

Z9/19. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.9.2024

80. Vymezení bytových jednotek a adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 9 b.j. vymezených v pozemku p.č. 1461/136, k.ú. Žebětín, s bytovým domem č.p. 740, Keřová 9, Brno, členům Bytového družstva Keřová 9, 11, 13

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, které budou vymezeny v pozemku p.č. 1461/136, k.ú. Žebětín, s bytovým domem č.p. 740, na adrese Keřová 9 v Brně, členům družstva-nájemníkům. Součástí materiálu je i souhlas s vymezením jednotek na základě prohlášení spoluvlastníků a formulace podmínky narovnání týkající se veřejné podpory.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** dohodu podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 občanského zákoníku vymezených v pozemku p.č. 1461/136, k.ú. Žebětín, s bytovým domem č.p. 740, na adrese Keřová 9 v Brně, s Bytovým družstvem Keřová 9, 11, 13, IČO: 26216337, se sídlem Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Dohoda“), která tvoří přílohu č. tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB;
- 2. pověřuje** vedoucí Bytového odboru MMB podpisem Dohody, a to bezodkladně;
- 3. schvaluje** adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na budoucích bytových jednotkách vymezených dle občanského zákoníku:
 - jednotky č. 740/1, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/1 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 508/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4756/10000;
 - jednotky č. 740/2, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/2 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 495/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4894/10000;
 - jednotky č. 740/3, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno.

Jednotka č. 740/3 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 566/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4246/10000;

- jednotky č. 740/4, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/4 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 482/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4841/10000;

- jednotky č. 740/5, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/5 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 495/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4654/10000;

- jednotky č. 740/6, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/6 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 566/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4064/10000;

- jednotky č. 740/7, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/7 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 722/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3577/10000;

- jednotky č. 740/8, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/8 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 714/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3468/10000;

- jednotky č. 740/9, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/9 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 721/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3130/10000;

jejich nájemcům-členům Bytového družstva Keřová 9, 11, 13, IČO: 26216337, se sídlem Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

4. ukládá

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

5. bere na vědomí cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na budoucích bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 22 939 045 Kč;

6. 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;

- 7. 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;
- 8. 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;
- 9. 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. 53.
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 08:27

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

31.8.2024 v 13:10

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 13
Příloha (Pozemky_Byt.družstvo Keřová 9, 11, 13_přehled situace (2).pdf)	14 - 14
Příloha (Příloha_Situace dle KN_Mapy_Keřová 740-9, k.ú. Žebětín.pdf)	15 - 17
Příloha k usnesení (Dohoda spoluvlastníků_Keřová 740-9, k.ú. Žebětín_vč. Přílohy č. 1.pdf)	18 - 29
Příloha k usnesení (Odůvodnění budoucího bezúplatného převodu_Keřová 740-9, k.ú. Žebětín.pdf)	30 - 33

Důvodová zpráva

1. Současný majetkový stav

Statutární město Brno (dále také jen „Město“) je společně s Bytovým družstvem Keřová 9, 11, 13, IČO: 26216337, se sídlem Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno (dále také jen „Družstvo“), podílovým spoluvlastníkem bytového domu č.p. 740 na ul. Keřová č.or. 9 v Brně-Žebětíně, postaveného na pozemku p.č. 1461/136, a tohoto pozemku p.č. 1461/136 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 176 m², vše v k.ú. Žebětín, obec Brno (LV č. 2622 veden u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město).

Spoluvlastnický podíl na nemovitostech dle předchozího odstavce činí u Města 41/100 (tj. 41 %) a u Družstva 59/100 (tj. 59 %).

V domě, který má 3 nadzemní podlaží (NP) a jeden vchod se nachází celkem 9 bytů (v 1.-3. NP po 3 bytech). V bytovém domě, vybudovaném společnou činností Města a Družstva, nebyly vymezeny jednotky dle tehdy platného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Družstvo (kromě pozemku p.č. 1461/105 – ostatní plocha, o výměře 555 m², který je ve spoluvlastnictví Družstva /67,433 %/ a Města /32,567 %/) 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.

Po vymezení jednotek, které vzniknou v domech ve spoluvlastnictví Města a Družstva Keřová 740/9 a Keřová 705/11, 13, se předpokládá dohoda spoluvlastníků Města a Družstva o pozemku p.č. 1461/105, který slouží k přístupu do obou domů, vjezdu do garáže v 1. PP domu Keřová 705/11, 13, parkování pro nájemce-družstevníky obou domů, a stání odpadních nádob TKO a umístění zeleně, a to tak, že ke každé z 30 vzniklých jednotek (tj. 9 bytových jednotek v domě Keřová 740/9, a 20 bytových jednotek a 1 nebytový prostor/garáž v domě Keřová 705/11, 13) vznikne tzv. přídatné spoluvlastnictví ve výši 1/30 tohoto pozemku dle ust. § 1223 a násl. občanského zákoníku. Tím bude pro oba bytové domy spravedlivě zajištěn přístup jejich obyvatel k jimi užívaným bytům a garážovým stáním. V budoucnu pak s každým následným převodem některé ze 30 uvedených jednotek bude automaticky převeden v katastru nemovitostí i její spoluvlastnický podíl 1/30 na dotčeném pozemku. O budoucí správě pozemku a nákladech na ni uzavřou v budoucnu dohodu dvě nově vzniklá SVJ pro domy Keřová 740/9 a Keřová 705/11, 13. K dorovnání ceny za podíl města (32,567 %) takto užitý dojde při uzavření 29 trojstranných dohod o narovnání, jimiž dojde k narovnání vztahů mezi členem Družstva/nájemcem bytové jednotky, Družstvem a Městem (resp. při uzavření 1 dohody zvlášť pouze mezi Družstvem a Městem ohledně garáže ve výlučném vlastnictví Družstva). Účastníci dohody o narovnání v ní nesporně vypořádají závazek převodu tak, že Družstvo a Město převedou své spoluvlastnické podíly na nově vzniklé bytové jednotce včetně k ní příslušejícího podílu 1/30 přídatného spoluvlastnictví na pozemku p.č. 1461/105, na člena Družstva. U garáže pak dojde mezi Městem a Družstvem k narovnání zvlášť, ohledně k ní příslušejícího podílu 1/30 přídatného spoluvlastnictví na pozemku p.č. 1461/105.

