

## **Družstvo Majdalenky**

*zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr., vložka 3177,  
Majdalenky 13, B r n o,  
IČO – 25576861, DIČ – CZ 25576861,  
č. ú. Česká spořitelna, a.s. 2024197329/0800  
kontaktní tel. 602596088, E – mail: bdmajdalenky@gmail.com*

## **STANOVISKO**

**představenstva Družstva Majdalenky k převodům spoluvlastnických podílů  
města Brna do osobního vlastnictví nájemců – členů družstva**

**2. zasedání pracovní skupiny-vypořádání závazků z dotované družstevní bytové výstavby 2. 12. 2021**

### **DRUŽSTVO MAJDALENKY**

Jiří Švéda – předseda představenstva

RNDr. Mgr. Libor Urbančík – člen představenstva

Ing. Petr Falatek – člen představenstva

V Brně dne 29. 11. 2021

Jelikož doposud nebyl naplněn závazek magistrátu města Brna na bezúplatný převod spoluvlastnických podílů k bytům členům Družstva Majdalenky, i s ohledem se zadání Odborného posudku AK Fiala Tejkal a partneři, který nebyl zadán v součinnosti s Družstvem Majdalenky, jsme nuceni reagovat na nesprávné úřední postupy ze strany bytového odboru magistrátu a RMB, způsobené zřejmě ztrátou historické paměti.

**Smlouva o sdružení (dále jen SoS)** schválená Zastupitelstvem města Brna (dále jen „**ZMB**“), byla uzavřena ve smyslu § 829 OZ 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, mezi Městem Brnem, zastoupeným primátorem RNDr. Petrem Duchoněm, **podepsáno 23.6.1999** a Moravskou stavební PSJ, a.s. zastoupené předsedou představenstva Ing. Lubomírem Malíkem a členem představenstva Ing. Martinem Jarošem. Sdružení bylo založeno z jediného důvodu, a to k zajištění dotace vypsané Ministerstvem pro místní rozvoj „Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro rok 1997, 1998, 1999 (317420)“.

Doba trvání SoS dle Článku III.:

**Sdružení vzniká dnem podpisu této smlouvy oběma účastníky sdružení, je zakládáno na dobu určitou a končí splněním podmínek této smlouvy uvedených v čl. I. – IX. smlouvy (to znamená i Závazky budoucích spoluvlastníků dle bodu č. 6).**

**Rekapitulace závazků budoucích spoluvlastníků SoS dle článku IX. dle bodů:**

1. Převod ideálního podílu nemovitostí vč. pozemků z majetku M.S.-PSJ městu Brnu dle výše vkladů  
**Splněno** – viz převodní smlouvy ze dne (**Příloha 1a**)  
Vklad zástavního práva ve prospěch banky poskytující hypoteční úvěr družstvu  
**Splněno**  
Návrh na vklad zástavního práva **státu** k dotovaným bytům do katastru nemovitostí (**Příloha 2**)  
**Splněno**
2. Převod spoluvlastnických podílů k bytovým jednotkám na jím založené družstvo  
**Splněno (Příloha 3)**
3. Zajištění užívání všech družstevních bytů k trvalému nájemnímu bydlení po dobu 20 let od kolaudace dohodou spoluvlastníků  
**Splněno**
4. Závazek výběru družstevního nájemného po dobu 20 let ve výši spoluvlastnických podílů Družstva na úhradu hypotečního úvěru a města Brna výhradně na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu  
**Splněno**
5. Splnění závazku v bodech 3. a 4.  
**Splněno**, doloženo výmazem zástavních práv ČR z katastru nemovitostí
6. Závazek města Brna, že po uplynutí 20 let od kolaudace umožní převod vlastnictví svého podílu na jednotkách do vlastnictví nájemcům-členům družstva  
**Nesplněno**
7. Práva a povinnosti z této smlouvy byly se souhlasem města Brno převedeny na Družstvo Majdalenky, které na úhradu bytových jednotek převzala od MS-PSJ úvěr u České spořitelny ve Výši 260 mil. Závazky města Brna a družstva Majdalenky v čl. VIII, Ostatní podmínky v bodě 3 (**Příloha 4**)  
**Splněno**
8. Správu bytových domů vykonávala v letech 2000-2002 firma Ager, spol. s r.o. Město Brno převzalo podpisem převodní smlouvy (dle čl. II) práva a závazky ze smlouvy o obstarávání správy domů.  
(**Příloha 1b**)  
Od roku 2003 doposud dle jednotlivých domů vykonávají správu domů příslušná SVJ, a to se souhlasem města Brna, které se aktivně podílelo na jejich vzniku, vč. finančních příspěvků určených na jejich vznik.  
**Splněno (Příloha 5)**

