskytnutím finančních prostředků ze státní dotace na technickou infrastrukturu ve výši 1 950 000,- Kč (50 000 Kč na bytovou jednotku) a dále poskytnutím finančních prostředků formou nenávratné dotace z Fondu bytové výstavby ve výši 1 170 000,- Kč (30 000,- Kč na bytovou jednotku), za tyto prostředky byla vybudována dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy přímo do majetku města.

Na výstavbu technické infrastruktury byla mezi Městskou částí Brno-střed a společností KOMFORT, a.s. uzavřena smlouva o společné investici, v níž se společnost KOMFORT, a.s. zavázala, že do 30 dnů od právní moci kolaudačního rozhodnutí povolujícího užívání vybudované technické infrastruktury převede svůj spoluvlastnický podíl na veřejné části společně budované technické infrastruktury na základě této smlouvy do majetku statutárního města Brna. Užívání bytového domu Bezručova 19, Brno na pozemku p.č. 1456/1, k. ú. Staré Brno, včetně přípojek inženýrských sítí (kanalizační, vodovodní, plynovodní přípojky, přípojka NN, sjezd a vjezd na místní komunikaci) na pozemku p. č. 1509, k. ú. Staré Brno, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím ze dne 28. 11. 2002, č.j. STU/01/0206929/000/002, které nabylo právní moci dne 18. 12. 2002.

V čl. XII bod 1 smlouvy o sdružení č. 6300992 se účastníci sdružení pro splnění podmínek hypotečního úvěru poskytnutého družstvu dohodli, že zruší podílové spoluvlastnictví a vypořádají je tak, aby rozestavěné bytové jednotky byly ve spoluvlastnictví statutárního města Brna a Bytového družstva Bezručova 19, družstvo, přičemž velikost spoluvlastnického podílu bude určena výší skutečně vynaložených finančních prostředků na výstavbu rozestavěných jednotek. Nebytová jednotka bude ve vlastnictví společnosti KOMFORT, a.s.

Město a družstvo se zavázalo, že po dobu 20 let od kolaudace zajistí užívání všech bytů k trvalému bydlení, že budou za pronájem bytů požadovat věcně usměrňované nájemné, s tím, že část nájemného hrazeného nájemcem odpovídající spoluvlastnickému podílu družstva, bude použita na úhradu hypotečního úvěru a část nájemného hrazeného nájemcem odpovídající spoluvlastnickému podílu Města bude použita na splácení prostředků, které město poskytlo z Fondu bytové výstavby a dále na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu. Ostatní náklady na údržbu a správu domu přesahující takto shromážděné prostředky ponese družstvo.

Finanční prostředky poskytnuté státem na výstavbu byly jištěny Zástavní smlouvou na spoluvlastnické podíly města na bytech, na dobu 20 let. Smlouvu uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj, statutární město Brno a Bytové družstvo Bezručova 19, družstvo dne 27. 5. 2003.

Dne 2. 4. 2003 bylo mezi statutárním městem Brnem, spol. KOMFORT, a.s. a Bytovým družstvem Bezručova 19, družstvo podepsáno Souhlasné prohlášení učiněné v souladu s ust. § 36 odst. 5 a 6 vyhlášky č. 190/1996 Sb., v platném znění, ve kterém se konstatuje, že na základě smlouvy o sdružení a vložených finančních prostředků byla na pozemku p. č. 1456/1, k. ú. Staré Brno realizována stavba bytového domu č.p. 957, Bezručova č. or. 19 do spoluvlastnictví statutárního města Brna v podílu id. 85771/228430, Bytového družstva Bezručova 19, družstvo v podílu id. 101659/228430 a spol. KOMFORT, a.s. v podílu id. 41000/228430.

Mezi spoluvlastníky byla dne 2. 4. 2003 uzavřena Dohoda spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (schválena Zastupitelstvem města Brna na Z4/004 zasedání, konaném dne 11. 3. 2003). Na základě dohody bylo zrušeno spoluvlastnictví na bytovém domě č.p. 957 na pozemku p.č. 1456/1, k. ú. Staré Brno a bylo vymezeno 39 bytových jednotek a 1 nebytová jednotka – garáž. Dále byly určeny podíly jednotek na společných částech domu a na pozemku p.č. 1456/1 a podíly statutárního města Brna a Bytového družstva Bezručova 19, družstvo na bytových jednotkách. Přílohou smlouvy jsou půdorysy jednotlivých bytových jednotek a společných částí domu v jednotlivých patrech. Spoluvlastnické podíly souhlasí se stavem zápisu v katastru nemovitostí.

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

V čl. XII bod 10 smlouvy o sdružení č. 6300992 ze dne 12. 10. 2000, ve znění pozdějších změn, se statutární město Brno zavázalo, že **po uplynutí 20 let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví družstva, popř. jednotlivých nájemců – členů družstva, a to bezúplatně** s tím, že obdarovaní uhradí městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou. V nájemních smlouvách k předmětným bytovým jednotkám bylo v čl. VII stanoveno, že **nájemce má právo uzavřít**

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

Užívání stavby bytového domu č.p. 957, Bezručova č. or. 19, postaveného na pozemku p.č. 1456/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 758 m², k. ú. Staré Brno, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím Odboru výstavby a územního rozvoje, Úřadu městské části Brno-střed, č.j. STU/01/0206929/000/002 ze dne 28. 11. 2002, které nabylo právní moci dne 18. 12. 2002.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že ani v případě smlouvy o sdružení č. 6300992, ve znění pozdějších změn, ani v případě výše zmíněných nájemních smluv, nebyl dodržen ze strany města Brna postup zveřejnění záměru dispozice s nemovitým majetkem obce, v případě výše uvedených závazků sjednaných dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v souladu s právním výkladem odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13. 11. 2021, vyžádaného statutárním městem Brnem k posouzení kauzy v obdobném případě u bytového DRUŽSTVA MAJDALEKNY, existuje reálné nebezpečí konstatování absolutní neplatnosti takto sjednaných závazků.

I když do současné doby nebyla absolutní neplatnost výše zmíněných závazků budoucího převodu podílu na nemovitostech ze strany statutárního města Brna pravomocným rozhodnutím soudu konstatována, z opatrnosti se náprava situace postupem schváleným usnesením Zastupitelstva města Brna ze dne 25. 1. 2022 pod bodem 58 jeví nezbytnou.

Nejistota hodnocení platnosti původních závazků se odráží ve zmiňované analýze kauzy DRUŽSTVO MAJDALEKNY, kde autoři uvádí: „...*Přestože jsou totiž ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy dle názoru Zpracovatele neplatná, nelze vyloučit, že by soud s ohledem na okolnosti věci mohl Objednateli (městu) odepřít soudní ochranu, což by mohlo v důsledku vést až k nahrazení projevu vůle Objednatele soudem i přes absolutní neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí. Potvrzením této domněnky je ostatně shora uvedený rozsudek Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 3 C 423/2019.*“

Vzhledem k tomuto názoru zpracovatele analýzy by právo oprávněné osoby na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického práva statutárního města Brna mohlo být vymahatelné v případě, že by soud odmítl poskytnout městu ochranu (např. z důvodu rozporu s dobrými mravy, zásadou pacta sunt servanda či zásadou poctivosti).

5. Uplatnění nároku na bezúplatný převod

O bezúplatný převod spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v domě Bezručova 19 v Brně požádalo Bytové družstvo Bezručova 19, družstvo dopisem ze dne 8. 6. 2017.

Při posouzení otázek řádného uplatnění práva členů bytového družstva nebo samotného bytového družstva na bezúplatný převod obecně vůči městu a vymahatelnosti bezúplatného převodu dle původních závazků (tedy s přihlédnutím k době, kdy může být nejpozději nárok vůči městu vznesen a vymáhán) je možno vyjít z právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, s.r.o., pro kauzu DRUŽSTVO MAJDALEKNY, poukazujícího na ust. § 50a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dle kterého se právo na nahrazení prohlášení vůle soudním rozhodnutím promlčuje ve lhůtě jednoho roku od okamžiku, kdy mohlo být poprvé uplatněno u soudu s ohledem na dobu k uzavření budoucí smlouvy sjednanou.

Analogicky k bodu 202 zmíněné analýzy DRUŽSTVO MAJDALENKY lze dovodit, že pokud kolaudační rozhodnutí v případě bytového domu č.p. 957, Bezručova č. or. 19 postaveného na pozemku p.č. 1456/1, k. ú. Staré Brno, nabylo právní moci dne 18. 12. 2002, pak lhůta k uzavření budoucí smlouvy o převodu ať již dle smlouvy o sdružení, či smlouvy nájemní, začala běžet dnem 19. 12. 2022. Jelikož k uzavření budoucí smlouvy o převodu mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem Bezručova 19 a nájemci dosud nedošlo, k zachování práv nájemce či družstva, je třeba uplatnit jeho nárok u soudu do jednoho roku od počátku běhu lhůty, tedy nejpozději do 19. 12. 2023.

Bytový odbor MMB zatím neeviduje v této věci žádný žalobní návrh Bytového družstva Bezručova 19, družstvo ani jeho jednotlivých členů, který by mu byl soudem doručen k vyjádření.

6. Vypořádání závazků ze smlouvy o sdružení (nájemné)

V čl. XII bod 6 smlouvy o sdružení bylo dohodnuto, že část nájemného hrazeného nájemcem – členem družstva ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu družstva, bude použita na úhradu hypotečního úvěru družstva, část nájemného hrazeného nájemcem – členem družstva odpovídající výši spoluvlastnického podílu statutárního města Brna bude použita na splácení prostředků, které město poskytlo na vybudování bytových jednotek z Fondu bytové výstavby města Brna a dále na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu, ostatní náklady na údržbu a správu domu ponese družstvo.

Nájemné města připadající na jeho spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách ve spoluvlastnictví města a družstva bylo ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání dne 25.1.2022 řešeno formou čestného prohlášení. V čestném prohlášení ze dne 13. 6. 2023 družstvo prohlašuje, že část nájemného hrazeného nájemci – členy družstva odpovídající výši spoluvlastnického podílu statutárního města Brna byla použita výhradně na úhradu splacení prostředků, které statutární město Brno poskytlo na vybudování bytových jednotek z Fondu bytové výstavby města Brna a dále na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou bytového domu v souladu s čl. XII bod 6 smlouvy o sdružení ze dne 12. 10. 2000. Jelikož je zřejmé, že k převodu dojde po uplynutí doby, na které se prohlášení vztahuje, bude využití nájemného řešeno dalším čestným prohlášením.

Nájemné bylo po celou dobu trvání nájmu věcně usměřňované dle platných předpisů v době uzavření smlouvy o sdružení § 6 vyhl. Ministerstva financí 167/1993 Sb.