V mezidobí také ještě bude na dotčeném pozemku p.č. 1461/105 - jiná plocha, ostatní plocha, o výměře 555 m² v k.ú. Žebětín, vymezeno věcné břemeno – zřízena služebnost respektování ochranného pásma 2x vodovodního řadu DN 100 a DN 80, které činí dle zákona 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu na každou stranu, když vodovodní řad je v majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., s ohledem na uplatněný požadavek Odboru investičního MMB a BVaK, a.s.

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.

2. Historický exkurz

Město a společnost KOMEKON s.r.o., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 46903780, uzavřeli dne 13.7.2000 smlouvu o sdružení č. 63009053 (dále také jen „Smlouva o sdružení“). Vedlejším účastníkem Smlouvy o sdružení bylo i Družstvo, společně s BD Keřová 3, 5, 7, družstvo, BD Keřová 21, 23, 25, družstvo, a BD Za kněžským hájkem 1, 3, 5, družstvo.

Na základě této Smlouvy o sdružení byla společností KOMEKON s.r.o. jako zhotovitelem zrealizována výstavba čtyř bytových domů (A4, A0, B1 a B2) v lokalitě „Za kněžským hájkem“ v Brně-Žebětíně.

Dům označovaný jako B2 je výše popsaným bytovým domem č.p. 740 na ul. Keřová č.or. 9 v Brně-Žebětíně, který byl vystavěn s 9 bytovými jednotkami.

Specifikace standardu vybudovaných bytových jednotek byla určena dohodou v Příloze č. 6 Smlouvy o sdružení. V Příloze č. 7/5 Smlouvy o sdružení si strany sdružení dohodly výši svých podílů na každé z 9 jednotlivých budovaných bytových jednotek v domě B2.

Cílem výstavby bylo, že se účastníci sdružení 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, a to ve výši 100 tisíc Kč na 1 bytovou jednotku, celkem 900 tis. Kč na budovu B2. Částka byla poskytnuta jako návratná, byla Družstvem splácena v měsíčních splátkách nájemného z bytů a byla již plně doplacena v měsíci 11/2022.

Společnost KOMEKON s.r.o. poskytla na výstavbu kromě finančních prostředků i pozemky v k.ú. Žebětín, obec Brno, na jejichž části byl dům B2 postaven.

Na nákladech na vybudování technické infrastruktury mj. pro budovy B2 (Keřová 9), A4 (Keřová 23, 25) a B1 (Keřová 3) v celkovém finančním objemu 11 720 000 Kč se Město, v rámci Smlouvy o sdružení, zavázalo podílet poskytnutím finančních prostředků ze státní dotace na technickou infrastrukturu ve výši 50 000 Kč/bytová jednotka, tj. 3 450 000 Kč celkem a z Fondu bytové výstavby města Brna ve stejné výši s tím, že za tyto prostředky budou zbudovány kanalizace, komunikace a zpevněné plochy přímo do majetku města Brna.

Kolaudační rozhodnutí o užívání budovy B2 bylo vydáno Úřadem městské části Brno-Žebětín, stavebním odborem, a nabylo právní moci dne 31.10.2002.

V souladu se Smlouvou o sdružení KOMEKON s.r.o. následně převedl se souhlasem Města svůj spoluvlastnický podíl na bytovém domě s pozemkem Družstvu. Právním nástupcem KOMEKON s.r.o. je tak ohledně závazků ze Smlouvy o sdružení Družstvo.

Byty jsou od jejich vybudování v roce 2002 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 nevládnul žádnou jinou nemovitost k bydlení.

3. Vymezení bytových jednotek na základě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a o založení vlastnictví jednotek

Navrhuje se mezi Městem a Družstvem nově uzavřít dohodu podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 občanského zákoníku, v pozemku p.č. 1461/136, k.ú. Žebětín, s bytovým domem č.p. 740, ul. Keřová 9, Brno. Na jejím základě budou dle občanského zákoníku vymezeny bytové jednotky – 9 bytů, které budou takto zapsány do katastru nemovitostí a později převedeny Městem a Družstvem na nové vlastníky (jejich nájemce-členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné). S navrhovaným vymezením jednotek vyslovili stávající nájemníci/členové Družstva svůj výslovný souhlas. Spoluvlastnické podíly na jednotkách jsou určeny dle poměru vkladů Města a Družstva k příslušné jednotce.

4. 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 občanského zákoníku, na nájemce-členy Družstva, plyne z ujednání Smlouvy o sdružení a také nájemních smluv uzavíraných mezi Městem a Družstvem jako pronajímateli a členem Družstva jako nájemcem.

Konkrétně v čl. XII. odst. 10 Smlouvy o sdružení je uvedeno: „*Město se zavazuje, 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.*“.

5. 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 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.

6. Uplatnění nároku na bezúplatný převod

O bezúplatný převod spoluvlastnického podílu Města bylo Družstvem zažádáno v březnu 2022. Bytovému odboru MMB (dále také jen „BO MMB“) není známo, že by v souvislosti s výše uvedeným byl ohledně bytového domu B2, Keřová 740/9, Brno-Žebětín, podán k příslušnému soudu nějaký žalobní návrh.

7. 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 sdružení 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 sdružení.

Půjčka Města Družstvu ve výši 900 000 Kč byla ze strany Družstva vůči Městu zcela uhrazena v plné výši v listopadu roku 2022.

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 sdružení ve vztahu k Družstvu.

8. Pozemky

Pozemek pro stavbu bytového domu poskytla KOMEKON s.r.o. a je součástí schvalované dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti, a o založení vlastnictví jednotek, a takto jsou v něm vymezovány jednotky dle občanského zákoníku.

Žádné jiné pozemky než pozemek, na kterém stojí bytový dům Žebětín, č.p. 740 (budova B2), není v tomto případě nutno vypořádat, s výjimkou v budoucnu vzniklého přídatného spoluvlastnictví dle ust. § 1223 a násl. občanského zákoníku o pozemku p.č. 1461/105 – viz výklad v čl. 1 výše.

9. Splnění cíle bytové výstavby

Z pohledu smyslu závazku partnerů sdružení – právního předchůdce Družstva a Města, byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků získaných od státu. Podíl na nemovitosti získalo Město dle Smlouvy o sdružení ve výši vkladů. Věcně usměřňované nájemné se Město dle smlouvy o sdružení zavázalo přenechat Družstvu. Toto nájemné Družstvo vyúčtovalo čestným prohlášením.

10. 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 nově vzniklé bytové jednotce, včetně přináležejících 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.

11. 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.

12. 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 zbývajících 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 nejméně 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.

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

Viz příloha.