**K zpochybňování nároku na bezúplatný převod dle IX. bodu 6 SoS:**

V době podpisu SoS mělo statutární Město Brno a primátor Města Brna statut okresu a ty byly přímo řízeny a kontrolovány vládou. V jejich **gesci**, dané statutem města Brna (vyhláška č. 1/1997) bylo mimo jiné dle čl. 21 (2):  
a) používá účelové finanční prostředky ze státního rozpočtu v souladu s jejich určením  
b) uzavírá smlouvy s investorem akce v návaznosti na poskytnuté systémové dotace ze státního rozpočtu  
Dle přílohy 1 k zákonu ČNR č. 425/1990 Sb., o okresech, ve znění pozdějších předpisů, pol. 9:  
Poskytuje státní příspěvky na družstevní bytovou výstavbu  
Tyto kompetence neměli kromě Brna, Plzně a Ostravy jiná samosprávná města a obce, které byly řízeny okresními úřady.

Zpochybňování pravomocí primátora Města Brna a magistrátu Města Brna (řízené a kontrolované vládou ČR) a obvinění z možného nedodržování schválených postupů, a to z důvodu nezveřejnění záměru bezúplatného převodu v roce 1999 je tedy zcela absurdní, a to z těchto důvodů:

- Postup města Brna byl v souladu s **Programovým prohlášením vlády z 07/98** – regionální rozvoj bydlení, ve kterém je mimo jiné uvedeno:

Byt a bydlení jsou pro rozvoj občana nezastupitelnou hodnotou, kterou nelze přenechat jen živelnému působení trhu. Prvořadým úkolem je překonání dlouhodobé krize bytové výstavby při respektování všech forem vlastnictví. Vláda zpracuje souhrn návrhů zvýhodňující investice do bytové výstavby. Zároveň přijme opatření proti spekulacím s bytovým fondem. Přijme opatření k výraznému zvýšení podpory výstavby nájemních bytů.

Toto bylo aplikováno v **Generelu bydlení města Brna 06/1999** (zveřejněno v č. 7/1999 v Haló Brno) ve kterém je mimo jiné uvedeno:

Nová bytová výstavba je v současné době realizována v převážně většině soukromými investory, Město Brno v rámci své investiční výstavby nezahájilo v posledních 5 letech výstavbu žádných samostatných bytových objektů.

Nový model předpokládá sdružení finančních prostředků obce, státních (dotace) a soukromého sektoru a výstavbu nájemního bydlení do spoluvlastnického podílu města a družstva. Systém předpokládá snížení vstupní ceny bytů pro nájemníky na cca 50 % z celkové ceny bytů a využívá možnosti splátek hypotečním úvěrem.