7. Splnění cíle bytové zástavby

Z pohledu smyslu závazků partnerů právního předchůdce Bytového družstva Bezručova 19 a statutárního města Brna byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, město se mimo tuto dotaci 320 000,- Kč na každou bytovou jednotku na výstavbu bytové jednotky a 50 000,- Kč na každou bytovou jednotku na vybudování technické infrastruktury podílelo na nákladech výstavby poskytnutím nenávratné dotace z Fondu bytové výstavby 30 000,- Kč na každou bytovou jednotku na výstavbu technické infrastruktury s povinností převést technickou infrastrukturu po dokončení bezúplatně do majetku města Brna a zápůjčkou z Fondu bytové výstavby ve výši 3 900 000,- Kč. Statutární město Brno získalo podíl na bytovém domě ve výši vkladů a dále podíl na pozemku. Věcně usměřňované nájemné v podílu odpovídajícímu podílu Města bylo vyúčtováno čestným prohlášením. Hypotéka na výstavbu domu byla splacena. Návrtná zápůjčka z Fondu bytové výstavby města ve výši 3 900 000,- Kč byla zcela splacena v prosinci 2022.

8. Forma nového závazku: dohoda o narovnání

Realizace dalšího postupu po zveřejnění záměru dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním řízení), ve znění pozdějších předpisů v souladu s usnesením Zastupitelstva města Brna ze dne 25. 1. 2022 by mohla proběhnout formou uzavírání trojstranných dohod, jimiž by došlo k narovnání vztahů mezi členem družstva/nájemcem, Bytovým družstvem Bezručova 19, družstvem a statutárním městem Brnem. Účastníci dohodou vypořádají závazek bezúplatného převodu nesporně tak, že Bytové

družstvo Bezručova 19, družstvo a statutární město Brno převedou své spoluvlastnické podíly na bytové jednotce, včetně přináležejících podílů na společných částech domu a pozemku na člena družstva. Člen družstva se současně zřekne možnosti uplatňování jakýchkoliv dalších nároků vůči statutárnímu městu Brnu spojených s předmětem převodu.

9. Záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na jednotkách

Záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na jednotkách je koncipován jako adresný záměr v souladu se Společným stanoviskem Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k vypořádání historické družstevní výstavby spolufinancované ze státního rozpočtu.

Záměr je formulován obecně, a je tedy adresován nájemcům – členům Bytového družstva Bezručova 19, nikoliv jmenovitě konkrétním fyzickým osobám. Bytový odbor MMB předpokládá, že i po projednání materiálu ve volených orgánech může dojít do doby schválení k převodu či přechodu členského podílu v družstvu, vypořádání SJM členů po rozvodu apod. U jiných bytových družstev jsou zjevné i situace, kdy je členství v družstvu sporné, např. je veden soudní spor. Nabyvatel by měl být nesporně určen ke dni uzavření závazku v součinnosti s družstvem, které vede seznam svých členů.

10. Pozemek a záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na pozemku p.č. 1456/1, k. ú. Staré Brno

Pozemek p.č. 1456, k. ú. Staré Brno o výměře 1976 m², na kterém se nacházela budova č.p. 84 určená k demolici, byl ve vlastnictví statutárního města Brna. Na základě smlouvy o spolupráci ze dne 11. 9. 1998 se společností KOMFORT, a.s. došlo dne 25. 7. 2000 k uzavření kupní smlouvy na předmětný pozemek. Smluvní strany se dohodly, že závazek zaplatit kupní cenu lze splnit provedením odstranění budovy č.p. 84 v termínu do 30. 11. 2000. Společnost KOMFORT, a.s. splnila závazek vyplývající ze smlouvy provedením demolice budovy č.p. 84 stojící na pozemku p.č. 1456, k. ú. Staré Brno. Následně byl z pozemku p.č. 1456, k. ú. Staré Brno, o výměře 1 976 m² Geometrickým plánem č. 616-137/2002 ze dne 30. 9. 2002 vyčleněn pozemek p.č. 1456/1 o výměře 758 m² určený pro výstavbu bytového domu č.p. 957, Bezručova č. or. 19.

Dne 2. 4. 2003 byla mezi statutárním městem Brnem, společností KOMFORT, a.s. a Bytovým družstvem Bezručova 19, družstvo uzavřena kupní smlouva na prodej pozemku p.č. 1456/1, k.ú. Staré Brno, a to statutárnímu městu Brnu id. spoluvlastnický podíl 85771/228430 za kupní cenu ve výši 398 044,- Kč, Bytovému družstvu Bezručova 19 id. spoluvlastnický podíl 101659/228430 ze kupní cenu ve výši 471 838,- Kč. Prodávající, společnost KOMFORT, a.s., v čl. III. smlouvy prohlašuje, že oba kupující uhradili kupní cenu v příspěvcích vynaložených na výstavbu bytových jednotek dle čl. IX odst. 1 smlouvy o sdružení č. 6300992. Úhrada kupní ceny tak již byla splněna provedením vkladů do výstavby na základě výše uvedené smlouvy o sdružení.

Dohodou spoluvlastníků a zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 2. 4. 2003 byly spoluvlastnické podíly k pozemku upraveny tak, že společnost KOMFORT a.s. se stává spoluvlastníkem nebytové jednotky č. 597/40 – garáže, včetně podílu na společných částech budovy a pozemku a statutární město Brno a Bytové družstvo Bezručova 19 se stávají spoluvlastníky každé bytové jednotky, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku.

11. Veřejná podpora

Z metodiky Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k veřejné podpoře, která je součástí Společného stanovisko dotčených ministerstev MMR, MF a MV k vypořádání historické družstevní výstavby vyplývá, že pro uskutečnění „bezúplatného“ převodu mimo výběrová řízení nepůjde o veřejnou podporu zejména tehdy, když spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny přímo na jednotlivé fyzické osoby – oprávněné

nájemníky bytů, případně jejich rodinných příslušníků, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby. V bytech by nemohla být provozována ekonomická činnost.

Odborné právní stanovisko společnosti Fiala, Tejkal a partneři, s.r.o., pro kauzu DRUŽSTVO MAJDALENKY k veřejné podpoře uvádí: „163. Pakliže by mělo být toto riziko co nejdříve ošetřeno, nejbezpečnější variantou by byla trojstranná smlouva mezi Objednatelem, DRUŽSTVEM MAJDALENKY a nájemcem, nicméně byl-li by nájemce do převodu již takto zainteresován, nic zřejmě nebrání tomu, aby byl převod proveden přímo z Objednatele na nájemce bez mezistupně v podobě převodu na DRUŽSTVO MAJDALENKY a riziko veřejné podpory tak vyloučeno zcela. 162. S ohledem na stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže by v případě uzavření smlouvy mezi Objednatelem a nájemcem bylo zároveň vhodné připravit obsah smlouvy o převodu tak, aby bylo zajištěno, že nájemce bude v předmětném bytu nadále uspokojovat své bytové potřeby.“

Vzhledem k rozhodnutí Zastupitelstva města Brna, učiněném pod bodem 70 na Z8/37 zasedání konaném dne 5. 4. 2022 ve věci „Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 151 bytových jednotkách v bytových domech č.p. 852, 853 a 855 na ulici Majdalenky v Brně členům DRUŽSTVA MAJDALENKY je navrhována pro převod bytových jednotek domu č.p. 957, Bezručova č. or. 19 shodná forma zajištění spočívající v závazku nabyvatele, že bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností.

12. Odůvodnění bezúplatného převodu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva Bezručova 19, družstvo

viz příloha

13. Cena obvyklá

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách spolu se spoluvlastnickými podíly na budově a spoluvlastnickými podíly statutárního města Brna na pozemku p.č. 1456/1, k. ú. Staré Brno, byla určena na základě znaleckého posudku zadaného statutárním městem Brnem č. 77-5/2023 znalkyně v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitých věcí Ing. Martiny Vařečkové, zpracovaného ke dni 17. 8. 2023. Cena obvyklá je stanovena dle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Znalkyně provedla prohlídku 3 vytipovaných bytových jednotek v domě č. p. 957, k. ú. Staré Brno, jeho společných prostor a ocenila jednotlivé bytové jednotky následujícím způsobem:

číslo bytové jednotky	velikost bytové jednotky (m ²)	cena Kč/m ²	cena za BJ vč. podílu na budově a pozemku	velikost spoluvlastnického podílu SMB na BJ	cena podílu SMB na BJ vč. podílu na spol. částech domu a pozemku (Kč)
957/4	29,75	117 950	3 509 013	64/100	2 245 768
957/9	55,50	86 880	4 821 840	39/100	1 880 518
957/38	103,30	83 700	8 646 210	19/100	1 642 780

Na základě znalkyní v posudku uvedených dat Bytový odbor MMB dopočítal obvyklou cenu podílů SMB na zbývajících bytových jednotkách. Při výpočtu byla cena obvyklá za 1 m² dle kategorií určených znalkyní dle velikosti podlahové plochy bytu (kategorie od 29,75 do 39,6 m² – 117 950,- Kč/m², od 43,1 do 58,15 m² – 86 880,- Kč/m², od 91,20 do 118,83 m² – 83 700 Kč/m²) násobena výměrou bytů dle údajů o velikosti bytové jednotky uvedených v dohodě spoluvlastník o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví ze dne 2. 4. 2003.