14. Cena obvyklá

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů Města na nově vymezených bytových jednotkách v domě Keřová 740/9 v Brně-Žebětíně, byla určena na základě Městem zadaného znaleckého posudku č. 86-3/2024 znalkyně Ing. Martiny Vařechové, zpracovaného ke dni 23.4.2024.

Znalkyně na základě prohlídky domu ocenila 2 typové bytové jednotky, když následně z těchto údajů byly Bytovým odborem MMB dopočteny ceny obvyklé u zbývajících jednotek, a to následujícím způsobem:

Keřová 740/9, 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
740/1	2+1	1. NP	50,80	112 273	5 703 468	0,4756	2 712 569
740/2	2+kk	1. NP	49,50	112 273	5 557 519	0,4894	2 719 850
740/3	2+1	1. NP	56,60	112 273	6 354 652	0,4246	2 698 185
740/4	2+1	2. NP	48,20	112 273	5 411 559	0,4841	2 619 736
740/5	2+1	2. NP	49,50	112 273	5 557 519	0,4654	2 586 469
740/6	2+1	2. NP	56,60	112 273	6 354 652	0,4064	2 582 531
740/7	4+kk	3. NP	72,20	96 570	6 972 354	0,3577	2 494 011
740/8	4+kk	3. NP	71,40	96 570	6 895 098	0,3468	2 346 370
740/9	4+kk	3. NP	72,10	96 570	6 962 697	0,3130	2 179 324
Celkem					55 769 518		22 939 045

Celková hodnota (obvyklá cena) všech spoluvlastnických podílů Města na bytových jednotkách, jak je v tabulce uvedeno, činí celkem 22 939 045 Kč.

15. Ostatní skutečnosti

Úřad městské části města Brna, Brno-Žebětín, Správní odbor, dne 5.4.2023 na dotaz BO MMB sdělil, že ohledně budovy B2-bytového domu č.p. 740 na ul. Keřová č.or. 9 v Brně-Žebětíně, postaveného na pozemku p.č. 1461/136, 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, Brněnské Komunikace a.s. a Teplárny Brno, a.s.

Jak je uvedeno výše v čl. 1, tak na pozemku p.č. 1461/105 - jiná plocha, ostatní plocha, o výměře 555 m² v k.ú. Žebětín, bude vymezeno věčné břemeno – zřízena služebnost respektování ochranného pásma 2x vodovodního řadu DN 100 a DN 80, které činí dle zákona 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu na každou stranu, když vodovodní řad je v majetku statutárního města Brna a v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., s ohledem na uplatněný požadavek Odboru investičního MMB a BVaK, a.s.

16. 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. Krejsa	S. Benešová	I. Borovec	F. Havlíček	M. Jilková	D. Malíková	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. 53.

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

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit dohodu podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 občanského zákoníku vymezených v pozemku p.č. 1461/136, k.ú. Žebětín, s bytovým domem č.p. 740, na adrese Keřová 9 v Brně, s Bytovým družstvem Keřová 9, 11, 13, IČO: 26216337, se sídlem Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Dohoda“);

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna pověřit vedoucí Bytového odboru MMB podpisem Dohody, a to bezodkladně;

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na budoucích bytových jednotkách vymezených dle občanského zákoníku:

- jednotky č. 740/1, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/1 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 508/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4756/10000;

- jednotky č. 740/2, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/2 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 495/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4894/10000;

- jednotky č. 740/3, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/3 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 566/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4246/10000;

- jednotky č. 740/4, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/4 zahrnuje byt a podíl ve výši

id. 482/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4841/10000;

- jednotky č. 740/5, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/5 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 495/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4654/10000;

- jednotky č. 740/6, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/6 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 566/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4064/10000;

- jednotky č. 740/7, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/7 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 722/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3577/10000;

- jednotky č. 740/8, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/8 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 714/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3468/10000;

- jednotky č. 740/9, vymezené v pozemku p.č. 1461/136, jehož součástí je budova č.p. 740, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 740/9 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 721/5269 na pozemku p.č. 1461/136 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3130/10000;

jejich nájemcům-členům Bytového družstva Keřová 9, 11, 13, IČO: 26216337, se sídlem Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

4. doporučuje

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

5. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na budoucích bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 22 939 045 Kč;

6. doporučuje

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

7. 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;

8. 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;

