

Z9/19. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.9.2024

77. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 9 bytových jednotkách v bytovém domě č.p. 751 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 21 v Brně, členům Bytového družstva Keřová 21, 23, 25, družstvo

Anotace

Materiál ve smyslu usnesení ZMB z 25.1.2022 vypořádává závazky z historické družstevní bytové výstavby spolufinancované z dotačních prostředků státu. Navrhuje se schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách nájemcům-členům bytového družstva. Součástí materiálu je také formulace podmínky narovnání týkající se veřejné podpory.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách vymezených dle zákona 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), ve znění pozdějších předpisů:

- jednotky č. 751/1, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/1 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5259/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4037/10000;

- jednotky č. 751/2, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/2 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5129/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4161/10000;

- jednotky č. 751/3, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/3 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5858/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3613/10000;

- jednotky č. 751/4, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/4 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 4979/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4094/10000;

- jednotky č. 751/5, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/5 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5084/55080 na

společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3985/10000;

- jednotky č. 751/6, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/6 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5659/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3486/10000;

- jednotky č. 751/7, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/7 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 7756/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3120/10000;

- jednotky č. 751/8, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/8 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 7872/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3054/10000;

- jednotky č. 751/9, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/9 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 7484/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 2752/10000;

jejich nájemcům-členům Bytového družstva Keřová 21, 23, 25, družstvo, IČO: 26216345, se sídlem Keřová 745/25, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

2. ukládá

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

Termín: bezodkladně;

3. bere na vědomí cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 19 861 369 Kč;

4. schvaluje

odůvodnění budoucího bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, které tvoří přílohu č. tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB;

5. schvaluje

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. 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;
Termín: bezodkladně.

Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi **RMB č. R9/089** konané dne 26.6.2024, jako bod č. 47.
Bylo hlasováno bez rozpravy o materiálu ve znění předloženém RMB Bytovým odborem MMB.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

3.9.2024 v 08:25

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

31.8.2024 v 13:09

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 12
Příloha (Pozemky_Bytové družstvo Keřová 21, 23, 25_přehled situace (1).pdf)	13 - 13
Příloha (Příloha_Situace dle KN_Mapá_Keřová 751-21, k.ú. Žebětín.pdf)	14 - 16
Příloha k usnesení (Odůvodnění budoucího bezúplatného převodu_Keřová 751-21, k.ú. Žebětín.pdf)	17 - 20

Důvodová zpráva

1. Současný majetkový stav

Statutární město Brno (dále také jen „Město“) je společně s Bytovým družstvem Keřová 21, 23, 25, družstvo, IČO: 26216345, se sídlem Keřová 745/25, Žebětín, 641 00 Brno (dále také jen „Družstvo“), podílovým spoluvlastníkem 9 bytových jednotek (751/1–751/9), které se nacházejí v bytovém domě č.p. 751 na ul. Keřová č.or. 21 v Brně-Žebětíně, postaveném na pozemku p.č. 1461/138, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 192 m², vše v k.ú. Žebětín, obec Brno.

Spoluvlastnický podíl na nemovitostech dle předchozího odstavce (pozemku p.č. 1461/138, jehož součástí je stavba bytového domu Žebětín, č.p. 751) činí u Města 192944122/550800000 (tj. 35 %) a u Družstva 357855878/550800000 (tj. 65 %).

Dům má 3 nadzemní podlaží (NP), každé se třemi byty. Jednotky byly vymezeny dle tehdy platného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Družstvo výlučně vlastní všechny ostatní pozemky, které souvisely s výstavbou domu a byly tak do této výstavby vloženy – část slouží jako ohrazené předzahrádky nájemcům bytů v 1. NP v jejich výhradním užívání a zbývající pak k přístupu do domu, vjezdu do garáže, parkování, stání odpadních nádob TKO a umístění zeleně.