číslo bytové jednotky	velikost bytové jednotky (m ²)	cena Kč/m ²	cena za BJ vč. podílu na budově a pozemku	velikost spoluvlastnického podílu SMB na BJ	cena podílu SMB na BJ vč. podílu na spol. částech domu a pozemku (Kč)
957/1	56,1	86 880	4 873 968	43/100	2 095 806
957/2	53,6	86 880	4 656 768	45/100	2 095 546
957/3	46,1	86 880	4 005 168	41/100	1 642 119
957/4	29,75	117 950	3 509 013	64/100	2 245 768
957/5	54,8	86 880	4 761 024	32/100	1 523 528
957/6	58,15	86 880	5 052 072	39/100	1 970 308
957/7	32	117 950	3 774 400	70/100	2 642 080
957/8	46,8	86 880	4 065 984	49/100	1 992 332
957/9	55,5	86 880	4 821 840	39/100	1 880 518
957/10	50,05	86 880	5 903 398	49/100	2 892 665
957/11	39,45	117 950	4 653 128	61/100	2 838 408
957/12	54,8	86 880	4 761 024	40/100	1 904 410
957/13	30,1	117 950	3 550 295	71/100	2 520 709
957/14	43,1	86 880	3 744 528	50/100	1 872 264
957/15	55,5	86 880	4 821 840	39/100	1 880 518
957/16	46,7	86 880	4 057 296	50/100	2 028 648
957/17	39,45	117 950	4 653 128	60/100	2 791 877
957/18	55,1	86 880	4 787 088	39/100	1 866 964
957/19	30,25	117 950	3 567 988	71/100	2 533 271
957/20	43,25	86 880	3 757 560	50/100	1 878 780
957/21	55,95	86 880	4 860 936	38/100	1 847 156
957/22	47,1	86 880	4 092 048	50/100	2 046 024
957/23	39,6	117 950	4 670 820	60/100	2 802 492
957/24	47,9	86 880	4 161 552	46/100	1 914 314
957/25	43,3	86 880	3 761 904	49/100	1 843 333
957/26	46,9	96 840	4 541 796	47/100	2 134 644
957/27	55,95	86 880	4 860 936	37/100	1 798 546
957/28	49,1	86 880	4 265 808	48/100	2 047 588
957/29	39,6	117 950	4 670 820	58/100	2 709 076
957/30	45,15	86 880	3 922 632	47/100	1 843 637
957/31	43,3	86 880	3 761 904	48/100	1 805 714
957/32	46,6	86 880	4 048 608	46/100	1 862 360
957/33	57,85	86 880	5 026 008	36/100	1 809 363
957/34	49,1	86 880	4 265 808	47/100	2 004 930
957/35	39,6	117 950	4 670 820	58/100	2 709 076
957/36	45,6	86 880	3 961 728	48/100	1 901 629

957/37	43,75	86 880	3 801 000	49/100	1 862 490
957/38	103,3	83 700	8 646 210	19/100	1 642 780
957/39	54,1	86 880	4 700 208	43/100	2 021 089

Celková hodnota /obvyklá cena/ všech spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na jednotkách a přináležejících podílech na domu a pozemku činí celkem 81 702 757,- Kč.

14. Ostatní

Dům je opatřen Průkazem energetické náročnosti budovy ze dne 21. 11. 2016.

15. Stanoviska dotčených orgánů

Statutární město Brno, Městská část Brno-střed – bez námitek

Odbor investiční, MMB – bez připomínek

Odbor dopravy, MMB – bez námitek

Technické sítě Brno, a.s., Brněnské komunikace a.s. – bez námitek

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – souhlasí bez připomínek, upozorňují, že pozemek p.č. 1456/1 v k. ú. Staré Brno je dotčen uložením vodovodní přípojky inventurní číslo M-05973/578, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

16. Stanovisko 17. Komise majetkové RMB dne 16. 10. 2023

17/17 Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu č. p. 957 Bezručova 19 v Brně členům Bytového družstva Bezručova 19

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 39 bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v bytovém domě č.p. 957 na ul. Bezručova, stojícím na pozemku 1456/1, k. ú. Staré Brno, obec Brno, dle seznamu spoluvlastnických podílů na bytovém domě č. p. 957, k. ú. Staré Brno, dále jen „bytové jednotky“, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Bezručova 19, se sídlem Bezručova 957/19, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO: 25578146, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;

T: bezodkladně

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 81 702 757,- Kč;

4. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva;

5. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;

6. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit podmínku narovnání s Družstvem a nájemci členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, že bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností; čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory;

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

T: bezodkladně

Hlasování: 13 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Vískot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

17. Stanovisko Komise Bydlení RMB R9/KB/22 dne 23. 10. 2023

22/14. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu č. p. 957 Bezručova 19 v Brně členům Bytového družstva Bezručova 19

Komise bydlení RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1.doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 39 bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v bytovém domě č.p. 957 na ul. Bezručova, stojícím na pozemku 1456/1, k. ú. Staré Brno, obec Brno, dle seznamu spoluvlastnických podílů na bytovém domě č. p. 957, k. ú. Staré Brno, dále jen „bytové jednotky“, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Bezručova 19, se sídlem Bezručova 957/19, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO: 25578146, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

uložit Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;

T: bezodkladně

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

vzít na vědomí cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 81 702 757,- Kč;

4. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva;

5. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;

6. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, že

- bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností;

- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory;

7. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

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

T: bezodkladně

Hlasování: 12-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 13 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvičala	Bc. Kréjsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jilková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Vojtěch Vašák	Bc. Kment	Jiří Ideš	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro

18. Stanovisko Rady města Brna R9/056 dne 25. 10. 2023

67. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu č. p. 957 Bezručova 19 v Brně členům Bytového družstva Bezručova 19

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 39 bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v bytovém domě č.p. 957 na ul. Bezručova, stojícím na pozemku 1456/1, k. ú. Staré Brno, obec Brno, dle seznamu spoluvlastnických podílů na bytovém domě č. p. 957, k. ú. Staré Brno, dále jen „bytové jednotky“, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Bezručova 19, se sídlem Bezručova 957/19, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO: 25578146, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;

T: bezodkladně

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 81 702 757,- Kč;

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva;

5. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;

6. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, že

- bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností;
- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory;

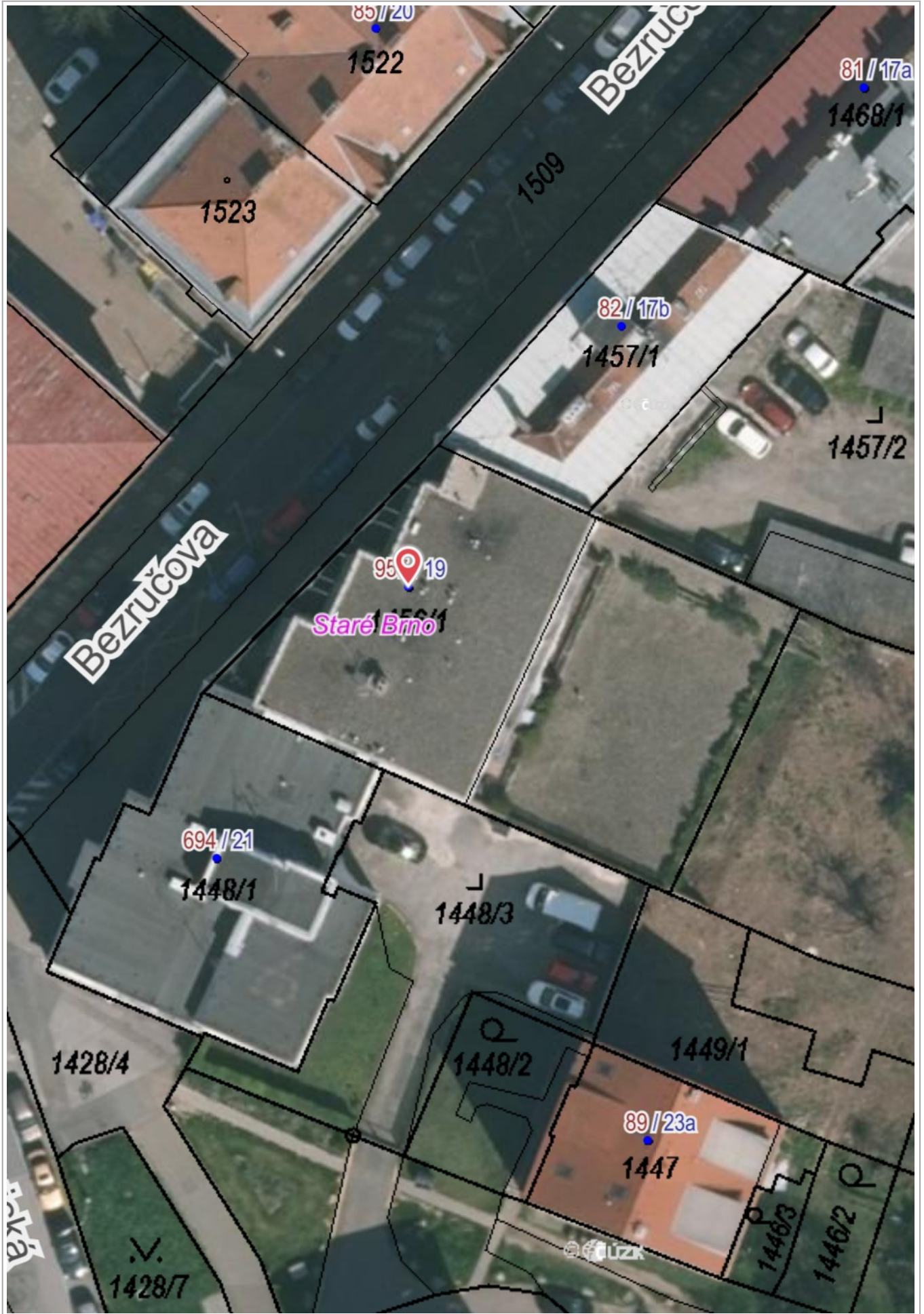
7. doporučuje

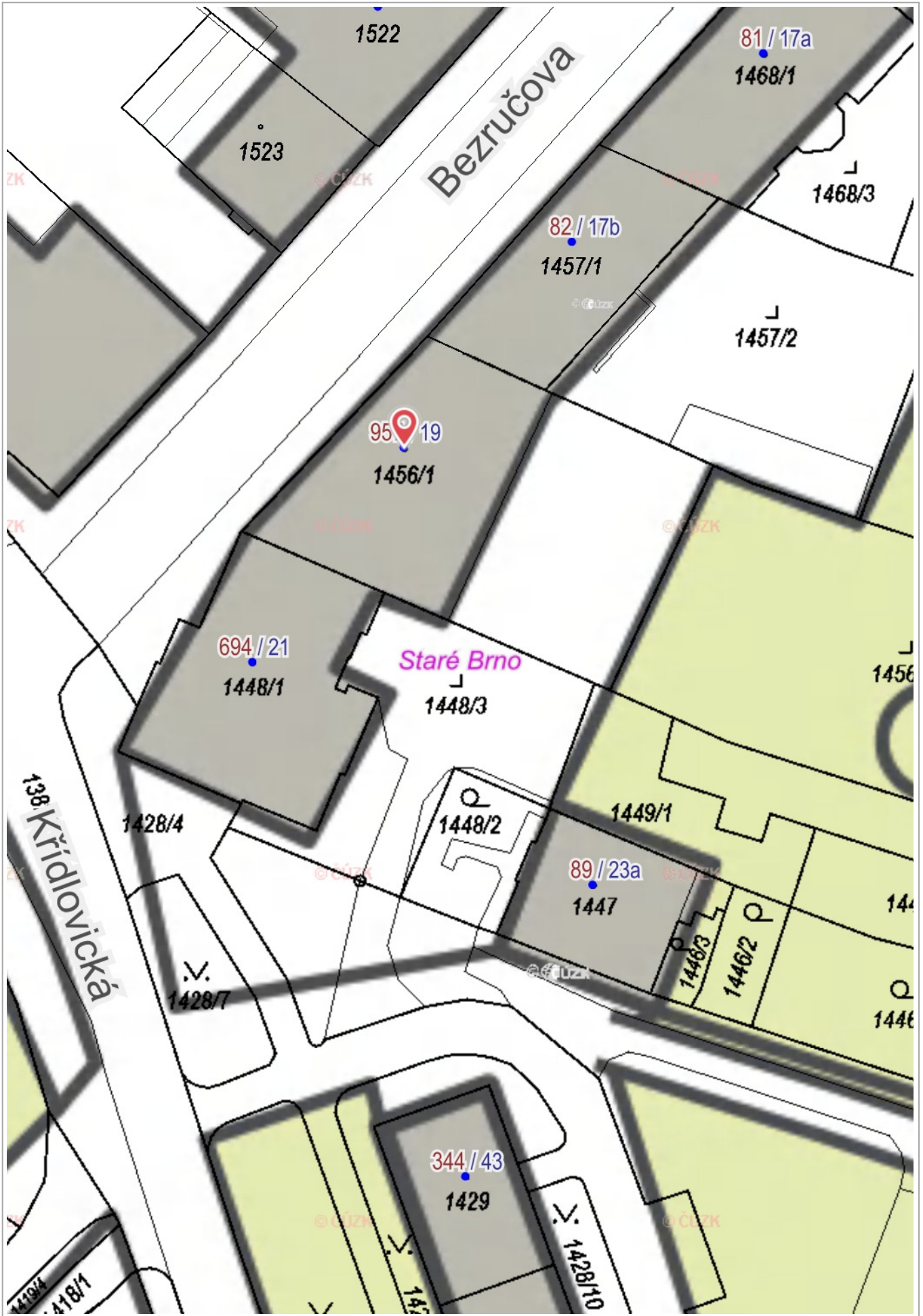
Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto družstva v souladu s přijatým usnesením.