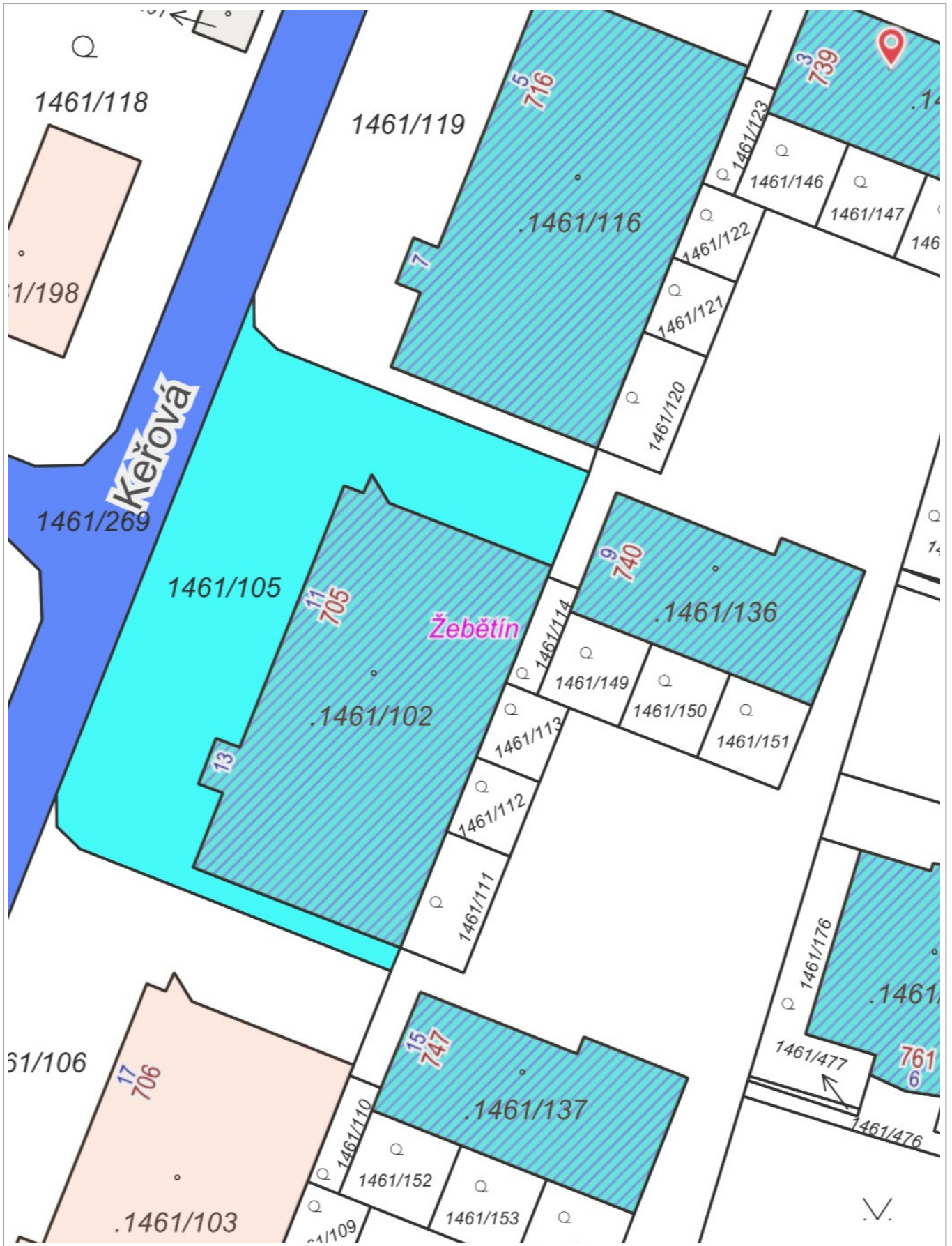
9. doporučuje

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. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	----	pro	pro