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

Družstvo a Město si budou dalším materiálem dále vypořádávat, v ZMB schváleným narovnáním, svoje závazky vůči nájemcům-členům Družstva ve 20 bytových jednotkách v domě Keřová 745/23, 25 (budova A4, postavená dle smlouvy o sdružení č. 63009053), které budou nově vymezeny v pozemku p.č. 1461/134, k.ú. Žebětín. Vlastníky těchto 20 jednotek se tak v budoucnu stanou tito jejich současní nájemci a současně členové Družstva.

2. Historický exkurz

Dle smlouvy o výstavbě č. 63019145 ze dne 10.12.2001, ve znění dodatků č. 1 ze dne 20.5.2004 a č. 2 ze dne 9.1.2024 (dále také jen „Smlouva o výstavbě“), uzavřené mezi Městem-stavebníkem a společností KOMEKON s.r.o., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 46903780, jako zhotovitelem a vlastníkem pozemků, a Družstvem jako dalším stavebníkem, byl v k.ú. Žebětín postaven bytový dům č.p. 751 na ul. Keřová č.or. 21, označovaný ve Smlouvě o výstavbě jako dům B4.

Na základě této Smlouvy o výstavbě byla společností KOMEKON s.r.o. jako zhotovitelem zrealizována výstavba ještě dalšího domu B3 (Keřová 747/15) v téže lokalitě „Za kněžským hájkem“ v Brně-Žebětíně, pro stavebníka Bytové družstvo Keřová I., družstvo.

Domy B3 i B4 byly postaveny s 9 bytovými jednotkami.

Specifikace standardu vybudovaných bytových jednotek byla určena dohodou ve Smlouvě o výstavbě, kde si strany dohodly rovněž výši podílů mezi Městem a Družstvem na každé z 9 jednotlivých budovaných bytových jednotek v domě B4.

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

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

Kromě státní dotace poskytlo Město na výstavbu bytového domu finanční prostředky z Fondu bytové výstavby. Částka byla poskytnuta jako návratná, byla Družstvem splácena v měsíčních splátkách nájemného z bytů a byla již plně doplácena. Do výstavby byla ze strany města Brna vkládána státní dotace prostřednictvím prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů Ministerstva pro místní rozvoj ČR ve výši 320 000 Kč/bytová jednotka, která měla dle textu Smlouvy o výstavbě č. 63 019 145 sloužit současně i na financování vybudování potřebné technické infrastruktury, a dále z Fondu bytové výstavby města Brna finanční příspěvek na výstavbu ve výši 900 000 Kč na každý bytový dům. Tento příspěvek byl poskytnut jako návratný a byl pro dům Keřová 21 (B4) Městu ze strany Družstva doplacen v plné výši v červnu roku 2023.

Společnost KOMEKON s.r.o. poskytla na výstavbu kromě finančních prostředků i pozemky v k.ú. Žebětín, obec Brno, na jejichž části byl dům B4 postaven.

Kolaudační rozhodnutí o užívání budovy bylo vydáno Úřadem městské části Brno-Žebětín, stavebním odborem, a nabylo právní moci dne 22.5.2003.

Byty jsou od jejich vybudování v roce 2003 užívány členy Družstva k jejich bydlení, a to na základě nájemních smluv, uzavíraných Družstvem a Městem na straně pronajímatele.

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

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

Závazek Města převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na budově a na pozemcích, zde pak konkrétně spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách, vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., na nájemce-členy Družstva, plyne z ujednání Smlouvy o výstavbě a nájemních smluv uzavíraných mezi Městem a Družstvem jako pronajímateli a členem Družstva jako nájemcem.

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 výstavbě ani v případě výše zmíněných nájemních smluv nebyl dodržen ze strany Města postup zveřejnění záměru dispozice s nemovitým majetkem obce, tak v souladu s právním výkladem odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021, vyžádaného Městem k posouzení kauzy bytového DRUŽSTVA MAJDALENKY (dále také jen „Stanovisko“), existuje reálné nebezpečí konstatování absolutní neplatnosti takto sjednaných závazků. I když do současné doby nebyla absolutní neplatnost výše zmíněných závazků budoucího převodu podílu na nemovitostech ze strany Města konstatována pravomocným rozhodnutím soudu, jeví se jako nezbytnou náprava situace postupem schváleným usnesením Zastupitelstva města Brna, přijatým na zasedání Z8/35, konaném dne 25.1.2022, pod bodem č. 58.