T: bezodkladně

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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





Seznam spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách

- č. jednotky 957/1 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5610/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5610/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 43/100;
- č. jednotky 957/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5360/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5360/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 45/100;
- č. jednotky 957/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4610/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4610/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 41/100;
- č. jednotky 957/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 2975/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 2975/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 64/100;
- č. jednotky 957/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5480/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5480/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 32/100;
- č. jednotky 957/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5815/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5815/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 39/100;
- č. jednotky 957/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 3200/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 3200/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 70/100;
- č. jednotky 957/8 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4680/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4680/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 49/100;
- č. jednotky 957/9 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5550/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5550/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 39/100;
- č. jednotky 957/10 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5005/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5005/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 49/100;
- č. jednotky 957/11 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 3945/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 3945/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 61/100;

- č. jednotky 957/12 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5480/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5480/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 40/100;
- č. jednotky 957/13 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 3010/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 3010/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 71/100;
- č. jednotky 957/14 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4310/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4310/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 50/100;
- č. jednotky 957/15 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5550/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5550/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 39/100;
- č. jednotky 957/16 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4670/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4670/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 50/100;
- č. jednotky 957/17 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 3945/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 3945/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 60/100;
- č. jednotky 957/18 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5510/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5510/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 39/100;
- č. jednotky 957/19 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 3025/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 3025/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 71/100;
- č. jednotky 957/20 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4325/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4325/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 50/100;
- č. jednotky 957/21 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5595/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5595/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 38/100;
- č. jednotky 957/22 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4710/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4710/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 50/100;

- č. jednotky 957/23 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 3960/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 3960/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 60/100;
- č. jednotky 957/24 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4790/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4790/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 46/100;
- č. jednotky 957/25 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4330/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4330/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 49/100;
- č. jednotky 957/26 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4690/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4690/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 47/100;
- č. jednotky 957/27 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5595/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5595/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 37/100;
- č. jednotky 957/28 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4910/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4910/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 48/100;
- č. jednotky 957/29 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 3960/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 3960/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
- č. jednotky 957/30 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4515/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4515/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 47/100;
- č. jednotky 957/31 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4330/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4330/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 48/100;
- č. jednotky 957/32 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4660/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4660/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 46/100;
- č. jednotky 957/33 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5785/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5785/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 36/100;
- č. jednotky 957/34 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy

- č. p. 957 o velikosti 4910/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4910/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 47/100;
- č. jednotky 957/35 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 3960/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 3960/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
 - č. jednotky 957/36 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4560/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4560/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 48/100;
 - č. jednotky 957/37 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 4375/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 4375/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 49/100;
 - č. jednotky 957/38 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 10330/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 10330/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 19/100;
 - č. jednotky 957/39 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 957 o velikosti 5410/228430, stojící na pozemku p. č. 1456/1, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1456/1, o velikosti 5410/228430; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 43/100;

Odůvodnění převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva Bezručova 19, družstvo za cenu nižší než obvyklou

Dle § 2 odst. 2 Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, dále jen „Zákon o obcích“ platí, že obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.

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

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

Z citovaných ustanovení vyplývá, že pokud by statutární město Brno převádělo bezúplatně spoluvlastnické podíly na nájemce předmětných bytových jednotek i přes dovozenou neplatnost závazků k bezúplatnému převodu, muselo by zároveň odůvodnit, proč je nepřevadlo za cenu obvyklou. Platnost či neplatnost závazků uzavřených za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., je posuzována podle tehdy platných předpisů. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., pak se ve smyslu přechodného ustanovení § 3030 NOZ na takto vzniklá práva a povinnosti uplatní pouze ustanovení části první hlavy první, tedy obsah ustanovení §§ 1 – 14 NOZ.

Dle § 6 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“ platí, že každý má povinnost jednat v právním styku poctivě; nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu; nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

Zdůvodnění převodu, tj. odchylka od ceny obvyklé se zohledněním náhrady statutárním městem Brnem do výstavby vložených pozemků, vychází z právního stanoviska Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. obsaženého v materiálu projednaném v Zastupitelstvu města Brna na zasedání konaném 25.1.2022 pro vypořádání historických závazků z historické družstevní bytové výstavby, z pohledu zákona o obcích (obecní zřízení č. 128/2000 Sb.). Převodem majetku za cenu nižší než obvyklou, je naplněn jiný důležitý zájem obce, a to zjednáni nápravy zřejmě neplatných závazků k bezúplatnému převodu majetku města ze smlouvy o sdružení a nájemních smluv, prostřednictvím nového právního titulu dohody o narovnání, v rámci níž bude sjednán nový závazek o převodu podílů na bytových jednotkách na členy družstva s cenovým vyrovnáním. Výše hodnoty převáděného majetku dle záměru převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách činí 81 702 757,- Kč.

V tomto případě je převod bytových jednotek za cenu nižší než obvyklou dovršením smluvních závazků ze smlouvy o sdružení uzavřené dne 12. 10. 2000 (schválené ZMB na Z3/022 zasedání konaném dne 3. 10. 2000), mezi společností KOMFORT, a.s., IČO 25524241, statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem Bezručova 19, družstvo, dle které spoluvlastnické podíly na jednotkách odpovídají vkladu města do výstavby ve výši 320 000,- Kč na každou bytovou jednotku spolufinancovanou z dotačních prostředků státu, po uplynutí 20 let od kolaudace statutární město Brno převede na členy družstva. Toto očekávání měli členové při vstupu do družstva po jeho vzniku, a to i při pozdějším nabytí členského podílu v družstvu při přechodu či převodu družstevního podílu. Závazek dalšího bezúplatného převodu podílu na bytových jednotkách, zřejmě absolutně neplatný, vyplýval i z nájemních smluv o nájmu bytu. Členové družstva očekávali, že s touto bytovou jednotkou budou moci po úhradě nákladů spojených s výstavbou po uplynutí 20 let od kolaudace budov nakládat jako s vlastní, přičemž spoluvlastnický podíl na bytové jednotce získají od statutárního města Brna bezúplatně. Stejným způsobem mají získat členové družstva podíl od Bytového družstva Bezručova 19, družstvo. Město po dočasnou dobu dvaceti let od kolaudace bytových domů, po kterou mělo být spoluvlastníkem, garantovalo poskytovateli státní dotace dodržení dotačních podmínek, přičemž poskytovatelem dotace nebylo konstatováno jejich porušení. Ze strany členů Bytového družstva Bezručova 19, družstvo, lze v případě nepřevedení podílu na jednotkách předpokládat podávání žalob na náhradu škodu způsobené městem. Pro uskutečnění bezúplatného převodu svědčí právní zásady, a to zejména zásada legitimního očekávání, zásada pacta sunt servanda-smlouvy mají být dodržovány, zásada ochrany veřejného zájmu a zásada poctivosti.

Dále citujeme z právní analýzy Fiala, Tejkal, partneři, s.r.o.:

„Jako veřejný zájem je možné označit zájem na zachování právního státu a komplexním fungování společnosti. Jak uvedl Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. I. ÚS 3512/11, jedním z aspektů právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy je mimo jiné princip právní jistoty, jehož výrazem je mimo jiné důvěra, jako elementární kategorie sociálního života, která vyjadřuje vnitřní postoj odrážející eticky odůvodněné představy a očekávání jednotlivých členů společnosti. Uplatňování principu důvěry v úkony dalších osob při veškerém sociálním styku s nimi je základním předpokladem pro fungování komplexní společnosti (Luhmann, N.: Vertrauen. Ein Mechanismus der Reduktion sozialer Komplexität. Stuttgart 1989, str. 1).

S odvoláním na § 6 NOZ se dovozuje, že kdo vyvolal určité jednání, nesmí se ex post dovolávat vad jednotlivých úkonů, které sám způsobil. Jedná se o princip, který do jisté míry stojí proti principu autonomie vůle; mezi těmito principy tak musí soudy hledat vzájemný vztah přiměřenosti (I. ÚS 342/09). Poctivost vyjadřuje určitý standard chování v právních vztazích, vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé strany. Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu a nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu. Avšak absolutní neplatnost nastupuje ze zákona a není odvislá od jednání subjektu občanskoprávního vztahu (oproti principu relativní neplatnosti), které by bylo možno charakterizovat jako výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů, tedy bez právního důvodu zasahuje do práv a povinností jiných, popř. v rozporu s dobrými mravy.