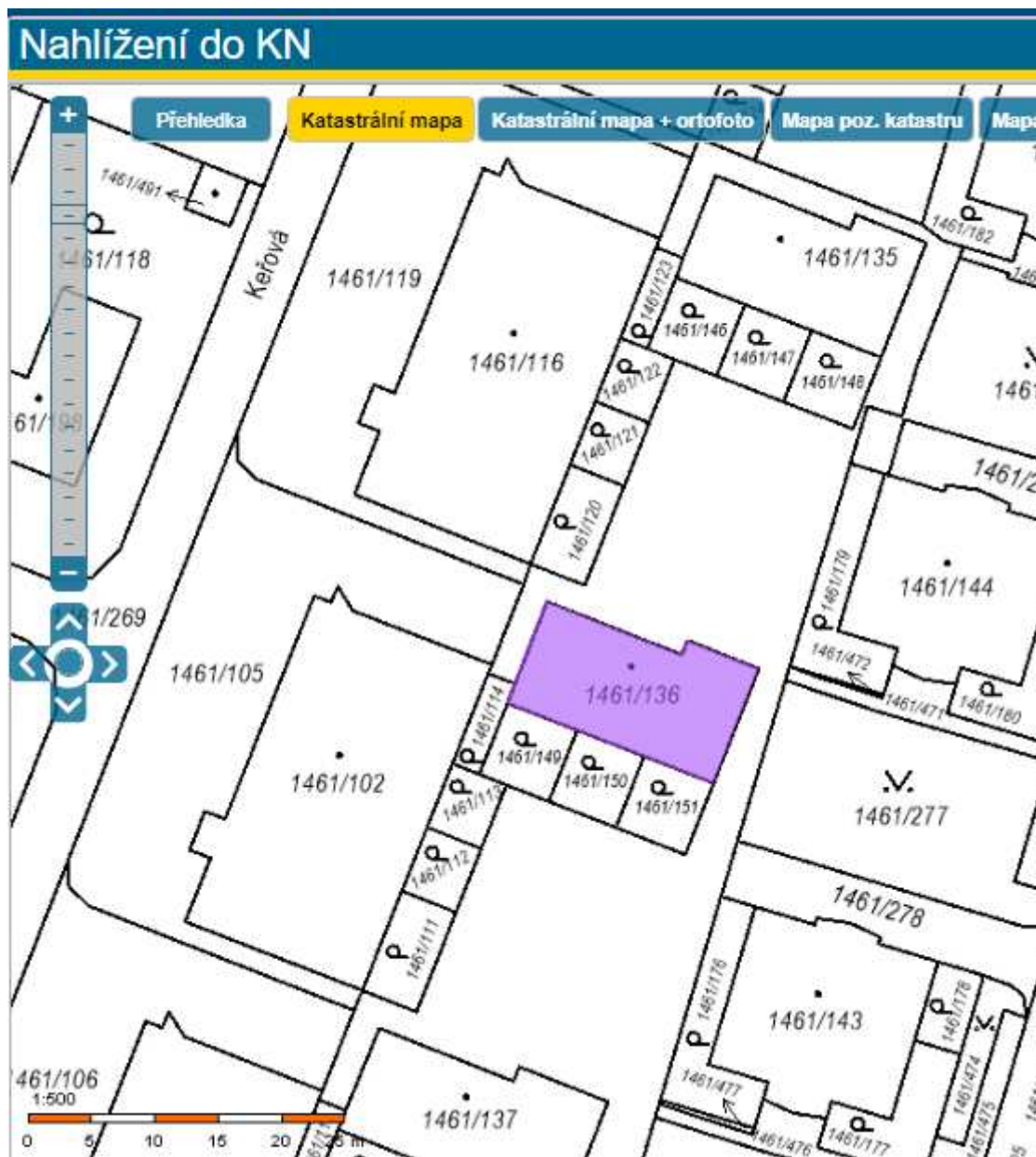


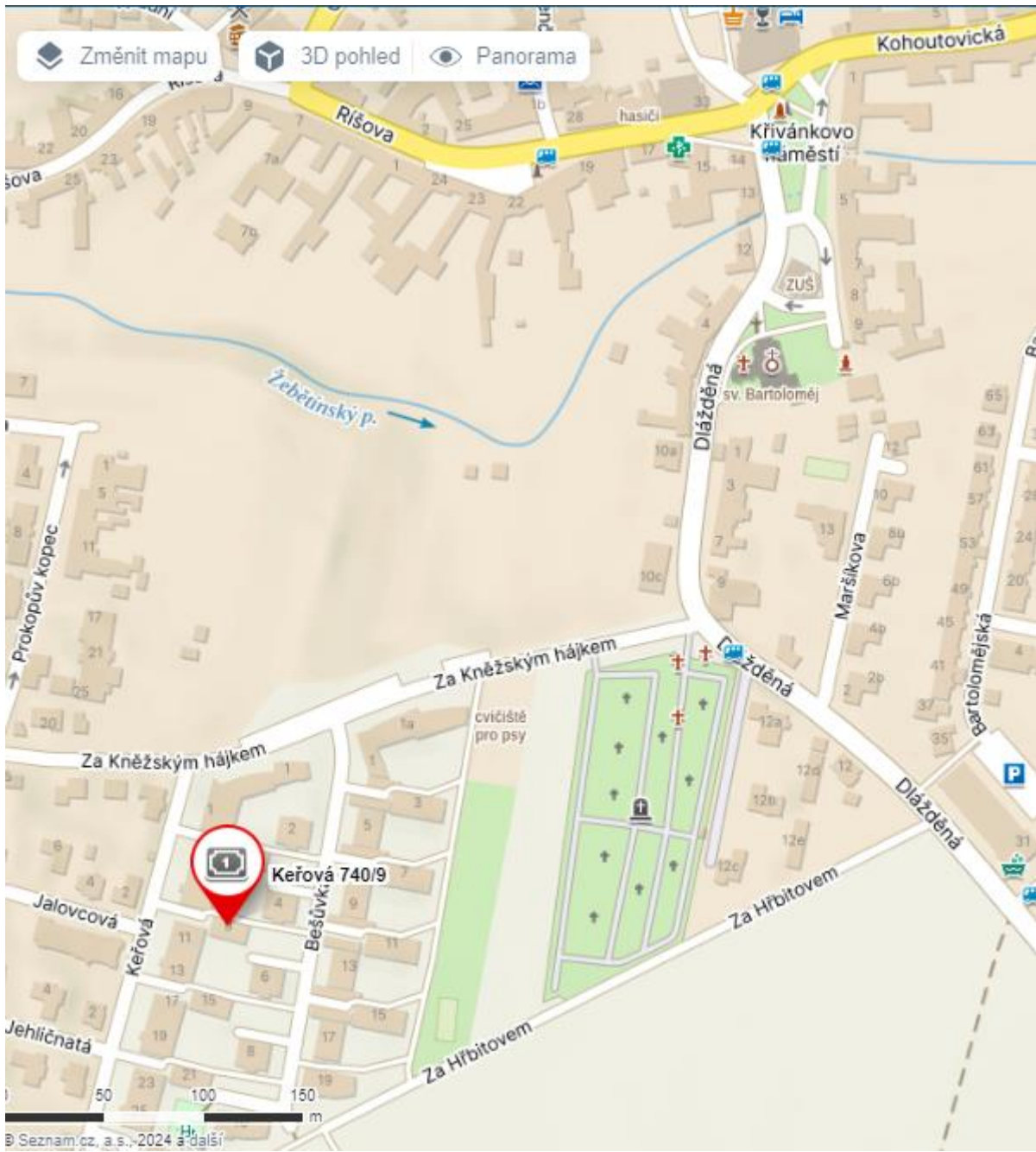
0 10 m 20 m

1 : 375

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Bytový dům Keřová 740/9, na pozemku p.č. 1461/136, k.ú. Žebětín:







Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti

dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
a

založení vlastnictví jednotek

dle § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Strany dohody:

Vlastník:

Bytové družstvo Keřová 9, 11, 13

IČO 262 16 337

se sídlem Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3262

zastoupený předsedou představenstva PhDr. Jiřím Havelkou

(dále též jen „**BD**“)

a

Statutární město Brno

IČO 449 92 785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

k podpisu Dohody je na základě pověření Zastupitelstva města Brna přijatého na Z9/... zasedání

konaném dne2024, bod č. ... pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru

Magistrátu města Brna

(dále též jen „**SMB**“)

(BD a SMB oba společně též jen „**vlastník**“ nebo jen „**podíloví spoluvlastníci**“ nebo „**strany**“)

Článek I.

Nemovitá věc

1. Podíloví spoluvlastníci BD a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD ve výši id. 59/100 a SMB ve výši id. 41/100 pozemek p. č. 1461/136, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 176 m², zapsaný v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 2622 pro obec Brno, k. ú. Žebětín, jehož součástí je budova s č. p. 740, bytový dům (dále též jen „**dům**“), na adrese Keřová 740/9, Brno (uvedený pozemek vč. domu dále též jen „**nemovitá věc**“).

Článek II.

Vymezení dosavadního spoluvlastnictví nemovité věci

1. **BD** má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti id. 59/100.
2. **SMB** má spoluvlastnický podíl na nemovité věci ve výši id. 41/100.

Článek III.

Obsah Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovité věci

1. Podíloví spoluvlastníci mají v úmyslu touto dohodou zrušit a vypořádat své podílové spoluvlastnictví k nemovité věci specifikované v článku I. této dohody.
2. Pro účely zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovité věci mají podíloví spoluvlastníci v úmyslu zároveň v rámci vypořádání vymezit v nemovité věci, dle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon č. 89/2012 Sb., NOZ“, nové jednotky.
3. Podílové spoluvlastnictví k nemovité věci bude po jeho zrušení vypořádáno tak, že podíloví spoluvlastníci nabydou do svého výlučného vlastnictví nebo nového podílového spoluvlastnictví konkrétní nově vymezené jednotky.

Článek IV.

Prohlášení vlastníka

Obsah:

- A. Identifikace vlastníka
 - B. Popis nemovité věci (údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území)
 - C. Vymezení jednotek (údaje o jednotkách)
 - D. Určení a popis společných částí
 - E. Velikost podílů na společných částech
 - F. Práva a závazky přecházející na vlastníky jednotek
 - G. Pravidla pro platby vlastníků jednotek
 - H. Určení prvního správce
- Příloha: Schémata všech podlaží

A.

Identifikace vlastníka

Vlastník:

Bytové družstvo Keřová 9, 11, 13

IČO 262 16 337

se sídlem Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3262

(dále též jen „**BD**“)

a

Statutární město Brno

IČO 449 92 785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

(dále též jen „**SMB**“)

(BD a SMB oba společně též jen „**vlastník**“)

B.
Popis nemovité věci
(údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území)

BD a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD ve výši id. 59/100 a SMB ve výši id. 41/100

- pozemek p. č. 1461/136, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 176 m², zapsaný v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 2622 pro obec Brno, k. ú. Žebětín, jehož součástí je budova s č. p. 740, bytový dům (dále též jen „**dům**“), na adrese Keřová 740/9, Brno (uvedený pozemek vč. domu dále též jen „**nemovitá věc**“).