5. Uplatnění nároku na bezúplatný převod

O bezúplatný převod spoluvlastnického podílu Města požádalo Družstvo i jednotliví nájemci-družstevníci.

6. Vypořádání závazků – nájemné

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

Půjčka Města Družstvu ve výši 900 000 Kč byla ze strany Družstva vůči Městu zcela uhrazena v plné výši v červnu roku 2023.

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

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

7. Pozemky

Pozemek pro stavbu bytového domu B4 poskytla KOMEKON s.r.o. Žádné jiné pozemky než pozemek p.č. 1461/138, na kterém stojí bytový dům Žebětín, č.p. 751 (budova B4), není v tomto případě nutno vypořádat.

8. Splnění cíle bytové výstavby

Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků získaných od státu. Podíl na nemovitosti získalo Město ve výši vkladů. Věcně usměřňované nájemné se Město dle smlouvy o sdružení zavázalo přenechat Družstvu. Toto nájemné Družstvo vyúčtovalo čestným prohlášením.

9. Forma nového závazku: dohoda o narovnání

Realizace dalšího postupu po zveřejnění záměru dle § 39 odst. 1 zákona o obcích, v souladu s usnesením ZMB, přijatým na zasedání Z8/35, konaném dne 25.1.2022, pod bodem č. 58, by měla následně proběhnout formou uzavírání trojstranných dohod, jimiž dojde k narovnání vztahů mezi členem Družstva/nájemcem bytové jednotky, Družstvem a Městem. Účastníci dohody o narovnání v ní nesporně vypořádají závazek bezúplatného převodu tak, že Družstvo a Město převedou své spoluvlastnické podíly na bytové jednotce, včetně přínáležejících podílů na společných částech domu a na pozemku, na člena Družstva. Člen Družstva se současně zřekne možnosti uplatňování jakýchkoliv dalších nároků vůči Městu, s předmětem převodu spojených, do budoucna.

10. Adresný záměr bezúplatného převodu podílu na bytových jednotkách

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

11. Veřejná podpora

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

„161. Pakliže by mělo být toto riziko co nejvíce ošetřeno, nejbezpečnější variantou by byla trojstranná smlouva mezi Objednatelem (pozn.: Město), DRUŽSTVEM MAJDALENKY a nájemcem, nicméně byl-li by nájemce do převodu již takto zainteresován, nic zřejmě nebrání tomu, aby byl převod proveden přímo z Objednatele (pozn.: Město) na nájemce bez mezistupně v podobě převodu na DRUŽSTVO MAJDALENKY a riziko veřejné podpory tak vyloučeno zcela.

162. S ohledem na stanovisko ÚHOS by v případě uzavření smlouvy přímo mezi Objednatelem (pozn.: Městem) a nájemcem bylo zároveň vhodné připravit obsah smlouvy o převodu tak, aby bylo zajištěno, že nájemce bude v předmětném bytu nadále uspokojovat své bytové potřeby.“

Vzhledem k rozhodnutí Zastupitelstva města Brna, učiněném na Z8/37 zasedání, konaném dne 5.4.2022, pod bodem č. 70, ve věci „Adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 151 bytových jednotkách v bytových domech č.p. 852, 853 a 855 na ul. Majdalenky v Brně členům DRUŽSTVA MAJDALENKY“ je navrhována pro převod bytových jednotek domu Keřová 747/15 v Brně-Žebětíně shodná forma zajištění, spočívající v závazku, že bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce zaváže převádějící nabyvatele bytové jednotky touto povinností. Tím by mělo být zcela vyhověno podmínkám zmíněné metodiky ÚHOS.

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

Viz příloha.