Lze se odvolat na rozsudky Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 3 C 423/2019, jímž se Město Říčany domáhalo určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, jíž se Město Říčany v roce 2002 zavázalo, že do 1.1.2020 uzavře se žalovanou za cenu 100,- Kč smlouvu o převodu vlastnictví k bytu Města Říčany, pro jehož výstavbu byla Městu Říčany poskytnuta v roce 1997 dotace Ministerstva pro místní rozvoj. Jedním z důvodů tvrzení neplatnosti byla mimo jiné absence zveřejnění smlouvy o smlouvě budoucí v souladu se Zákonem o obcích. Okresní soud Praha – východ pak žalobu s poukazem na legitimní očekávání nabytí majetku žalovanou a za použití zásady poctivosti zamítnul mimo jiné s následujícím odůvodněním: *„V daném případě Žalované svědčí základní právo na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochrana by měla být vždy brána v potaz. Žalované vzniklo smlouvou o uzavření smlouvy budoucí legitimní očekávání na převod bytové jednotky do jejího vlastnictví, přičemž tomuto nároku a z něj plynoucího legitimního očekávání je třeba poskytnout ochranu podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Ústavní soud ostatně již vícekrát potvrdil Ústavní ochranu legitimního očekávání (srov. nálezy Pl. ÚS 2/02, Pl. ÚS 50/04, Pl. ÚS 51/06), když například uvedl, že „k principu legitimního očekávání v souladu s judikaturou Evropského soudu pro lidská práva judikoval, že z ní zřetelně vystupuje pojetí ochrany legitimního očekávání jako majetkového nároku, který byl již individualizován individuálním právním aktem, anebo je individualizovatelný přímo na základě právní úpravy“ (srovnej např. nálezy I. ÚS 676/07).*

Soud rovněž vážil, jaká újma může zamítnutím Žaloby vzniknout žalobkyni, nicméně se nedomnívá, že přiznání práv z předmětné smlouvy by mohlo nějak negativně poškodit žalobkyni či jeho další občany. Žalobkyně byla po dobu téměř dvaceti let přesvědčena o platnosti Smlouvy o smlouvě budoucí, chovala se v souladu s touto smlouvou a byla připravena dle ní plnit. Uzavřením smlouvy tak nemůže žalobkyni vzniknout žádná újma. Naopak v případě, kdy by bylo žalobě vyhověno, by žalobkyně ze svého, byť pravděpodobně neúmyslného opomenutí, těžila. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že v totožné situaci jako Žalovaná je dalších více jak třicet nájemců bytů.

Soud proto uzavírá, že pokud se žalobkyně po téměř dvaceti letech, co Žalovaná byla v dobré víře, že s ní žalobkyně uzavře smlouvu o převodu bytu a kdy s ní žalobkyně jednala jako s budoucím kupujícím a činila kroky k uzavření smlouvy o převodu bytu, dovolává neplatnosti výše uvedené smlouvy o smlouvě budoucí, jeví se soudu tento postup jakožto rozporný se zásadou poctivosti v právních vztazích vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé a v rozporu s legitimním právním očekáváním žalované a takovému jednání žalobkyně nelze poskytnout právní ochranu a proto soud žalobu zamítl.“

K principu legitimního očekávání žalované Okresní soud Praha – východ v jiné části odůvodnění svého rozsudku uvedl:

„Dále nelze odhlédnout ani od legitimního právního očekávání žalované. Ústavní soud konstantně poskytuje legitimnímu právnímu očekávání ochranu, jak vyplývá např. z I. ÚS 1737/08, podle kterého „Obecné soudy musí nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný

princip. Povinnost obecných soudů rozpoznat základní právo a poskytnout mu ochranu platí tím spíše v případě, kdy v posuzovaném vztahu svědčí základní právo toliko jedné straně sporu, zatímco druhé straně žádné hmotné základní právo (přírozeně vyjma práva na spravedlivý proces) nesvědčí a vzhledem k okolnostem ani svědčit nemůže, resp. v jejím postavení se odráží toliko ústavní princip, nikoliv hmotné subjektivní základní právo. ... Principu právní jistoty, který by v předmětné situaci ve svých důsledcích mohl svědčit vedlejším účastníkům, se však lze dovolávat a lze ho považovat za korektiv ochrany legitimního očekávání pouze za situace, kdy se jej dovolává subjekt v dobré víře. Není-li subjekt v dobré víře, nemůže v jeho případě působit ani princip právní jistoty jakožto korektiv ochrany legitimního očekávání.

V Žalované citovaném nálezu I. ÚS 353/04 Ústavní soud uvedl, že „Při střetu dvou základních práv musí obecné soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Bylo by v rozporu s obecnou ideou spravedlnosti, tj. s obecným přirozenoprávním principem pacta sunt servanda, poskytovat nositeli vlastnického práva ochranu na úkor toho, v jehož prospěch má být ze smlouvy (a ve skutečnosti již dávno mělo být) plněno tak, aby vlastnické právo svědčilo jemu samotnému. Obecné soudy zcela přehlédly existenci základního práva stěžovatele na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochranu měly vážit stejně, jako zvažovaly ochranu vlastnického práva vedlejšího účastníka. Bylo namíste poskytnout ochranu základnímu právu stěžovatele skrze aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku.“

V jiné části odůvodnění předmětného rozsudku uvedl Okresní soud Praha – východ argumentaci, která je dle názoru Zpracovatele vyjádření shora řešeného principu důvěry, a to následující podobě:

„Soud se za tohoto stavu neztotožňuje se závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2008, sp.zn. 28 Cdo 2939/2006, podle kterého „ ... Je nutno zdůraznit, že postavení nabyvatele jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého práva a jiné při nabývacím úkonu sjednaném s veřejnoprávním subjektem. Ve druhém případě je vyžadována zvýšená bdělost nabyvatele ve vztahu k dodržení podmínek smlouvy, jak zdůraznil Ústavní soud v nálezech sp. zn. III. ÚS 721/2000 a IV. ÚS 576/2000. Především však je třeba odkázat na právní závěr Nejvyššího soudu, vyslovený v již zmíněném rozsudku sp. zn. 20 Cdo 899/99. Absolutní neplatnost právního úkonu ve smyslu § 39 o. z. je podle dovolacího soudu objektivní kategorií, nezávislou na subjektivních okolnostech. Pro tuto neplatnost není významné, že ji způsobila jen jedna ze smluvních stran.“

V daném případě, je totiž zcela logické, že se Žalovaná (a zjevně celá řada dalších nájemníků) spoléhala na žalobkyni, že všechny formální nezbytnosti zařídí. Ostatně i žalobkyně, ač osoba nepochybně ve vztahu k obecnímu zřízení práva znalá, disponující dostatečným odborným aparátem, byla po dobu 20 let přesvědčena, že je vše v pořádku. Jen těžko tak lze požadovat stejnou míru opatrnosti a právního povědomí po Žalované.“

Z toho, že soud žalobě nevyhověl, tedy neprohlásil smlouvu o smlouvě budoucí za neplatnou, by bez znalosti dalších částí odůvodnění rozsudku mohlo vyplývat, že soud i přes nezveřejnění záměru převodu bytové jednotky považuje smlouvu o smlouvě budoucí za platnou. Tak tomu však není. Na základě shora uvedené argumentace pouze odmítl poskytnout žalobci ochranu a výslovně uvedl, že vzájemný návrh žalované o nahrazení projevu vůle vyloučil k samostatnému řízení, přičemž v tomto řízení bude jako předběžná otázka řešena otázka platnosti či neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí. Okresní soud Praha – východ tak odůvodněním svého rozsudku poskytl vodítko, které by mohlo pomoci vhodně zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé v typově stejných či obdobných případech.

Zároveň je nezbytné zmínit, že názor Okresního soudu Praha – východ je v rozporu též s další judikaturou Nejvyššího soudu, která se týká řešené problematiky. Z předmětného rozsudku Okresního soudu Praha – východ lze dovodit závěr, že na oprávněném nelze za daných okolností spravedlivě požadovat takovou míru bdělosti, aby překontroloval veškeré procesní postupy, jejichž splnění je nezbytné pro platnost uzavřené smlouvy. Právě v rozporu s takovým závěrem pak Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 25 Cdo 1329/2014 uvedl následující:

Právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce (a obdobně obecní radou) provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle § 41 odst. 2 zákona o obcích. Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v

souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové elementární prověření druhá smluvní strana neučiní, nemůže se později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního úkonu. **S ohledem na zásadu „ignorantia iuris non excusat“ (neznalost zákona neomlouvá), je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 30 Cdo 1047/2010, uveřejněný pod č. 23/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 30 Cdo 3328/2014, rozsudek ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3130/2005, dále náleží Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000, nebo náleží Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 576/2000).** Rozsudek Okresního soudu Praha – východ sp. zn. 3 C 423/2019 je pravomocný, Město Říčany proti němu nepodalo odvolání. Bohužel tak soudem uplatněná argumentace nebude podrobena dalšímu přezkumu, který by mohl do řešené problematiky vnést další světlo.“

**Dohoda o změně smlouvy o sdružení č.6300992,
uzavřené dne 12.10.2000 podle §829 občanského zákoníku**

Účastníci sdružení

1. Statutární Město Brno

se sídlem Dominikánské nám.1, 601 67 Brno

IČ: 44992785

zastoupené primátorem p.RNDr.Petrem Duchoněm

bankovní spojení: ABN AMRO Bank N.V., Lazarská 3, Praha 1

pobočka Brno, Brandlova 4, P.O.BOX 266

č.ú. 751006631/5400

dále jen Město Brno

2. KOMFORT, a.s.,

se sídlem Brno, část Staré Brno, Nové sady č.pop.946, č.or.30, okres Brno-město

zapsaná v OR u KS v Brně č.sp.zn. oddíl B, vložka 2611,

IČ: 25524241,

zastoupená místopředsedou představenstva panem Přemyslem Cebákem

dále jen KOMFORT

3. Bytové družstvo Bezručova 19, družstvo, se sídlem Brno,

Nové Sady 30, okres Brno-město, PSČ 602 00

zapsané v OR u KS v Brně č.sp.zn. oddíl Dr, vložka 3151

IČ: 25578146

zastoupené ing.Pavlem Krejčím, předsedou družstva

dále jen družstvo

Smluvní strany se dohodly na následujících změnách výše uvedené smlouvy takto:

- v čl.IV. - Termíny a náklady výstavby

mění se bod 2. a nyní zní:

2. Celkové náklady výstavby celého objektu včetně DPH a ceny pozemku a veškeré technické infrastruktury činí 42 718 227,- Kč.

Celkové náklady výstavby celého objektu včetně DPH a ceny pozemku, bez technické infrastruktury, budované ze státní dotace a z finančních prostředků z Fondu bytové výstavby města Brna v celkové výši 3 120 000,- Kč, činí 39 598 227,- Kč.

Celkové náklady na společně budované jednotky včetně ceny pozemků, bez technické infrastruktury budované ze státní dotace na technickou infrastrukturu a z finančních prostředků z Fondu bytové výstavby města Brna, včetně DPH činí 36 078 227,- Kč.

- v čl.V. - Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

mění se bod 1.c) a nyní zní:

1.c) družstvo

vkládá do výstavby finanční prostředky ve výši 19.698.227,- Kč (slovy:devatenáctmilionůšestsetdevadesátosmtisícdvěstědvacetsedm-korun českých) na výstavbu bytových jednotek a na pořízení části pozemku.