V domě se nachází 9 bytových jednotek. Dům má 3 nadzemní podlaží.

Vlastník prohlašuje, že ve shora uvedené nemovité věci vymezí níže uvedené jednotky včetně výše příslušného podílu na společných částech nemovité věci a pozemcích a provede popis všech takto vymezených jednotek tak, aby odpovídal požadavkům zákona č. 89/2012 Sb., NOZ, ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů.

C.
Vymezení jednotek (údaje o jednotkách)

Vlastník nemovité věci rozděluje své vlastnické právo k nemovité věci (uvedené v článku B. tohoto prohlášení) na vlastnické právo k jednotkám. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci (uvedené v článku B. tohoto prohlášení), vzájemně spojené a neoddělitelné.

Podlahová plocha bytu odpovídá v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů, půdorysné ploše všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu. Půdorysná plocha je vymezená lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Do podlahové plochy bytu se započítává také podlahová plocha místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

Podíly na společných částech nemovité věci jsou uvedeny v článku E. tohoto prohlášení a určují se poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

Vlastník vymezuje v domě jednotky následovně:

Podlaží	Číslo jednotky	Plocha m ²	Podíl na společných částech nemovité věci
1. NP	740 / 1	50,8	508 / 5269
1. NP	740 / 2	49,5	495 / 5269
1. NP	740 / 3	56,6	566 / 5269
2. NP	740 / 4	48,2	482 / 5269
2. NP	740 / 5	49,5	495 / 5269

2. NP	740 / 6	56,6	566 / 5269
3. NP	740 / 7	72,2	722 / 5269
3. NP	740 / 8	71,4	714 / 5269
3. NP	740 / 9	72,1	721 / 5269

Jednotka je ohraničena vstupními dveřmi k jednotce, vnitřní stranou obvodových zdí jednotky, vnitřní stranou vodorovných konstrukcí podlah a stropů jednotky. Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v jednotce a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

1. Jednotka číslo: 740 / 1, která zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci, umístění bytu: 1. nadzemní podlaží.

Podíl na společných částech nemovité věci je: 508 / 5269.

Součástí bytu je příslušenství:

- a) komora K1 mimo byt 2,6 m² (započítává se do podlahové plochy)
Oprávněn užívat komoru je výhradně vlastník jednotky.

2. Jednotka číslo: 740 / 2, která zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci, umístění bytu: 1. nadzemní podlaží.

Podíl na společných částech nemovité věci je: 495 / 5269.

Součástí bytu je příslušenství:

- a) komora K2 mimo byt 1,3 m² (započítává se do podlahové plochy)
Oprávněn užívat komoru a balkon je výhradně vlastník jednotky.

3. Jednotka číslo: 740 / 3, která zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci, umístění bytu: 1. nadzemní podlaží.

Podíl na společných částech nemovité věci je: 566 / 5269.

Součástí bytu je příslušenství:

- a) komora K3 mimo byt 1,3 m² (započítává se do podlahové plochy)
Oprávněn užívat komoru a balkon je výhradně vlastník jednotky.

4. Jednotka číslo: 740 / 4, která zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci, umístění bytu: 2. nadzemní podlaží.

Podíl na společných částech nemovité věci je: 482 / 5269.

Součástí bytu je příslušenství:

a) balkon B4 2,4 m² (nezapočítává se do podlahové plochy)

Oprávněn užívat balkon je výhradně vlastník jednotky.

- 5. Jednotka číslo: 740 / 5**, která zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci, umístění bytu: 2. nadzemní podlaží.

Podíl na společných částech nemovité věci je: 495 / 5269.

Součástí bytu je příslušenství:

a) komora K5 mimo byt 1,3 m² (započítává se do podlahové plochy)

b) balkon B5 2,4 m² (nezapočítává se do podlahové plochy)

Oprávněn užívat komoru a balkon je výhradně vlastník jednotky.

- 6. Jednotka číslo: 740 / 6**, která zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci, umístění bytu: 2. nadzemní podlaží.

Podíl na společných částech nemovité věci je: 566 / 5269.

Součástí bytu je příslušenství:

a) komora K6 mimo byt 1,3 m² (započítává se do podlahové plochy)

b) balkon B6 2,4 m² (nezapočítává se do podlahové plochy)

Oprávněn užívat komoru a balkon je výhradně vlastník jednotky.

- 7. Jednotka číslo: 740 / 7**, která zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci, umístění bytu: 3. nadzemní podlaží.

Podíl na společných částech nemovité věci je: 722 / 5269.

Součástí bytu je příslušenství:

a) balkon B7 2,4 m² (nezapočítává se do podlahové plochy)

Oprávněn užívat balkon je výhradně vlastník jednotky.

- 8. Jednotka číslo: 740 / 8**, která zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci, umístění bytu: 3. nadzemní podlaží.

Podíl na společných částech nemovité věci je: 714 / 5269.

Součástí bytu je příslušenství:

a) komora K8 mimo byt 1,3 m² (započítává se do podlahové plochy)

b) balkon B8 2,4 m² (nezapočítává se do podlahové plochy)

Oprávněn užívat komoru a balkon je výhradně vlastník jednotky.

- 9. Jednotka číslo: 740 / 9**, která zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci,

umístění bytu: 3. nadzemní podlaží.

Podíl na společných částech nemovité věci je: 721 / 5269.

Součástí bytu je příslušenství:

- a) komora K9 mimo byt 1,3 m² (započítává se do podlahové plochy)
 - b) balkon B9 2,4 m² (nezapočítává se do podlahové plochy)
- Oprávněn užívat komoru a balkon je výhradně vlastník jednotky.

D.

Určení a popis společných částí

I. Společnými částmi nemovité věci jsou:

- 1) pozemek p. č. 1461/136, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 176 m², zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 2622 pro obec Brno, k. ú. Žebětín;
- 2) společné části domu:
 - a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
 - b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
 - c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
 - d) zádveří, závětrí vč. výškových stupňů, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí s markýzou, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (zejména okna včetně mříží, garážová vrata, světlíky a výlezy) a všechny výplně otvorů uvnitř dispozic domu vyjma dispozic bytových jednotek,
 - e) balkony vč. schodiště, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
 - f) obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.
 - g) podlahy vyjma podlahových krytin v jednotce a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí
 - h) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
 - i) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
 - j) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
 - k) rozvody vody studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt,

- nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- l) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
 - m) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
 - n) rozvody telefonu, domácí zvonek a přístroje k dálkovému ovládní vstupních dveří do domu mimo koncových zařízení, vnitřní vybavení společných částí domu, jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno,
 - o) poštovní schránky,
 - p) zvonková tabla,
 - q) čisticí zóny (vnitřní a vnější).

II. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého vlastnického práva.

III. V domě nejsou vymezeny žádné společné části společné vlastníkům jen některých jednotek.

E.

Velikost podílů na společných částech

Velikost podílů na společných částech nemovité věci definované v článku B., tak jak jsou tyto podíly na společných částech nemovité věci uvedeny v článku C., se stanoví poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, a podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky.

F.

Práva a závazky přecházející na vlastníky jednotek

Na vlastníky jednotek nepřecházejí žádná věcná práva ani věcně právní závady.

Na vlastníky jednotek dále přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce následující jiná práva a povinnosti vyplývající ze smluvních vztahů, které založil vlastník nemovité věci v souvislosti se zajištěním provozu nemovité věci a poskytováním služeb spojených s užíváním jednotek:

- a) Smlouva s firmou Jihomoravská plynárenská, a.s., o provozování a údržbě plynovodní přípojky.
- b) Smlouva s firmou Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., o dodávce vody a odvodu odpadních vod.
- c) Smlouva s E.ON Energie, a.s., o sdružených dodávkách elektřiny.
- d) Smlouva s firmou SAKO Brno – Spalovna a komunální odpady Brno, a.s., o svozu, třídění a zneškodnění komunálního odpadu.
- e) Smlouvy s UNIQA, pojišťovna, a.s., na pojištění bytového domu.

G.

Pravidla pro platby vlastníků jednotek

- 1) Pro účely financování nákladů na správu nemovité věci definované v článku B tohoto prohlášení platí vlastníci jednotek příspěvky formou měsíčních záloh, a to ve výši odpovídající jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech není-li dále určeno jinak.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví společenství (spoluvlastnictví vlastníků jednotek do vzniku společenství jako právnické osoby) se z části příspěvku na správu nemovité věci vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvalují vlastníci na shromáždění. Výši příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví osoba odpovědná za správu nemovité věci na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví společenství (spoluvlastnictví vlastníků jednotek do vzniku společenství jako právnické osoby). O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to souhlasem nejméně nadpoloviční většiny všech hlasů a zároveň nadpoloviční většiny všech vlastníků.
- 3) O celkové výši příspěvků na správu nemovité věci pro příští období rozhoduje shromáždění vlastníků. Pokud není pro daný kalendářní rok rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu nemovité věci platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 4) Zálohový příspěvek na správu nemovité věci se s každým vlastníkem jednotky vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; vyúčtování se doručí vlastníkům jednotek na oznamovanou doručovací adresu. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevyřazuje a převádí se do dalšího roku.
- 5) Na náklady na plnění spojená nebo související s užíváním bytů (dále jen „služby“) jsou vlastníci jednotek povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu nemovité věci vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy stanoví osoba odpovědná za správu domu na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období.
Náklady na služby se vlastníkům jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v bytech,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) osvětlení a úklid společných prostor v domě podle počtu osob užívajících jednotku,
 - d) náklady na další služby podle rozhodnutí shromáždění vlastníků.
- 6) O způsobu rozúčtování nákladů na služby rozhoduje shromáždění vlastníků.
- 7) Vyúčtování záloh na služby je osoba odpovědná za správu domu povinna provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí vlastníkům jednotek na oznamovanou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží vlastníkům jednotek lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkově jednotky.
- 8) Osoba odpovědná za správu domu zajišťuje a hradí veškerou údržbu a opravy společných částí užívaných společně všemi vlastníky. Pro zajišťování a financování údržby, oprav, modernizace a rekonstrukce společných částí výlučně užívaných jen některými vlastníky jednotek, se stanoví následující pravidla:
 - a) údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř bytu a společných částí, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, zajišťuje a hradí vlastník jednotky;

- b) opravy nad rámec údržby a drobných oprav společných částí uvnitř bytu a společných částí, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, zajišťuje a hradí osoba odpovědná za správu domu;
 - c) pořízení, ověřování a opravy včetně výměn měřidel studené vody zajišťuje a hradí osoba odpovědná za správu domu a náklady na ně nesou vlastníci jednotek podle počtu těchto zařízení v bytě;
 - d) výměnu poštovních schránek zajišťuje a hradí osoba odpovědná za správu domu a náklady na ni nesou vlastníci jednotek podle počtu schránek příslušejících k jednotce.
- 9) Pravidla upravená v odst. 2) až 8) tohoto článku se uplatní, dokud shromáždění vlastníků nerozhodne jinak, případně dokud tato pravidla nebudou upravena stanovami právnické osoby společenství vlastníků (s výjimkou případů, kdy obecné právní předpisy jinou úpravu nepřipouští).

H. Určení prvního správce

Do vzniku společenství vlastníků je správcem (osobou odpovědnou za správu nemovité věci) **Bytové družstvo Keřová 9, 11, 13**, se sídlem Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno, IČO: 262 16 337, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3262.

Správa se řídí ustanoveními § 1191 až § 1193 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ, a pravidly uvedenými ve stanovách společenství vlastníků jednotek poté, co bude jako právnická osoba založeno, není-li v tomto prohlášení uvedeno jinak.

Přílohu tohoto prohlášení tvoří půdorysy/schémata všech podlaží domu, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách jednotek.

Článek V. Dohoda o zrušení

1. Podíloví spoluvlastníci touto dohodou vyjadřují svoji svobodnou a vážnou vůli a dle ust. § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ, ruší své podílové spoluvlastnictví nemovité věci a vypořádávají jej tak, že jednotlivé strany nabývají do výlučného vlastnictví nebo nového podílového spoluvlastnictví jednotky vymezené dle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ, v domě (vymezení jednotek je vymezeno v článku IV. této dohody), přičemž v rámci vypořádání nabývají:

- jednotku č. 740/1, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 508/5269, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD ve výši id. 5244/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 4756/10000;

- jednotku č. 740/2, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 495/5269, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD ve výši id. 5106/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 4894/10000;

- jednotku č. 740/3, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 566/5269, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD ve výši id. 5754/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 4246/10000;

- jednotku č. 740/4 jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 482/5269, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD ve výši id. 5159/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 4841/10000;

- jednotku č. 740/5, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 495/5269, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD ve výši id. 5346/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 4654/10000;

- jednotku č. 740/6, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 566/5269, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD ve výši id. 5936/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 4064/10000;

- jednotku č. 740/7, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 722/5269, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD ve výši id. 6423/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 3577/10000;

- jednotku č. 740/8, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 714/5269, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD ve výši id. 6532/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 3468/10000;

- jednotku č. 740/9, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 721/5269, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD ve výši id. 6870/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 3130/10000.