13. Cena obvyklá

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů Města na bytových jednotkách v domě Keřová 751/21 v Brně-Žebětíně, byla určena na základě Městem zadaného znaleckého posudku č. 84-1/2024 znalkyně Ing. Martiny Vařečkové, zpracovaného ke dni 4.3.2024.

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

Keřová 751/21, k.ú. Žebětín:

Číslo bytové jednotky	Dispozice bytu	Umístění bytu dle podlaží v domě	Plocha bytu v m ²	Jednotková cena (Kč/m ²)	Obvyklá cena bytu v Kč	Výše spoluvlastnického podílu SMB	Obvyklá cena spoluvlastnického podílu SMB v Kč
751/1	2+kk	1. NP	52,59	110 220	5 796 470	0,4037	2 340 035
751/2	2+1	1. NP	51,29	110 220	5 653 184	0,4161	2 352 290
751/3	3+kk	1. NP	58,58	110 220	6 456 688	0,3613	2 332 801
751/4	2+kk	2. NP	49,79	110 220	5 487 860	0,4094	2 246 730
751/5	2+kk	2. NP	50,84	110 220	5 603 585	0,3985	2 233 029
751/6	2+kk	2. NP	56,59	110 220	6 237 350	0,3486	2 174 340
751/7	4+1	3. NP	77,56	89 810	6 965 673	0,3120	2 173 290
751/8	3+kk	3. NP	78,72	89 810	7 069 843	0,3054	2 159 130
751/9	3+kk	3. NP	74,84	89 810	6 721 380	0,2752	1 849 724
Celkem					55 992 033		19 861 369

Celková hodnota (obvyklá cena) všech spoluvlastnických podílů Města na bytových jednotkách, jak je v tabulce uvedeno, činí celkem 19 861 369 Kč.

14. Ostatní skutečnosti

Úřad městské části města Brna, Brno-Žebětín, Správní odbor, dne 5.4.2023 na dotaz BO MMB sdělil, že ohledně budovy B4-bytového domu č.p. 751 na ul. Keřová č.or. 21 v Brně-Žebětíně, postaveného na pozemku p.č. 1461/138, mu nejsou známy skutečnosti, které by bylo nutné či event. vhodné pro převod spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách, v souvislosti s proběhlou výstavbou bytového domu vypořádat, a že ÚMČ Brno-Žebětín nemá žádné nevypořádané závazky, a to např. i z dotací poskytnutých na výstavbu technické infrastruktury.

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

15. Závěrečný návrh BO MMB

S ohledem na výše uvedené proto BO MMB navrhuje, aby ZMB přijalo navrhované usnesení.

Stanovisko - Komise majetková

Materiál byl projednán v Komisi Majetkové R9/KM/30 dne 13.06.2024 ve znění předloženém Radě města Brna.

Hlasování Komise majetkové o předloženém návrhu usnesení:

Hlasování

J. Haluza	L. Oulehlová	J. Jedelský	A. Trčálek	P. Havelka	T. Hejl	O. Hýsek	J. Ivičičová	M. Marek	R. Vašina	D. Trllo	M. Viskot	M. Šlapal
pro	pro	pro	-	pro	pro	pro	pro	-	pro	pro	-	pro

Stanovisko - Komise bydlení

Materiál byl projednán v Komisi bydlení RMB č. R9/KB/36, konané dne 10. 6. 2024, ve znění předloženém Radě města Brna.

Hlasování KB RMB o předloženém návrhu usnesení: 12-pro, 0-proti, 0-se zdržel/ze 13 členů.

Usnesení bylo přijato.

Hlasování

A. Kvičala	M. Krejjsa	S. Benešová	I. Borovec	F. Havlíček	M. Jílková	D. Maliková	P. Šafařík	D. Trllo	V. Vašák	B. Borovská	J. Ides	B. Šimeček
pro	-	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Materiál byl projednán na schůzi **RMB** č. R9/089 konané dne 26.6.2024, jako bod č. 47.