Celková hodnota majetkového vkladu družstva do výstavby činí 19.698.227,- Kč (slovy:devatenáctmilionůšestsetdevadesátosmtisíc-dvěstědvacetsedmkorun českých).

- v čl.IX. - Majetek z činnosti sdružení

mění se bod 1. - první odstavec a nyní zní:

1.Účastníci se dohodli, že bytový dům uvedený v článku II této smlouvy budovaný společnou činností v rámci sdružení na základě této smlouvy se stává podílovým spoluvlastnictvím města Brna, KOMFORT a družstva, a to v poměru vynaložených finančních prostředků. Předpokládané podíly ve smyslu čl.V. této smlouvy tak činí:

Město Brno:	41,4 %
KOMFORT:	8,9 %
Družstvo:	49,7 %

Nedílnou součástí této dohody je změna přílohy č.3- tabulka bytů bytového domu Bezručova 19 v Brně.

Ostatní ujednání smlouvy nedotčená touto dohodou zůstávají beze změny.

Tato dohoda o změně smlouvy nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a je vyhotovena v 9-ti stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží 3 vyhotovení.

Doložka:

Dohoda o změně smlouvy byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z3/038 konaném ve dnech 25.- 26.6.2002

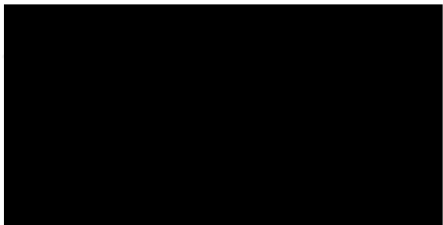
15-08-2002

V Brně dne




Petr Duchoň

primátor RNDr.Petr Duchoň
za statutární město Brno



za KOMFORT, a.s.
místopředseda představenstva
Přemysl Cebák



za BD Bezručova 19, družstvo
předseda ing.Pavel Krejčí

Smlouva o sdružení

Článek I Účastníci sdružení

1. Město Brno
se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
IČO: 44992785
zastoupené primátorem p. RNDr. Petrem Duchoněm
bankovní spojení: ABN AMRO Bank N.V., Lazarská 3, Praha 1
pobočka Brno, Brandlova 4, P.O.BOX 266
č. účtu 7510006631/5400

(dále jen Město Brno)
2. KOMFORT, a.s.
se sídlem Brno, Nové sady č.30, PSČ 60200 Brno
IČO:25524241
Zastoupená předsedou představenstva panem Jaroslavem Přichystalem
(dále jen KOMFORT)
3. BD Bezručova 19, družstvo
se sídlem Brno Nové sady č.30, PSČ 60200 Brno
zastoupené panem ing. Pavlem Krejčím, předsedou družstva
(dále jen družstvo)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o sdružení podle § 829 občanského zákoníku
(dále jen "smlouva")

Článek II Úvodní ustanovení a charakteristika smluvních stran

1. Komfort je akciovou společností , zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského obchodního soudu v Brně, v oddíle B vložka 2611, o čemž svědčí výpis z OR u KOS v Brně, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.
2. BD Bezručova 19, družstvo je bytovým družstvem založeným ustavující členskou schůzí dne 16.3.1999 a zapsaným v obchodním rejstříku vedeném u Obchodního soudu v Brně v oddíle a vložce Dr.3151.
3. KOMFORT je výlučným vlastníkem pozemku parcela č.1456, k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem na LV č. 659.
4. Na části shora uvedeného pozemku bude probíhat výstavba bytového domu, a to: dům „ Bytový dům Bezručova 19, Brno“ .Pozemek je určen k bytové výstavbě, včetně příslušné technické infrastruktury.
5. Výstavbu budovy bude provádět jako zhotovitel společnost KOMFORT.

Článek III Účel smlouvy

1. Účastníci smlouvy uzavírají tuto smlouvu za účelem společného postupu při vybudování 39 bytových jednotek a nebytové jednotky s 16-ti park. stáními.
2. Účelem sdružení dle této smlouvy je vybudování 39 nájemních bytů v rámci výše uvedené stavby s tím, že Město Brno a družstvo se stanou spoluvlastníky těchto 39 bytových jednotek včetně příslušné části pozemku a společných částí budovy, a to v poměru finančních prostředků vynaložených na jejich výstavbu účastníky sdružení - Městem a družstvem. Nebytová jednotka v budově včetně příslušných částí pozemku a společných částí budovy bude ve vlastnictví KOMFORT, a.s..
3. Budova bude postavena dle realizační projektové dokumentace zpracované společností ATELIER D.R.N.H.-v.o.s., se sídlem Brno, Průchodní 2, IČO 49437411, která bude schválena příslušným stavebním úřadem.

Článek IV. Termíny a náklady výstavby

1. Stavba bude zahájena v 12/2000 a předpokládaný termín ukončení výstavby vč. kolaudace je do 30.11.2002.

2. Celkové náklady výstavby celého objektu včetně DPH a ceny pozemku a veškeré technické infrastruktury činí 42.328.227,- Kč.

Celkové náklady výstavby celého objektu včetně DPH a ceny pozemku, bez technické infrastruktury, budované ze státní dotace a z finančních prostředků z Fondu bytové výstavby města Brna v celkové výši 3 120 000,- Kč, činí 39 208 227,- Kč.

Celkové náklady výstavby na společně budované jednotky včetně ceny pozemků, bez technické infrastruktury budované ze státní dotace na technickou infrastrukturu a z finančních prostředků z Fondu bytové výstavby města Brna, včetně DPH činí 35 688 227,-Kč.

Článek V. Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

1. Účastníci se dohodli, že pro splnění účelu sdružení poskytnou následující majetkové hodnoty:

a) Město

-finanční prostředky ze státní dotace na výstavbu společně budovaných bytových jednotek ve výši 12.480.000,-Kč (slovy:dvanáctmilionůčtyřistaosmdesátisíckorun českých) rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení, poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR. Město Brno poskytne obdržené finanční prostředky ze státní dotace nejpozději do 30.6.2002.

-finanční prostředky z Fondu bytové výstavby města Brna ve výši 3.900.000,- Kč (slovy:třimilionydevětsettisíckorunčeských/. Město Brno poskytne finanční prostředky z Fondu bytové výstavby města Brna nejpozději do 31.12.2000.

Celková finanční účast města na výstavbu 39 bj a na pořízení části pozemku činí 16.380.000,- Kč (slovy:šestnáctmilionůtřistaosmdesát tisíckorunčeských).

b) KOMFORT

- vkládá do výstavby finanční prostředky Brna ve výši 2 444 381,- Kč (slovy:dvamilionyčtyřistačtyřicetčtyřitisíctřistaosmdesátjednakorunčeských/ na výstavbu nebytové jednotky s parkovacími stánkami a dále vkládá část pozemku zastavěného budoucí stavbou bytového domu, parcela č.1456. v k.ú. Staré Brno, obec Brno, o výměře 769 m², v celkové hodnotě 1 075 619,- Kč..

Celková hodnota majetkového vkladu KOMFORT do výstavby činí 3.520 000,-Kč (slovy:třimilionypětsetdvacet tisíckorunčeských).

c) družstvo

vkládá do výstavby finanční prostředky ve výši 19.308.227,- Kč (slovy:devatenáctmilionůtřistaosmtisícdvěstědvacet sedmkorunčeských/ na výstavbu bytových jednotek a na pořízení části pozemku

Celková hodnota majetkového vkladu družstva do výstavby činí 19.308.227,-Kč (slovy:devatenáctmilionůtřistaosmtisícdvěstědvacet sedmkorunčeských).

2. Účastníci se dále dohodli, že Město a družstvo se podílí na nákladech společné činnosti pouze do výše finančních prostředků vložených dle tohoto článku V. písm a) a c), ostatní náklady potřebné na výstavbu i nad výši předpokládaných nákladů nese KOMFORT, nedohodnou-li se účastníci jinak.

3. Účastníci se zavazují, že s vloženými majetkovými hodnotami budou nakládat výlučně pro dosažení účelu sdružení. Zavazují se účetně oddělit vložené majetkové hodnoty od svého ostatního majetku a oznámit tuto skutečnost druhému účastníkovi sdružení do 30ti dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.

4. KOMFORT se zavazuje, že bez souhlasu Města nezřídí k pozemku, jež vkládá do sdružení, zástavní ani jiné právo třetí osoby s výjimkou zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu, poskytujícího KOMFORT stavební úvěr nebo hypoteční bance poskytující družstvu hypoteční úvěr.

K zajištění splnění tohoto závazku sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 1 000 000,- Kč, splatnou do 30 dnů poté, co KOMFORT tento závazek poruší.

Zaplacením smluvní pokuty nezaniká Městu Brnu právo na náhradu škody v plném rozsahu.

Poznamenává se, že na pozemku p.č.1456 v k.ú. Staré Brno vážně zástavní právo ve prospěch města Brna zřízené smlouvou č.63009056, uzavřenou dne 25.7.2000 s právními účinky vkladu dne 31.7.2000.

VI.

Výstavba technické infrastruktury

V rámci výstavby bytového domu bude budována technická infrastruktura v celkovém finančním objemu 5.910.000,-Kč, /dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy, sítě NN, plynovod/, a to v souladu se schválenou projektovou dokumentací a dle příslušných stavebních povolení.

Poznamenává se, že na výstavbu této technické infrastruktury je uzavřena smlouva o společné investici mezi Městem -MČ Brno-střed a KOMFORT.

Na vybudování této technické infrastruktury se město Brno prostřednictvím MČ Brno-střed podílí poskytnutím finančních prostředků ze státní dotace na technickou infrastrukturu ve výši 50.000,-Kč/1 byt, tj, v celkové výši 1.950.000,- Kč a dále poskytnutím finančních prostředků z Fondu bytové výstavby města Brna ve výši 30.000,- Kč/ 1 byt , tj. celkem 1.170.000,-Kč. Za tyto finanční prostředky bude vybudována dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy, přímo do majetku města Brna.

VII.

Vybavení jednotek

Všechny bytové jednotky budou vybudovány ve standardním vybavení jejichž specifikace je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.

VIII.

Doba trvání sdružení

Sdružení vzniká dnem podpisu této smlouvy oběma účastníky sdružení, je zakládáno na dobu určitou a končí splněním podmínek této smlouvy uvedených v čl. I. - XII. smlouvy.

IX.