2. Strany prohlašují, že tímto je jejich zrušené podílové spoluvlastnictví zcela vypořádáno a v souvislosti s provedeným vypořádáním vůči sobě nemají žádné další, finanční, ani jiné nároky. Další vlastnické a spoluvlastnické vztahy založené touto dohodou, budou strany realizovat a rozvíjet v souladu s dobrými mravy, touto dohodou a obecně závaznými právními předpisy.

Článek VI. Odstoupení od dohody

Pokud do 12 měsíců od uzavření této dohody nedojde z důvodů na straně SMB k převodu podílu na alespoň jedné z následně právně vymezených jednotek č. 740/1 až 740/9 dle této dohody nájemci jednotky – členu BD, má BD právo od této dohody odstoupit. V případě odstoupení od této dohody jsou si účastníci povinni vzájemně poskytnout potřebnou součinnost k tomu, aby stran vlastnictví pozemku k p. č. 1461/136 v k. ú. Žebětín došlo k uvedení do právního stavu před uzavřením této dohody, tedy k odvymezení jednotek a k zápisu spoluvlastnictví BD a SMB k uvedenému pozemku se spoluvlastnickým podílem BD ve výši id. 59/100 a SMB ve výši id. 41/100.

Článek VII. Závěrečná ujednání

1. Vklad práv vyplývajících z této dohody zajistí BD na vlastní náklady.

2. Níže podepsaní podíloví spoluvlastníci nemovité věci tímto prohlašují, že tato dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a založení vlastnictví jednotek odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, a na důkaz toho připojují níže své podpisy:

DOLOŽKA

Dohodu podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti, a založení vlastnictví jednotek schválilo Zastupitelstvo města Brna na zasedání Z9/... konaném dne2024, bod č.

za Bytové družstvo Keřová 9, 11, 13:

V Brně dne

.....
PhDr. Jiří Havelka, předseda představenstva
(*podpis bude úředně ověřen*)

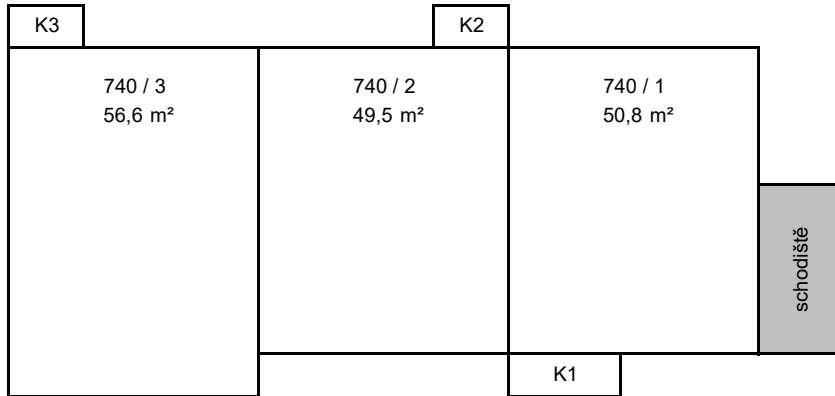
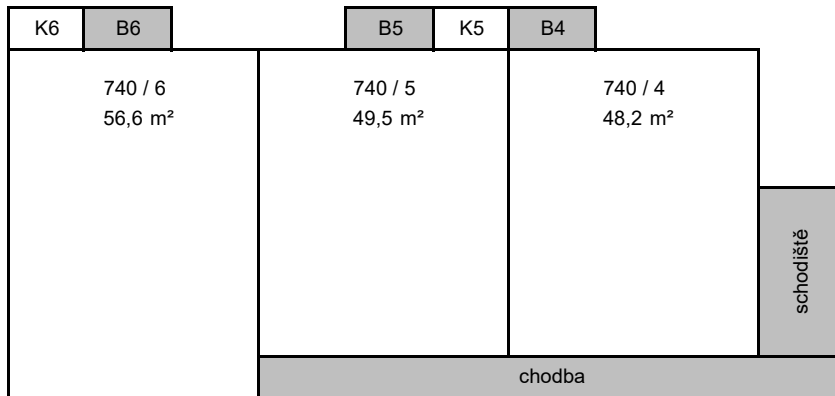
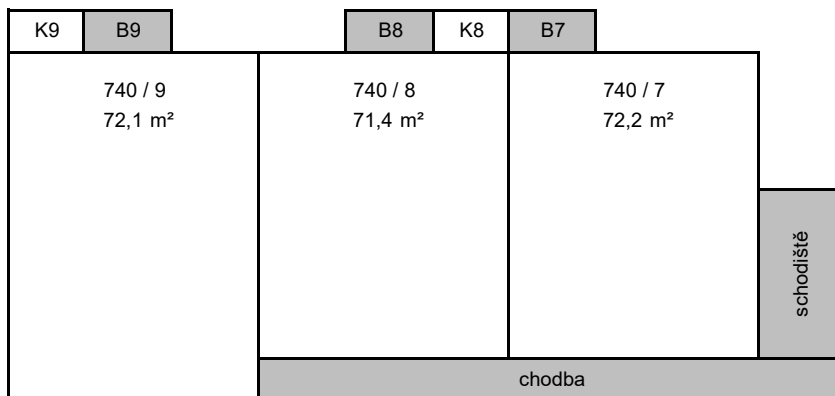
za statutární město Brno:



V Brně dne



.....
JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru
Magistrátu města Brna

Příloha č. 1 Půdorysy všech podlaží a jejich schéma určující polohu jednotek

Katastrální území : Žebětín
Adresa : Keřová 740/9, 641 00 Brno - Žebětín
číslo popisné : 740
číslo parcelní : 1461/136
původní vlastník : Bytové družstvo Keřová 9,11,13, Keřová 705/11, 641 00 Brno - Žebětín

1.nadzemní podlaží Keřová 740/9**2.nadzemní podlaží Keřová 740/9****3.nadzemní podlaží Keřová 740/9**

 bytové jednotky
 společné části domu

 komora mimo byt
 balkon

Odůvodnění budoucího bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na nájemce-členy Bytového družstva Keřová 9, 11, 13

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 22 939 045 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 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 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."