Bylo hlasováno bez rozpravy o materiálu ve znění předloženém RMB Bytovým odborem MMB.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách vymezených dle zákona 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), ve znění pozdějších předpisů:

- jednotky č. 751/1, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/1 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5259/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4037/10000;

- jednotky č. 751/2, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/2 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5129/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4161/10000;

- jednotky č. 751/3, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/3 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5858/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3613/10000;

- jednotky č. 751/4, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/4 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 4979/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4094/10000;

- jednotky č. 751/5, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/5 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5084/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3985/10000;

- jednotky č. 751/6, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/6 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5659/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3486/10000;

- jednotky č. 751/7, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/7 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl

ve výši id. 7756/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3120/10000;

- jednotky č. 751/8, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/8 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 7872/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3054/10000;

- jednotky č. 751/9, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 751, která stojí na pozemku p.č. 1461/138, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 751/9 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 7484/55080 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 2752/10000;

jejich nájemcům-členům Bytového družstva Keřová 21, 23, 25, družstvo, IČO: 26216345, se sídlem Keřová 745/25, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

2. doporučuje

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

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 19 861 369 Kč;

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit odůvodnění budoucího 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

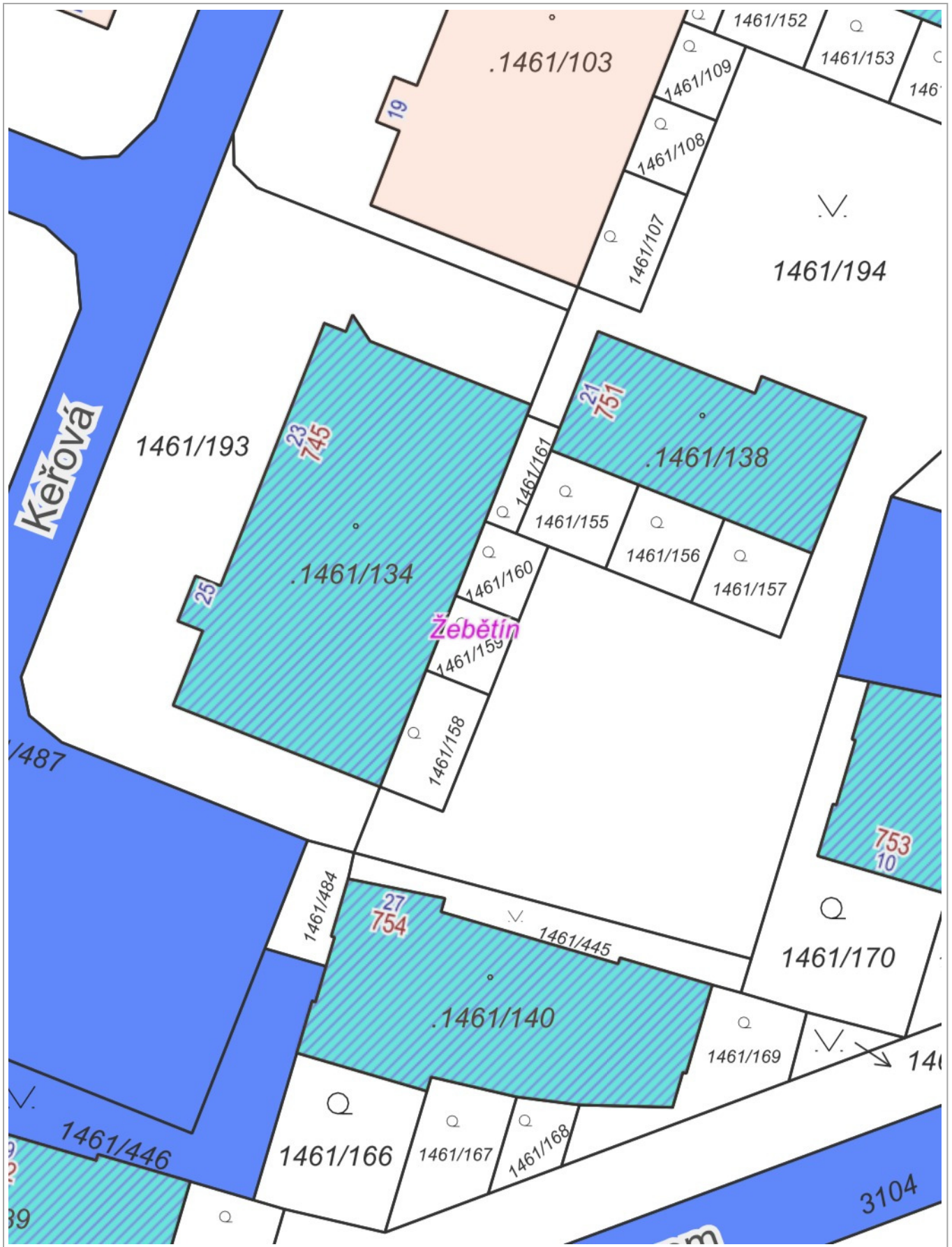
Zastupitelstvu města Brna schválit podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, že:
- bytová jednotka bude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