Toto bylo aplikováno, a jak je zřejmé z důvodové zprávy SoS, z tohoto vyplývá:

- Řádné projednání SoS na jednáních RMB, včetně projednání s MMR

**Toto bylo zveřejněno v Informačním a reklamním časopisu Haló Brno distribuovaným nákladem 170 tisíc zdarma do všech domácností v městě Brně v číslech 1/1999, 4/1999, 5/1999 (přílohy 6 a, b, c)**

- Dokládá splnění podmínek zák. č.199/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zák. č.367/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, schválení **investičního záměru** vč. SoS (takže se v tomto specifickém případě nejedná u SoS o smlouvu o smlouvě budoucí) **zastupitelstvem města Brna a podmínek státního programu pro podporu nájemního bydlení.**
- Část nájemního města bude použita na údržbu a správu bytů a domu
- **Bezúplatný převod** byl navržen z důvodu, že město vkládá do výstavby **pouze prostředky z poskytnuté státní dotace**
- **Nájemce uhradí** v době převodu **pouze daně a poplatky** související s převodem
- S použitím státních dotací se v cílovém stavu bytové jednotky zlevní pro jejich budoucí uživatele a budoucí vlastníky
- Dále je zde uveden Přehled nákladů **infrastruktury** v celkové výši Kč 34,36 mil. Kč, která se (tedy tato infrastruktura) z majetku MS-PSJ **bezplatně** převede městu

Toto bylo **splněno** 2 darovacími smlouvami (které nebyly **AK předloženy**), které byly schváleny Zastupitelstvem města Brna, na zasedání Z3/041, konané dne 15. října 2002 (**Příloha 7**).

V první je uvedeno, že dárce Moravská stavební – PSJ, a.s. daruje obdarovanému Statutárnímu městu Brnu pozemky o celkové výměře 18 369 m<sup>2</sup> se všemi součástmi.

Ve druhé je uvedeno, že dárce Moravská stavební – PSJ, a.s. a Billa reality daruje obdarovanému Statutárnímu městu Brnu pozemky o celkové výměře 2 239 m<sup>2</sup> se všemi součástmi.

**Celkem tedy bylo město Brno obdarováno pozemky o výměře 20 617 m<sup>2</sup> s celou vybudovanou infrastrukturou.**

V důvodové zprávě je uvedeno, že majetek z činnosti sdružení mezi statutárním městem Brnem a MS-PSJ je vypořádán.

AK se mimo jiné odvolává na stanovisko Ministerstva vnitra ohledně nezveřejnění záměru i u smlouvy budoucí na judikáty spis. značky 33 Cdo 128/2009, Cdo 796/2013, 33 Cdo 1785/2017 a dalšími. Při rozboru těchto judikátů bylo zjištěno:

**33 Cdo 128/2009**

Půdní prostory v 5. NP č. or.6 KÚ Praha 1. Vybudování 2 bytových jednotek – smlouva o smlouvě budoucí o užívání prostor za účelem stavby.

Před podpisem smlouvy – dům i prostory v majetku městské části Praha 1.

**Cdo 796/2013**

Přestavba bývalé garáže. Smlouva o smlouvě budoucí – záměr nezveřejněn.

Před podpisem smlouvy byly stavba i pozemky ve vlastnictví města Bělá nad Radbuzou.

**33 Cdo 1785/2017**

Smlouva o budoucích smlouvách, v nájmu nemovitosti Města, na kterých měl být realizován projekt

obchodně – společenského centra.

Před podpisem smluv byly nemovitosti v majetku Statutárního města Prostějov.

Tyto a další judikáty, co se týče záměru zveřejnění, jsou nepodobné stavu před podpisem SoS, kdy ve vlastnictví města Brna nebyl žádný majetek týkající se výstavby bytových domů Lesná v lokalitě Majdalenky, veškerý majetek, tj. rozestavěné bytové domy, pozemky a technická infrastruktura byla před podpisem SoS ve vlastnictví Moravské stavební – PSJ a.s.

Aplikace současného stavu na stav před podpisem SoS, je ze strany MMB a AK dle našeho názoru nepřipustná retroaktivita porušující imanentní principy právního státu.