Majetek z činnosti sdružení

1. Účastníci se dohodli, že bytový dům uvedený v článku II této smlouvy budovaný společnou činností v rámci sdružení na základě této smlouvy se stává podílovým spoluvlastnictvím města Brna, KOMFORT a družstva, a to v poměru vynaložených finančních prostředků Předpokládané podíly ve smyslu čl. V. této smlouvy tak činí:

Město Brno: 41,8 %
KOMFORT: 9,0 %
Družstvo: 49,2 %

Spoluvlastnictví budovy bude vypořádáno tak, aby město a družstvo se stalo ideálními spoluvlastníky bytových jednotek, včetně podílu na společných částech budovy a pozemku a KOMFORT se stal vlastníkem nebytové jednotky, včetně podílu na společných částech budovy a pozemku, to vše dle přílohy č. 3 této smlouvy.

Vypořádání se provede ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, včetně převodu příslušných spoluvlastnických podílů na pozemku uvedeném v čl. II odst. 3 této smlouvy v k.ú. Staré Brno tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví Města, družstva a KOMFORT ke společným částem domu.

Účastníci sdružení se dohodli, že cena podílu na tomto pozemku je započítána do ceny bytů dle přílohy č. 3 a je uhrazena městem a družstvem v nákladech na výstavbu bytového domu dle čl. V odst. 1 písm. a) a c) této smlouvy.

Dále se účastníci dohodli, že návrh na vklad vlastnických práv při vypořádání majetku sdružení do KN podá a náklady s převodem spojené uhradí KOMFORT.

2. Neobdrží-li město státní dotaci v plné výši, případně neobdrží-li ji vůbec a nedojde-li k jiné dohodě, určí se výše spoluvlastnického podílu města na bytovém domě podle výše skutečného finančního vkladu města do výstavby bytového domu.

3. Město Brno bere na vědomí, že bylo vydáno územní rozhodnutí č.161 , č.j. STÚ/01/0001591/000/003, stavebním odborem ÚMČ Brno-střed, dne 28.7.2000 na využití území a umístění stavby , které nabylo právní moci dne 22.8.2000. Účastníci sdružení se dohodli, že do 30 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy podají návrh na zahájení řízení o povolení stavby k ÚMČ Brno-střed. Všechny potřebné podklady pro toto řízení zajistí KOMFORT.

X.

Jiná práva a povinnosti účastníků sdružení

1. Město se zavazuje:

1.1. evidovat na svém účtu finanční prostředky poskytnuté formou dotace MMR ČR odděleně pod účelovým znakem 170 75 a použít je výhradně na úhradu nákladů pro naplnění účelu sdružení

1.2. účastnit se prostřednictvím svého zástupce, na základě písemné výzvy doručené mu 3 dny před jejich konáním, kontrolních dnů, v nichž bude za účasti KOMFORT- zhotovitele stavby, popř. i zhotovitele projektové dokumentace, prováděna kontrola dodržování harmonogramu postupu výstavby a kontrola čerpání dotace a prostředků Města Brna poskytnutých z Fondu bytové výstavby města Brna, , z hledisek zásad pro poskytování dotací a z hledisek dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů a z hledisek příslušných ustanovení této smlouvy, dále účastnit se přebírání provedených prací.

1.3. zajistit společně s KOMFORT a družstvem převzatou stavbu z hledisek péče řádného hospodáře (dle organizačních zásad pro hospodaření s obecním majetkem vč. případného zabezpečení povinností vlastníka stavby ve vztahu ke katastru nemovitostí)

1.4. podat včas a stanoveným způsobem žádost o poskytnutí státní dotace, ve stanovených lhůtách zajistit požadované doklady a údaje a poukázat finanční prostředky použít výhradně k účelu této smlouvy

1.5. vyjádřit se k členství budoucích nájemců v družstvu, jejich seznam předloží družstvo městu dle ustanovení bodu 3.1. tohoto článku do 30 dnů po jeho obdržení. Lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení seznamu budoucích členů bytového odboru MMB. Pro případ, že se Město Brno v této lhůtě nevyjádří , účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná domněnka, že Město Brno s členstvím souhlasí

2. KOMFORT se zavazuje:

2.1. jako stavebník provádět všechna zdanitelná plnění spojená s výstavbou, předkládat Městu a družstvu soupisy provedených prací , na základě kterých budou poskytnuty finanční prostředky do výše obdržené státní dotace na výstavbu nájemních bytů a finanční prostředky z Fondu bytové výstavby Brna řádně a včas, aby nedocházelo k prodlení s jejich úhradou

- 2.2. poskytnout Městu do 60 dnů po podpisu této smlouvy dokumentaci stavby, ověřenou ve stavebním řízení, vč. rozpočtové dokumentace na společně budovaných 39 bytových jednotek harmonogramu postupu výstavby a vyzývat Město a družstvo řádně a alespoň 3 dny před jejich konáním k účasti na kontrolních dnech, jejichž harmonogram bude Městu předán do 30 dnů po podpisu této smlouvy, a k účasti na přebírání provedených prací. Všechny případné změny této dokumentace provádět jen se souhlasem Města Brna a družstvem
- 2.3. na vlastní náklad zajistit zpracování geometrických plánů oddělující stavební pozemek, a to nejpozději do podání návrhu na zahájení kolaudačního řízení
- 2.4. vykonávat práva a povinnosti investora stavby a zhotovitele stavby v zájmu sdružení a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, jakož i v souladu s příslušnými ustanoveními této smlouvy, a to ve všech fázích realizace stavby až do fáze jejího včasného a řádného předání městu, její kolaudace a jejího majetkového vypořádání
- 2.4.1. realizovat stavbu v souladu s doklady, předloženými k žádosti o poskytnutí dotace, s nimi související předepsanou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení a závaznými údaji uvedenými v dokladech, souvisejících s řízením o poskytnutí dotace
- 2.4.2. použít finanční prostředky pouze za podmínek stanovených v Zásadách MF ČR pro financování programů z prostředků státního rozpočtu, fondů Evropské unie, fondů NATO a úvěrů se státní zárukou čj.113/5095/2000 /Finanční zpravodaj č.3/2000
- 2.4.3. plnit povinnosti investora uvedené v metodice MMR ČR o poskytování investiční dotace ze SR na výstavbu nájemních bytů
- 2.5. vést řádné účetnictví, předkládat účetní doklady na požádání Městem, jakož i kontrolním orgánům MMR ČR a MF ČR, prokazovat výši nákladů na dotovanou stavbu
- 2.6. vyúčtovat čerpání dotace vždy za příslušný rok a toto čerpání zdokladovat jako použité na přímé stavební náklady hrazené v souladu s touto smlouvou a s podmínkami čerpání dotace zakotvených v této smlouvě o sdružení
- 2.7. předložit Městu všechny údaje pro vyúčtování dotace v rámci zúčtování finančních vztahů města se SR za příslušný rok nejpozději do 30. listopadu,
- 2.8. předložit Městu do 30 dnů po kolaudaci stavby, nejpozději do doby podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí všechny potřebné podklady pro definitivní přiznání dotace (pravomocné kolaudační rozhodnutí, přehled o čerpání poskytnuté dotace, případně další doklady, o něž Město požádá), a závěrečné vyúčtování výstavby bytových jednotek
- 2.9. zajistit na své náklady všechny potřebné doklady pro zápis vlastnických vztahů do katastru nemovitostí
- 2.10. zajistit jako zhotovitel vybudování stavby v cenách uvedených v příloze této smlouvy a dokončení stavby v termínu stanoveném v čl.IV odst.1 této smlouvy
3. Družstvo se zavazuje:
- 3.1. zajistit, aby členství budoucích nájemců v družstvu vznikalo až po

souhlasu Města. Předpokládaná výše celkové finanční účasti člena v družstvu a předpokládaná výše nájemného je uvedena v příloze č. 9 této smlouvy. Celková finanční účast člena v družstvu se rovná výši základního členského vkladu, určeného stanovami, splatného při vstupu do družstva a dalších členských vkladů, které člen družstva může splatit rovněž při vstupu do družstva, nebo budou uhrazeny z hypotečního úvěru družstva a spláceny členem družstva po dobu trvání nájemního vztahu

3.2. zajistit finanční prostředky odpovídající jeho vkladu dle článku V. této smlouvy nejpozději do doby kolaudace stavby

3.3. ve stanovách družstva zakotvit podmínky Programu pro podporu výstavby nájemního bydlení v obci a závazky dle čl. XII odst. 2 této smlouvy a předloží je k odsouhlasení městu nejpozději do 60 dnů od podpisu této smlouvy, jakékoliv změny stanov před jejich projednáním v orgánech družstva předloží k odsouhlasení Městu Brnu,

4. Všichni účastníci jsou oprávněni:

4.1. být všemi účastníky pravdivě a v dostatečném předstihu informováni o všech skutečnostech a jednáních souvisejících se společnou činností a sdružením.

Za tím účelem se účastníci dohodli, že podle potřeby, nejméně 1x za měsíc se sejdou na společném jednání. Pravidelná společná jednání bude svolávat KOMFORT písemnou pozvánkou s uvedením programu, doby a místa jednání, která musí být odeslána Městem a družstvem určenému zástupci alespoň 10 dnů před termínem jeho konání.

Účastníci se dohodli, že každý z účastníků je oprávněn svolat k projednání záležitosti týkající se společné činnosti mimořádné společné jednání způsobem uvedeným v předchozím odstavci.

4.2. požadovat po kterémkoliv účastníku sdružení vysvětlení kterékoli záležitosti, která se týká společné činnosti a sdružení,

5. Všichni účastníci se zavazují:

5.1. dodržovat tuto smlouvu, plnit řádně a včas povinnosti ve smlouvě stanovené, jednat způsobem, který nepoškozuje zájmy sdružení ani druhého účastníka,

6. Závazky účastníků vyplývající z dodávky díla:

KOMFORT se zavazuje:

6.1. nést jako zhotovitel stavby odpovědnost za vady, které má předmět plnění v době jeho odevzdání spoluvlastníku stavby, tzn. Městu a družstvu. Za vady, které se objevily po odevzdání díla, tzv. skryté vady, odpovídá zhotovitel jen tehdy, byly-li způsobeny porušením jeho povinností

6.2. nést záruku za dodané dílo po dobu 36 měsíců, vyjma maleb a nátěrů, kde je záruční doba 24 měsíců. U zařízení, u nichž je uvedena záruční doba výrobcem, se stanovuje záruční doba podle záručních podmínek výrobců

6.3. bez zbytečného odkladu po obdržení reklamace písemně oznámit vlastníku stavby, zda reklamaci uznává, jakou lhůtu navrhuje k odstranění vad nebo z jakých důvodů reklamaci neuznává

6.4. zahájit odstraňování vad předmětu plnění bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uplatnění oprávněné reklamace. Nedodrží-li KOMFORT jako zhotovitel tuto lhůtu, je vlastník stavby oprávněn pověřit odstraněním vady jinou specializovanou firmu

6.5. postupovat jako zhotovitel tak, aby stavba uvedená v čl. II této smlouvy mohla být zkolaudována v termínu uvedeném v čl. IV této smlouvy, tj. do 30.11.2002. K zajištění splnění tohoto závazku zhotovitele sjednávají účastníci sdružení smluvní pokutu ve výši 1.000,- za každý den prodlení, splatnou městu. Smluvní pokuta se neuplatní po dobu 6 měsíců od uplynutí termínu kolaudace stavby v případě, že k prodlení dojde v důsledku zajišťování náhradních finančních zdrojů v případě zamítnutí či odložení poskytnutí státních dotací a neposkytnutí či odložení poskytnutí hypotečního úvěru družstvem.