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

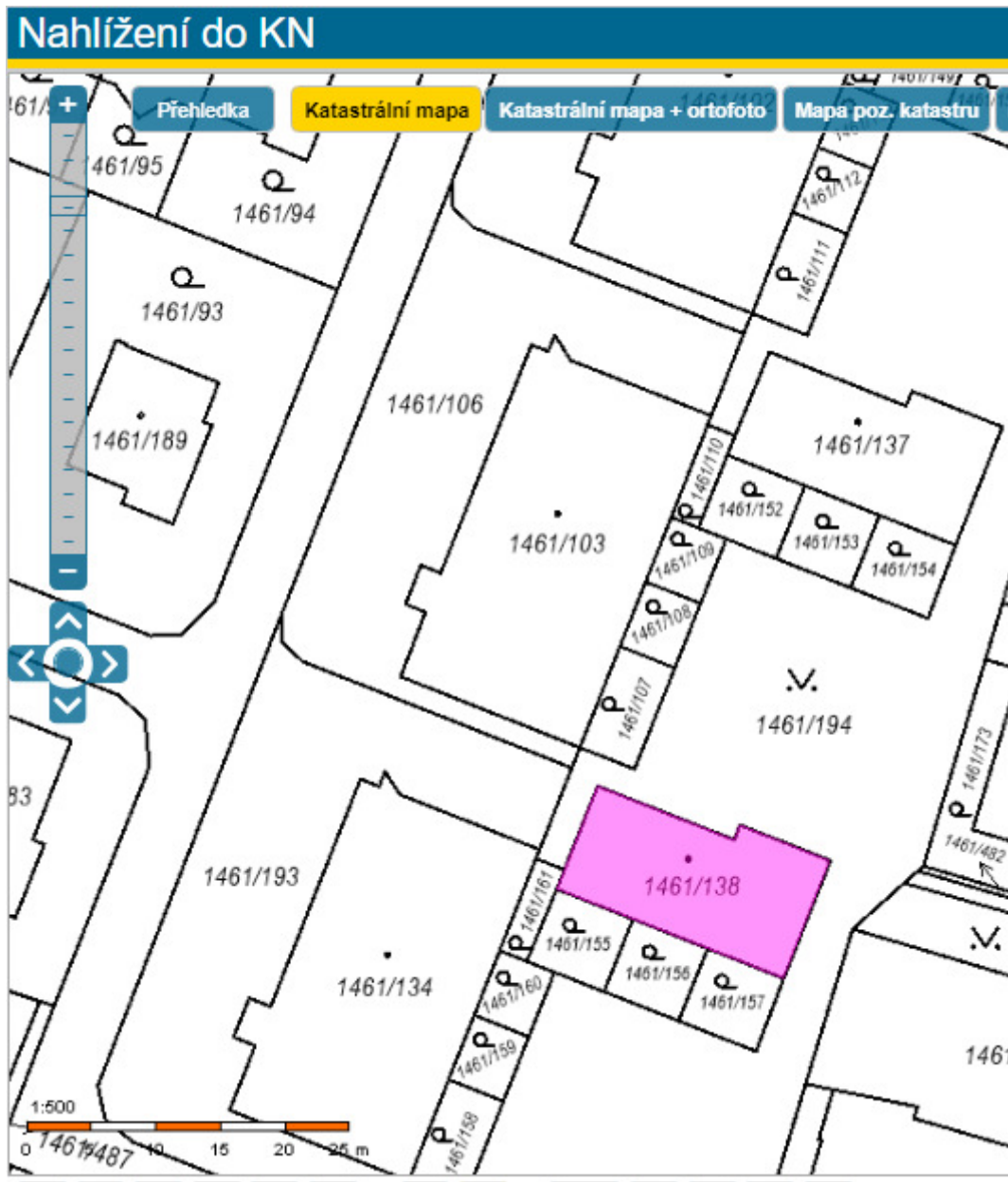


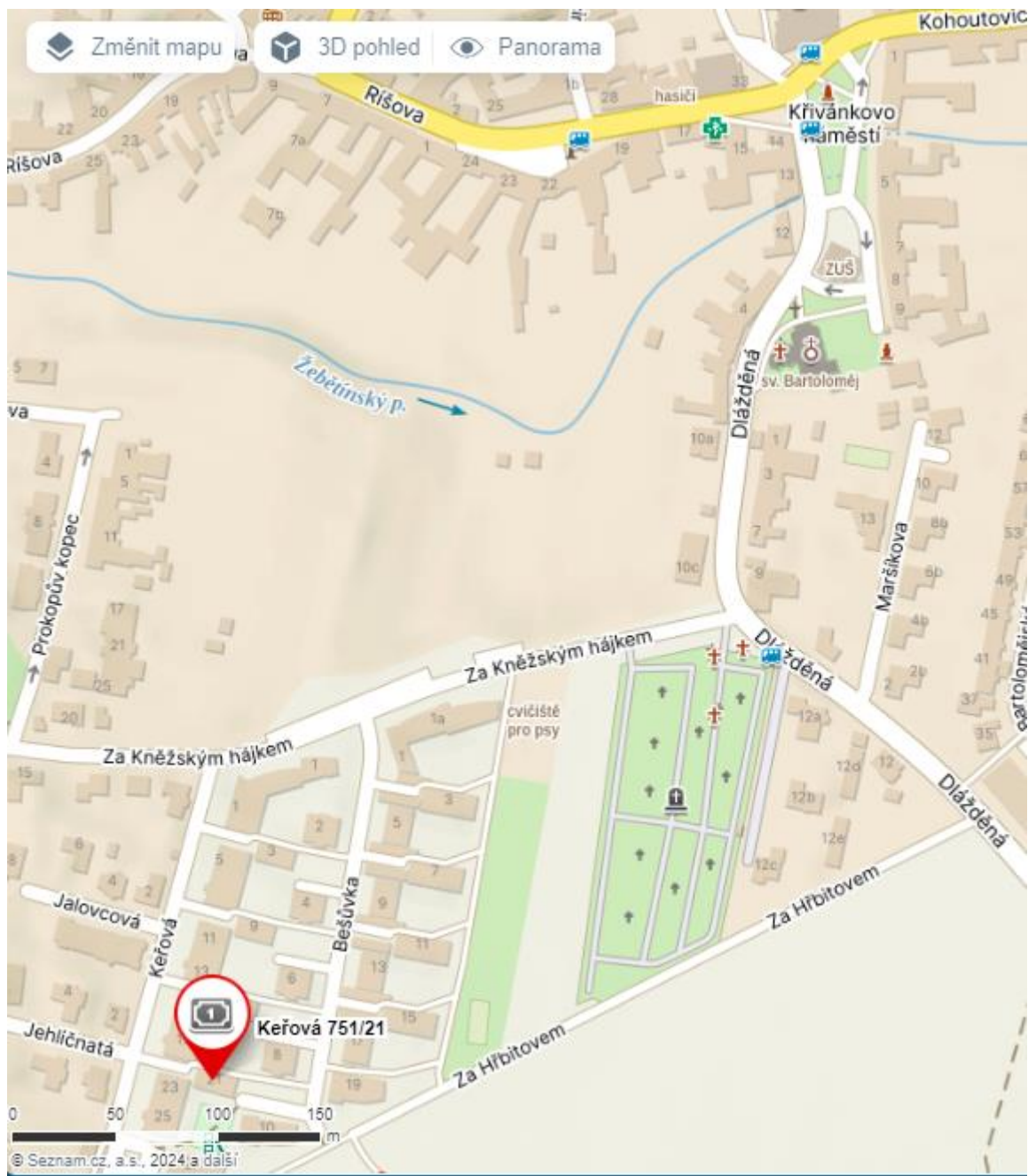
0 10 m 20 m

1 : 375

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Bytový dům Keřová 751/21, na pozemku p.č. 1461/138, k.ú. Žebětín:







Odůvodnění budoucího bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na nájemce-členy Bytového družstva Keřová 21, 23, 25, družstvo

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 částí 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 bezúplatného převodu /darování/, tj. odchylna od ceny obvyklé ve výši 100%, vychází z právního stanoviska Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. obsaženého v materiálu projednaném v Zastupitelstvu města Brna na zasedání konaném 25.1.2022 pro vypořádání historických závazků z historické družstevní bytové výstavby, z pohledu zákona o obcích (obecní zřízení č. 128/2000 Sb.). Bezúplatným převodem je naplňován jiný důležitý zájem obce, a to zjednání nápravy zřejmě neplatných závazků k bezúplatnému převodu majetku města ze smlouvy o sdružení a nájemních smluv, nrostřednictvím nového právního titulu dohody o narovnání, v rámci níž bude sjednán nový závazek o bezúplatném převodu podílů na bytových jednotkách na členy družstva.