V roce 1999 byly navíc veškeré informace o záměrech města Brna přístupné široké veřejnosti v Informačním středisku Magistrátu města Brna a na adrese , a bližší informace o projednávaných, zejména majetkových bodech na tel. čísle 42172029 (**Haló Brno 3/1999 příloha 6 d**).

### **K zpochybňování nároku na bezúplatný převod dle nájemní smlouvy**

**Nájemní smlouvy** o nájmu bytu (dále jen „smlouva“ nebo „smlouvy“) byly uzavřeny podle ustanovení § 685 a následujících občanského zákoníku (zák. č. 40/164 Sb. ve znění pozdějších předpisů) a **Stanov Družstva Majdalenky** mezi těmito smluvními stranami: Družstvem Majdalenky, městem Brno a nájemci – členy družstva. Ze strany nájemců byly k datu 31.12.2019 splněny všechny povinnosti dané smlouvou čl. III., IV., V. a čl. X.

Nájemcům bylo ze strany BO Magistrátu města Brna odepráno právo dle článku VIII. **Nájemní smlouvy, která byla schválena RMB**, a který zní:

**Nájemce má právo na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města (chybějící slova: na bytu) a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku.**

Domníváme se, že předmět převodu je jasně dán článkem č. I. smlouvy. Příklad:

Nájemní smlouva č. 9084-01, ve kterém je přesná specifikace předmětu převodu, tj. bytové jednotky zapsané v katastru nemovitosti jako jednotka č. 853/46. Ve výpisu z katastru je uveden podíl na společných částech domu ve výši 1075/98770. Specifikace společných částí domu určené pro společné užívání všech jednotek v domě jsou specifikovány v převodní smlouvě mezi MS-PSJ a městem Brnem.

**Převod členských práv a povinností** k jednotce byla provedena Dohodou mezi účastníky Moravskou – stavební PSJ a manželi Švédovými, se kterými byla uzavřena nájemní smlouva č. 9084-02 a nepodléhá zveřejnění dle § 36a odst. 4 zák. č. 367/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Námítka BO MMB, že smlouva by mohla být považována za **neurčitou** považujeme z výše uvedeného za neopodstatněnou.

Dle BO MMB a AK závazek bezúplatného převodu v Nájemní smlouvě může být **zpochybněn** z důvodu jeho **neschválením Zastupitelstvem** města Brna a mohl by být tedy považován **za absolutně neplatný**.

Vzhledem k tomu, že smlouvy o nájmu bytu jsou uzavřeny dle občanského zákoníku (viz výše) a **Stanov Družstva Majdalenky (Stanovy Družstva Majdalenky nebyly AK předloženy)** v Článku 46, který zní: (**Příloha 8**)

Družstvo se při své činnosti řídí zásadami „Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury“, které jsou obsaženy ve **Smlouvě o sdružení**, a která tvoří přílohu 1 těchto stanov a zajišťuje plnění podmínek Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury, a článku 47 odst. 4 Stanov Družstva Majdalenky: „*Nedílnou součástí těchto stanov je Smlouva o sdružení uzavřená mezi městem Brnem a Moravskou stavební – PSJ, a.s.*“.

Z výše uvedeného je zřejmé, že Nájemní smlouvy obsahující závazek města Brna na bezúplatný převod spoluvlastnického podílu města Brna na nájemníky, členy Družstva Majdalenky, byl v kontextu všech ujednání se Smlouvou o sdružení, a hlavně byly schváleny Zastupitelstvem města Brna.