Zaplacením smluvní pokuty nezaniká závazek zhotovitele dokončit stavbu

Nedojde-li k zahájení stavby v předpokládaném termínu, tzn. v 12/2000 z důvodu, že nenabude stavební povolení právní moci, prodlužuje se lhůta uvedená v tomto ustanovení o ten počet dnů, o kolik se zpozdí zahájení stavby a prodlení zhotovitele a povinnost platit Městu Brnu smluvní pokutu nastává po uplynutí takto prodlouženého termínu

Město a družstvo se zavazují:

6.6. uplatnit případnou reklamaci vady díla bez zbytečného odkladu po jejím zjištění písemnou formou do sídla společnosti KOMFORT. V reklamaci musí být vady popsány a uvedeno, jak se projevují

XI.

Zastupování sdružení

1. Účastníky sdružení ve věcech výstavby zastupuje KOMFORT.
2. Pokud bude třeba, aby se uvedený zástupce vykázal plnou mocí, udělí mu ji statutární orgány účastníků v souladu s předchozím odstavcem.

XII.

Závazky budoucích spoluvlastníků

1. Účastníci sdružení se dohodli, že ke splnění podmínek pro poskytnutí hypotečního úvěru družstvu peněžním ústavem na dokončení výstavby nájemních bytů zruší a vypořádají spoluvlastnictví budovy vzniklé společnou činností v rámci sdružení a to ve smyslu zák. č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů tak, aby rozestavěné byty byly ve spoluvlastnictví města a družstva, přičemž velikost spoluvlastnického podílu bude určena výší skutečně vynaložených finančních prostředků na výstavbu rozestavěných bytů a pořízení podílů na pozemek určený k výstavbě, městem a družstvem. Rozestavěná nebytová jednotka bude ve vlastnictví KOMFORT.

2. Nevznikne-li vlastnictví a spoluvlastnictví rozestavěných jednotek dle odstavce 1. tohoto článku, podají účastníci do 10 dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí povolujícího ve smyslu čl. IX. této smlouvy užívání stavby návrh na zápis spoluvlastnických práv k domu do KN. Do 60 dnů po zápisu podají návrh na vklad prohlášení vlastníků o vymezení jednotek

dle zákona č.72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, do KN a spoluvlastnictví k bytovému domu dohodou zruší a vypořádají tak, aby bytové jednotky byly ve spoluvlastnictví města a družstva tak, aby spoluvlastnický podíl na každé bytové jednotce odpovídal poměru výše státní dotace a příspěvku z fondu bytové výstavby vynaložených městem na každou bytovou jednotku, včetně pozemku, a výše nákladů na vybudování bytových jednotek, včetně nákladů na pořízení pozemků a vybudování části TI po odečtení státní dotace a příspěvku z FBV vynaložených družstvem.

Výše spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách je uvedena v příloze č.3. této smlouvy.

Nebytová jednotka bude ve vlastnictví KOMFORT. Současně KOMFORT převede na Město a družstvo jakožto spoluvlastníky jednotek spoluvlastnické podíly na pozemku uvedeném v čl.II odst.3 této smlouvy v k.ú. Staré Brno tak, aby spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídal spoluvlastnickému podílu ke společným částem domu.

3. Účastníci sdružení se dohodli, že cena tohoto pozemku je započítána do ceny bytů dle přílohy č.3 a je uhrazena městem a družstvem v nákladech na výstavbu bytových domů dle čl.V odst.1 pís.a/ této smlouvy. Dále se účastníci dohodli, že návrh na vklad této smlouvy do KN podá KOMFORT a uhradí náklady s tímto převodem spojené.

4. Město a Družstvo se zavazují, že po dobu 20 let od kolaudace stavby postavené s použitím státní dotace zajistí užívání všech bytů postavených s pomocí státní dotace k trvalému nájemnímu bydlení. Družstvo se zavazuje nejpozději do podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka o vymezení jednotek dle odst.2 této smlouvy uzavřít s Městem dohodou budoucích podílových spoluvlastníků o hospodaření se společně vybudovanými bytovými jednotkami, v níž se družstvo zaváže rozhodovat po dobu 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí o pronájmu bytů a o výši nájemného výhradně souhlasem města.

Všichni účastníci prohlašují, že souhlasí se zřízením zástavního práva k předmětným bytovým jednotkám, tomu odpovídajícímu podílu na společných částech domu a pozemku resp. bytovému domu a pozemkům, ve prospěch peněžního ústavu, který za účelem poskytnutí finančních prostředků na vybudování bytových jednotek, včetně vybudování TI a na koupi části pozemků poskytne družstvu hypoteční úvěr

Město vyslovuje svůj souhlas se zřízením zástavního práva ve prospěch peněžního stavu poskytujícího hypoteční úvěr družstvu před zástavním právem ve prospěch státu.

5. Účastníci sdružení souhlasí se zřízením zástavního práva státu k bytovým jednotkám, odpovídajícímu podílu na společných částech domu a na pozemku, vybudovaným s pomocí státní dotace. Zástavním právem bude zajišťována pohledávka státu ve výši poskytnuté dotace po dobu 20ti let od právní moci kolaudačního rozhodnutí povolujícího užívání předmětného domu.

6. Město a družstvo se zavazují, že budou po dobu 20 let od kolaudace bytového domu postaveného s použitím státní dotace požadovat za pronájem bytů nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného stanoveného v souladu s obecně závaznými právními předpisy dohodou smluvních stran uvedeného v příloze č. 3.

Město a družstvo se dále dohodli, že část nájemného hrazeného nájemcem - členem družstva- ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu družstva, bude použita na úhradu hypotečního úvěru družstva, část nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Města bude použita na splácení prostředků, které město poskytlo na vybudování bytových jednotek z Fondu bytové vý-

stavby města Brna a dále na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu dle přílohy č.3. Ostatní náklady na údržbu a správu domu přesahující takto shromážděné prostředky ponese družstvo.

7. Účastník, který poruší kterýkoliv závazek z této smlouvy a zapříčiní tak nedodržení podmínek stanovených MMR ČR pro definitivní přiznání státní dotace, je povinen vrátit Městu finanční prostředky ve výši poskytnuté státní dotace event. její příslušné části a to do 30ti dnů poté, co MMR ČR rozhodne o definitivním vrácení dotace, vč. sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu

8. Poruší-li družstvo svůj závazek uvedený v odst. 4, nebo 6 tohoto článku, je povinno vrátit Městu poskytnutou státní finanční dotaci event. její část a to do 30ti dnů poté, co k porušení povinnosti došlo, včetně sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu, a dosud nesplacené prostředky poskytnuté z Fondu bytové výstavby města Brna .

Po vrácení finančních prostředků ve výši poskytnuté státní dotace a úhradě sankcí se Město zavazuje převést svůj spoluvlastnický podíl na předmětných jednotkách a pozemcích odpovídající výši vrácených finančních prostředků na účastníka za kupní cenu ve výši 50% z vrácené částky dle tohoto článku. Náklady související s tímto převodem se zavazuje uhradit .družstvo.

10. Město se zavazuje, že po uplynutí 20ti let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví družstva popř. jednotlivých nájemců- členů družstva a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.

11. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy může jeden z účastníků sdružení převést na jiného jen s předchozím písemným souhlasem druhého účastníka. Rovněž přistoupení dalšího účastníka ke sdružení je možné jen s předchozím písemným souhlasem všech dosavadních účastníků sdružení.

12. Účastníci se dohodli, že správu bytového domu po jeho dokončení bude zajišťovat družstvo, jakožto spoluvlastník bytových jednotek, nedohodnou-li se účastníci jinak.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

1. Účastníci prohlašují, že je jim známo, že sdružení nemá způsobilost k právům a povinnostem (§829 odst. 2 obč. zák.).
2. Účastníci se dohodli, že změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků.
3. Veškerá práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
4. Vzájemná práva a povinnosti účastníků této smlouvy se řídí obecně závaznými předpisy, zejména občanským zákoníkem
5. Pokud by se měla stát jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými, nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tím dotčena účinnost zbývajících ustanovení.

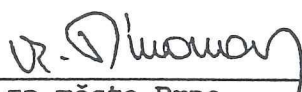
6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem smluvních stran a je vyhotovena v 9 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží 3 vyhotovení.

7. Účastníci sdružení tímto prohlašují, že smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

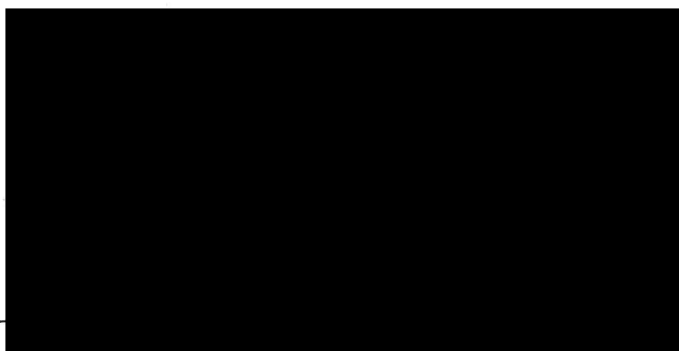
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou ve smlouvě uvedené přílohy.

V Brně dne 12 -10- 2000

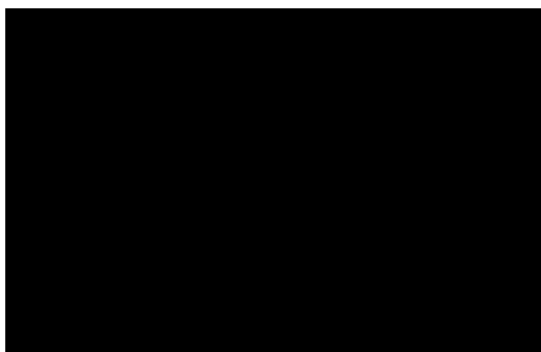




za město Brno
primátor RNDr. Petr Duchoň



za KOMFORT, a.s.
předseda představenstva
Jaroslav Přichystal



za BD Bezručova 19, družstvo
předseda ing. Pavel Krejčí

pl.