

**VÁŠ DOPIS Č. J.:**

**ZE DNE:**

29.11.2021

**NAŠE Č. J.:**

MMB/0648823/2021

DRUŽSTVO MAJDALENY

Majdalenky 13

638 00 Brno

**VYŘIZUJE:**

Mgr. Eva Bartošová

**TELEFON:**

542173216

**FAX:**

**E-MAIL:**

bartosova.eva@brno.cz

**DATUM:**

9. 12. 2021

**POČET LISTŮ:**

3

Vážení,

k Vašemu stanovisku ze dne 29. 11. 2021 sdělujeme následující:

1. K vypořádání nájemného statutárního města Brna

Co se týče nakládání spoluvlastníků se společnou věcí – s bytovými jednotkami, ten je řešen ve smlouvě o sdružení, jinak se vychází ze zákonných ustanovení OZ č. 89/2012 Sb. Pokud DRUŽSTVO MAJDALENKY spravovalo za statutární město jeho podíl na nájemném a mělo ho užít k stanovenému účelu, musí jej při skončení spoluvlastnictví vyúčtovat. Skutečnost, že vyúčtovat nájemné nelze dle právního stanoviska vázat na převod jednotek neznamena, že tuto povinnost vůči městu DRUŽSTVO nemá a že město jej s ohledem na rozhodnutí Rady města Brna nebude vyžadovat.

Dohodu spoluvlastníků o nakládání se společným majetkem, kterým jsou bytové jednotky, a jejich správa jedním ze spoluvlastníků nelze zaměňovat s externí správou vykonávanou jménem vlastníků, např. společností Ager, spol. s.r.o., která v tomto případě jedná jako zástupce za vlastníky, nikoliv jako spoluvlastník pověřený správou, stejně tak nelze zaměňovat se správou společných částí budov společenstvími vlastníků jednotek jednajících za členy ve vztahu k společným částem budovy.

Pokud se družstvo Majdalenky zavázalo smlouvou o sdružení užít nájemné statutárního města Brna výhradně jen na správu a údržbu, přičemž nájemné bylo určeno do fondu oprav, a ostatní náklady mohlo hradit z prostředků družstva, nemůže družstvo nyní argumentovat, že mohlo započítávat na nájemné města i jiné náklady dle již zrušené vyhlášky MF č. 176/1993 Sb., např. odpisy, rekonstrukce a modernizace, daň z nemovitosti apod.

Předložené vyúčtování zpracované v součinnosti se společenstvími vlastníků jednotek spravujících bytové domy, jsme Vás vyzvali dopisy ze dne 11. 8. 2021 k doplnění. Očekáváme, že tak DRUŽSTVO MAJDALENKY neprodleně učiní. Není zřejmé proč se vyúčtování brání, když lze předpokládat, že tyto finanční prostředky

skutečně byly vynaloženy. Město však chce tuto skutečnost ověřit. DRUŽSTVO MAJDALENKY dosud neprokazovalo využití nájemného za další období let 2020 – 2021.

## 2. K nezveřejněným záměrům bezúplatného převodu dle zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Judikatura Nejvyššího soudu ČR, na kterou se odvoláváte, není příléhavá. Rozhodnutí ve věci spisová zn. 33 Cdo 128/2009 se týká doložky na listině osvědčující splnění zákonné povinnosti zveřejnit záměr, nikoliv samotného záměru, když soud o povinnosti zveřejnění záměru vůbec nepolemizuje. Rozhodnutí Nejvyššího soudu spis. zn. 32 Cdo 1785/2017 se týká prokázání naléhavého právního zájmu soukromé osoby na neplatnosti uzavřeného závazku, v němž soud spatřuje nedostatek řízení ve věci posouzení soudu nižšího stupně, zda se u žalobce jednalo skutečně o účastníka nabídkového řízení. Namítanou otázku nezveřejnění záměru dispozice s majetkem obce či spíše odchylky od jeho zveřejněného znění se soud vůbec nezabýval. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 33 Cdo 128/2009 ke zveřejnění záměru u nájmu nemovitosti k výstavbě bytových jednotek hovoří naopak ve prospěch povinnosti zveřejnění záměru dispozice u budoucí smlouvy.