### **Prokázání využití nájemného připadající ve výši spoluvlastnického podílu města Brna na údržbu a správu bytů a domu**

Představenstvo Družstva Majdalenky, jenž je většinový vlastník družstevních bytových jednotek nesouhlasí s postupem BO MMB, kdy se dovolává Příkazní smlouvy dle § 727 OZ na vyúčtování správy za období vázací doby 20 let, a to včetně doložení prvotních dokladů. Důvod je jednoduchý, taková dohoda nebyla nikdy uzavřena. Postup Družstva Majdalenky za celé uvedené období je v souladu s **dohodou**, která byla uzavřena na základě smlouvy o sdružení mezi městem Brnem a Družstvem Majdalenky o **hospodaření se společnou věcí**. Tato dohoda byla podepsána primátorem Statutárního města Brna RNDr. Petrem Duchoněm dne 24. 3. 2000 a schválena na zasedání Zastupitelstva města Brna Z3/013 konaném 16.-17. 11. 1999 pod bodem 60 (která nebyla AK předložena).

### **(Příloha 9). Zveřejněno Halo, Brno 12/1999**

Účastníci sdružení přistoupili k zajištění vlivu města na obsazování družstevních bytů a výši družstevního nájemného, a to na **dobu 20 let od kolaudace** dle čl. IX. bodu 3 smlouvy o sdružení aplikací ustanovení § 139 ods.2 dle Zákona č. 40/1964 Sb. Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.:

(2) O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.

Znění dohody:

Účastníci sdružení se jako budoucí spoluvlastníci bytů získaných společnou činností podle smlouvy o sdružení tak, že k rozhodnutí o obsazení jednotlivých bytů a ke stanovení výše nájemného z nich je nezbytný souhlas obou spoluvlastníků.

Dále bylo dle stanoviska MMR dohodnuto:

Nájemné v podobě družstevního nájmu dle §6 vyhl.176/1993 Sb.:

§ 6a

1) Věcně usměrňované nájemné v bytech v nájmu společníků, členů nebo zakladatelů (dále jen „společníci“) právnické osoby vzniklé za tím účelem, aby se stala vlastníkem domu s těmito byty a v domech označovaných podle dřívějších předpisů jako domy lidových bytových družstev 8c ) (dále jen „vlastník domu“), zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady snížené o zdaněné příjmy z domu podle odstavce 2 a nezahrnuje zisk. Ekonomicky oprávněnými náklady nejsou náklady ve výši dotace z veřejných prostředků. Ekonomicky oprávněnými náklady jsou

- a) náklady na opravy, údržbu, rekonstrukci a modernizaci bytu nebo domu a jeho příslušenství (dále jen „dům“),
- b) náklady na správu domu,
- c) náklady na pojištění domu,
- d) odpisy domu maximálně ve výši odpovídající rovnoměrnému odpisování, 8d)
- e) daň z nemovitosti, není-li dům osvobozen od této daně.

Představenstvo Družstva Majdalenky zásadně nesouhlasí s nepravdivým tvrzením BO MMB, že žádosti o převod doplňují údaje o vyúčtování nájemného a vypořádání jiných závazků ze smlouvy o sdružení, které nesouvisí s žádostmi.

Dne 14. 2. 2020 obdrželo Družstvo Majdalenky z finanční účtárny MMB potvrzení, že magistrát města Brna nemá ve svých evidencích žádnou pohledávku ani závazek ke zmíněnému subjektu.

Dopisem BO MMB ze dne 6. 3. 2020, který byl odpovědí na žádost Družstva Majdalenky ze dne 3.4.2019 o bezúplatný převod spoluvlastnického podílu na bytových jednotkách do vlastnictví družstva, byl poprvé od vzniku družstva ze strany MMB vznesen požadavek na vyúčtování nájemného města. Tento požadavek není zakotven v žádném smluvním ujednání mezi MMB a DM.

Od roku 2000 dle dohody byl každoročně odeslán výkaz hospodaření Družstva Majdalenky se všemi požadovanými údaji městu Brna o hospodaření (Příloha 10).

V souvislosti se vznikem SVJ byly navíc od roku 2003 veškeré finanční prostředky nájemců-členů družstva plynoucí z titulu nájemné města odváděny Družstvem Majdalenky na účty jednotlivých SVJ, ve kterých jsou družstvo i magistrát města Brna v pozici menšinových vlastníků.