Výše hodnoty bezúplatně převáděného majetku činí 19 861 369 Kč.

Tímto bezúplatným převodem jsou dovršeny smluvní závazky města Brna z předchozích smluv, dle kterých spoluvlastnické podíly na jednotkách odpovídající vkladu města do výstavby, spolufinancované z dotačních prostředků státu, po uplynutí 20 let od kolaudace statutární město Brno převede na členy družstva. Toto očekávání měli členové při vstupu do družstva po jeho vzniku, a to i při pozdějším nabytí členského podílu v družstvu při přechodu či převodu družstevního podílu. Závazek dalšího bezúplatného převodu podílu na bytových jednotkách, 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. Město po dočasnou dobu dvaceti let od kolaudace bytových domů, po kterou mělo být spoluvlastníkem, garantovalo poskytovateli státní dotace dodržení dotačních podmínek, přičemž poskytovatelem dotace nebylo konstatováno jejich porušení. Ze strany členů bytového družstva lze v případě nepřevedení podílu na jednotkách předpokládat podávání žalob o náhradu škody, způsobené městem. Pro uskutečnění bezúplatného převodu svědčí právní zásady, a to zejména zásada legitimního očekávání, zásada pacta sunt servanda (smlouvy mají býti 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 vyplývající 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, již 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. nález 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 tožné 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 případech, 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 v následující podobě:

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

V daném případě, je totiž zcela logické, že se Žalovaná (a zjevně celá řada dalších nájemníků) spoléhala na žalobkyni, že všechny formální nezbytnosti zařídí. Ostatně i žalobkyně, ač osoba nepochybně ve vztahu k obecnímu zřízení práva 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 soudu 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 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 30 Cdo 3328/2014, rozsudek ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3130/2005, dále nálezy Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000, nebo nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 576/2000).*

Rozsudek Okresního soudu Praha – východ sp. zn. 3 C 423/2019 je pravomocný, Město Říčany proti němu nepodalो odvolání. Bohužel tak soudem uplatněná argumentace nebude podrobena dalšímu přezkumu, který by mohl do řešené problematiky vnést další světlo."