Prezentace rozhodnutí volených orgánů města či městské části v tiskovinách Haló Brno a Informačním bulletinu pro městskou část Brno-sever Severník nemůže být považována na zveřejnění záměru budoucího závazku bezúplatného převodu majetku města dle zákona č. 367/1990 Sb., v tehdy platném znění, a ani neobsahuje jakékoliv informace o zamýšleném budoucím bezúplatnému převodu předmětného majetku a ani jej nespecifikuje.

Závazek města k budoucímu bezúplatnému převodu podílu na bytových jednotkách podléhá zveřejnění dle uvedeného zákona o obcích a není podstatné, zda je součástí nájemní smlouvy nebo smlouvy o sdružení. Nelze argumentovat tím, že na samotný pronájem bytu záměr pronájmu dle zákona není třeba. Rovněž není dle stanoviska Ministerstva vnitra ČR podstatné, zda se závazek bezúplatného převodu týká existující nemovitosti nebo nemovitosti, která teprve v budoucnu vznikne. K této argumentaci se vyjadřoval i soud.

## 3. Překážky pro převod podílu družstva na jednotkách

Z Vašeho vyjádření není zřejmé, jaké právní a faktické překážky na straně města brání DRUŽSTVU MAJDALENKY převést svoje spoluvlastnické podíly na jeho členy.

## 4. Nevypořádané závazky ze smluv o sdružení a nájemních smluv o nájmu bytu – shrnutí

Za nevypořádané závazky statutární město Brno ze smlouvy o sdružení č. 63 99 9 002, ve znění dodatku, a nájemních smluv o nájmu bytových jednotek s jeho členy považuje otázku bezúplatných převodů jednotek na členy a dle uvedené smlouvy o sdružení prokázat využití nájemného družstvem za celou dobu trvání nájmu pro sjednaný účel. Využití nájemného družstva dle smlouvy o sdružení považujeme za doložené. Předpokládáme, že v případě převodu podílu na jednotkách uhradí nabyvatelé náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, tak jak to sjednáno dle čl. IX odst. 6 smlouvy o sdružení.

## 5. Neplatnost závazku bezúplatného převodu

Pokud z právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář s.r.o. vyplývá, že závazek ze smlouvy o sdružení i nájemních smluv se členy DRUŽSTVA MADALENKY k bezúplatnému převodu lze považovat za neplatný, lze postupovat dle společného stanoviska Ministerstva vnitra, financí a pro místní rozvoj sjednáním dohody o narovnání mezi členy družstva, DRUŽSTVEM MAJDALENKY a statutárním městem Brnem, jehož předmětem budou podmínky převodu. Pokud členové DRUŽSTVA MAJDALENKY

budou trvat na bezúplatném převodu mimo tento nastíněný postup, budou se ho muset domáhat soudní cestou.

#### 6. Komentář k stanovisku DRUŽSTVA k dalšímu postupu

Bereme na vědomí, že DRUŽSTVO MAJDALENKY nemá zájem o mimosoudní jednání se statutárním městem Brnem a doporučuje svým členům se statutárním městem Brnem nejednat, tedy zřejmě neuvažuje ani o uzavření dohod o mimosoudním jednání. Doporučujeme Vašemu družstvu projednat se svými členy, aby se výslovně vyjádřili k možnosti řešit bezúplatný převod narovnáním dle společného stanoviska ministerstev nebo za budou čekat na výsledek avizovaných soudních sporů, které jim družstvo doporučuje zahájit. V rámci soudních sporů pak soud bude řešit otázku platnosti či neplatnosti tohoto závazku bezúplatného převodu.

S pozdravem

JUDr. Iva Marešová  
vedoucí Bytového odboru  
Magistrátu města Brna

**NA VĚDOMÍ:** --

**PŘÍLOHY:** --