**Rekapitulace majetkového vyrovnání mezi Statutárním městem Brnem a družstvem Majdalenky:**

**Výdaje z rozpočtu města Brna na výstavbu a provoz bytů a domu 2000 - 2019**

Náklady na pořízení spoluvlastnických podílů 151 bytových jednotek v BD Majdalenky .....	0 Kč
Náklady správu bytových jednotek.....	0 Kč
Náklady na údržbu pozemků.....	0 Kč
Náklady na správu domů 852,853,855.....	0 Kč
Náklady na opravu domů 852,853,855.....	0 Kč
Náklady na prodej a inzerci 151 bytových jednotek .....	0 Kč
<b>Výnosy..... pozemky o výměře 20 617 m<sup>2</sup> včetně vybudované infrastruktury v ceně 34,36 mil. Kč</b>	

**Rekapitulace výše a užití nájemného dle čl. IX odst., 4 SoS uvedeného v nájemních smlouvách členů-nájemců družstva Majdalenky Statutárním městem Brnem a družstvem Majdalenky:**

<b>Celkový příjem z nájemného za období 2000- 2019 (240 měsíců) .....</b>	<b>40 272 960 Kč</b>
<b>Z toho celkový příjem na základě spoluvlastnických podílů DM.....</b>	<b>32 568 132 Kč</b>

Z toho celkový příjem na základě spoluvlastnických podílů SMB.....	7 704 828 Kč
<b>Celkový výdej z nájemného za období 2000- 2019 (240 měsíců) .....</b>	<b>40 272 960 Kč</b>
Z toho celkový výdej DM na úhradu hypotečního úvěru.....	32 568 132 Kč
Z toho celkový výdej SMB na úhradu spojených s údržbou a správou domů 852, 853, 855 .....	7 704 828 Kč

Celkový příjem z nájemného byl plně spotřebován na platbu hypotéky, a platby na správu a údržbu bytových domů Jeho zůstatek je ke dni 31.12.2019 0,00 Kč.

Poznámka:

Za období 2000-2002 bylo odvedeno na základě Převodní smlouvy čl. II. uzavřené mezi MS-PSJ, a. s., a městem Brnem společností Ager s.r.o. na správu a údržbu domů z nájmu města 1 155 744 Kč.

Za období 2003-2019 bylo odvedeno SVJ 852,853,855 na správu a údržbu domů z nájmu města 6 549 084 Kč.

Kompletní přehled vyúčtování nájmu města všech jednotlivých 151 bytových jednotek ve společném vlastnictví města Brna a Družstva Majdalenky byl odeslán SMB dne 8.1.2021 datovou schránkou (**Příloha 11**).

### **Vzájemné závazky signatářů Smlouvy o sdružení ve prospěch třetí osoby:**

Z pohledu většinového vlastníka 151 družstevních bytů Družstva Majdalenky jsou veškeré závazky a pohledávky mezi signatáři Smlouvy o sdružení, tj. Statutárním městem Brnem a Družstvem Majdalenky vypořádány.

### **Závazky signatářů Smlouvy o sdružení ve prospěch třetí osoby:**

#### **1. Česká republika – MMR**

Pro přidělení dotace MMR ČR na základě „Rozhodnutí o poskytnutí dotace“ bylo nutné splnění řady podmínek, které jsou plně obsaženy „Smlouvě o sdružení“.

Jednalo se především zřízení zástavního práva k nemovitosti, zástavou ve výši státní dotace a podmínkou, že objekt bude po dobu 20 let od kolaudace užíván k trvalému nájemnému bydlení.

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj povolil vklad zániku zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele, Ministerstva pro místní rozvoj k nemovitostem – bytovým jednotkám Družstva Majdalenky č.p. 852, 853, 855, včetně podílu na nebytových prostorách a na pozemcích:

Zrušeno zástavní právo smluvní ve výši 18.560.000,- Kč k jednotkám 852, dne 3. 5. 2017, sp. zn. V-8794/2017-702.

Zrušeno zástavní právo smluvní ve výši 18.560.000,- Kč k jednotkám 853, dne 5. 5. 2017, sp. zn. V-8792/2017-702.

Zrušeno zástavní právo smluvní ve výši 11.200.000,- Kč k jednotkám 855, dne 10. 3. 2017, sp. zn. V-3903/2017-702.

Výmaz zástavního práva v celkové výši 48.320.000 Kč ke 151 bytovým jednotkám Družstva Majdalenky je potvrzením faktu, že dotace na výstavbu bytových domů Majdalenky poskytnutá na základě rozhodnutí Ministerstva financí ČR ze dne 3. 9. 1999 byla čerpána v souladu s pravidly, a že MMR a magistrát města Brna nemají vůči Družstvu Majdalenky žádné pohledávky.

#### **2. Česká spořitelna**

Dle dodatku č. 6 ke smlouvě o úvěru (**Příloha 4**).

Převzalo Družstvo Majdalenky od společnosti Moravská stavební-PSJ dluh ve výši 260 000 000,00 Kč s roční úrokovou mírou 10,5 %, a to na:

1. na úhradu zůstatku úvěru u Agrobanky Praha, a.s. ze dne 12. 8. 1996 na koupi předmětných pozemků
2. na úhradu dodavatelského úvěru ze dne 28. 11. 1997, poskytnutého spol. PSJ holding a.s. ve výši 40 mil. Kč
3. na výstavbu integrovaného souboru obytných domů v lokalitě Brno Lesná – Majdalenky.

Družstvo Majdalenky pravidelně splácelo stanovené částky úvěru, včetně úroků a 5. 10. 2018 a provedlo předčasné splacení úvěru částkou 2 986 807,91 Kč. Poté byla Česká spořitelna vyzvána k výmazu zástavních práv ke spoluvlastnickým podílům družstva a spoluvlastnickým podílům města Brna.

Potvrzení České spořitelny o zániku zástavního práva ke spoluvlastnickým podílům města Brna ze dne 5.3.2019 (**Příloha 12**).

Potvrzení České spořitelny o zániku zástavního práva ke spoluvlastnickým podílům Družstva Majdalenky ze dne 27.11.2018 (**Příloha 13**).

#### **3. Závazky vůči nájemcům – členům Družstva Družstvo Majdalenky**

Dle Stanov družstva Článku 9 odst. I. Písm. f:

Člen družstva má právo zejména na uzavření smlouvy s družstvem o převodu spoluvlastnického podílu družstva na bytu (jehož je nájemcem) a spoluvlastnictví ke společným částem budovy, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu, v němž se byt nalézá, a to v případě, že jsou splněny všechny podmínky pro převod, zejména že již uhradil cenu (event. úvěr) a další náklady, které připadají na převáděný podíl včetně pozemku, jakož i náklady s převodem spojené.

#### Závazek nesplněn

Statutární město Brno

V článku VIII. **Nájemní smlouvy** je uvedeno, že nájemce má právo na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to ne dříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.

#### Závazek nesplněn

**Nesplněním závazků z uzavřených platných smluv mezi Statutárním městem Brnem a Družstvem Majdalenky bylo porušeno základní právo na legitimní očekávání nabytí majetku nájemci-členy družstva, jehož ochrana by měla být vždy brána v potaz. Nájemcům-členům družstva uzavřením nájemních smluv vzniklo budoucí legitimní očekávání na převody bytových jednotek do jejich osobního 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.**

Družstvo Majdalenky je si vědomo svého závazku a je připraveno na bezúplatné převedení svých spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách ve prospěch nájemců-členů družstva již od uplynutí vázacích dob, daných dotačními podmínkami MMR. Doposud tak neučinila z důvodů obstrukcí a kladení podmínek, které nejsou v žádném ujednání SoS, a to menšinovým spoluvlastníkem, Statutárním městem Brnem. Domníváme se, že jednostranným převedením podílu Družstva Majdalenky bez koordinace s menšinovým vlastníkem bychom své členy uvrhli do další právní nejistoty.

Máme za to, že signatáři Smlouvy o sdružení, tj. Družstvo Majdalenky a Statutární město Brno porušují soukromé právo nájemců – členů družstva dané Zákonem 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

§ 2 (1) dle Listiny základních práv a svobod čl. 11 (1) – Každý má právo vlastnit majetek...

Závazek města dle SoS podepsaný primátorem, který byl schválen zastupitelstvem a zveřejněným v informačním časopisu „Haló, Brno“ představuje nezpochybnitelné právo členů družstva na majetek, bez ohledu na změnu zákonů či chybných postupů ze strany města Brna.

(2) Zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z jeho slov.

(3) Výklad právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti.

§ 3 (1) Každý má právo brát se o vlastní štěstí a štěstí jeho rodiny

(2 d) daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny

(2 e) vlastnické právo je chráněno zákonem

(2 f) nikomu nelze odepřít, co mu právem náleží

§ 6 (1) Každý má povinnost jednat v právním styku poctivě

(2) Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu.

§ 7 Má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.

§ 8 Zjevné použití práva nepoužívá právní ochrany

§ 12 Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se obrátit na soud

§ 13 Každý může očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut obdobně jako jiný případ

Č.j. 3 C 423/2019-109 Město Říčany

Podle § 40 zákona č. 40/1964 Sb. a § 579 NOZ:

Neplatností právního úkonu nemůže se dovolávat ten, kdo ji sám způsobil

### ZÁVĚR

Vzhledem k výše uvedenému trvá absolutní právní platnost všech ujednání mezi Magistrátem statutárního města Brna, Družstvem Majdalenky a členy Družstva Majdalenky. Platné jsou zejména tyto Smlouvy a jiné listiny právní povahy, a to **ve všech svých ustanoveních**:

- Smlouva o sdružení ze dne 23. června 1999 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 2. června 2000.
- Všechny nájemní smlouvy uzavřené od okamžiku uzavírání prvotních nájemních smluv v letech 1999 až dosud.
- Stanovy Družstva Majdalenky, NZ 402/2004, N 455/2004 ze dne 25. května 2004.

Zpochybňování integrity Smlouvy o sdružení, jakožto i smluv na ní navázaných Magistrátem statutárního města Brna a povinnost dostát svým smluvním závazkům, hodnotí představenstvo Družstva Majdalenky jako protiprávní, nemající oporu v zákonech České republiky. Z uvedeného důvodu nemůže doporučit svým členům, aby vstoupili do jednání s Magistrátem statutárního města Brna za účelem mimosoudního jednání o převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví členů Družstva Majdalenky. Představenstvo Družstva Majdalenky se naopak domnívá, že je nutno zahájit žaloby všech členů Družstva Majdalenky na Magistrát statutárního města Brna, které se budou týkat nesplnění smluvních povinností Magistrátu statutárního města Brna a žaloby o náhradu škody, kterou Magistrát statutárního města Brna svým neodpovědným jednáním způsobil.

V Brně dne 29. listopadu 2021



Jiří Švéda

Předseda představenstva Družstva Majdalenky



Ing. Petr Falatek

Člen představenstva Družstva Majdalenky



RNDr. Mgr. Libor Urbančík

Člen představenstva Družstva Majdalenky

**DRUŽSTVO MAJDALENKY**

Majdalenky 13, 638 00 Brno

IČO: 255 76 861

DIČ: CZ25576861

### Přílohy:

1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13 – uloženy BO MMB

4, 6a,6b,6c,6d – příloha Stanoviska DM