

Zápis z 2. zasedání Pracovní skupiny pro otázky související s vypořádáním historických závazků z dotované družstevní bytové výstavby

Termín: 2. 12. 2021 od 15:30 do 18 hodin

Jednání probíhalo prostřednictvím aplikace MS Teams

Mgr. Pavel Blažík, vedoucí úseku 3. náměstka primátorky, zahájil jednání, přivítal přítomné členy pracovní skupiny, shrnul, že přílohou pozvánky byla právní analýza advokátní kanceláře Fiala, Tejkal a partneři a omluvil nepřítomnost 3. náměstka primátorky JUDr. Olivy v úvodu jednání. JUDr. Marešová, tajemnice Pracovní skupiny, shrnula události od předchozího jednání Pracovní skupiny, uvedla, že byl družstvům rozeslán návrh dohody o mimosoudním jednání, jejímž cílem je přerušení běhu promlčecí či prekluzivní lhůty k uplatnění jakýchkoliv nároků stran. Bytový odbor MMB (dále jen „BO MMB“) obdržel prozatím podklady k uzavření dohody od jednoho družstva, na podklady od ostatních se čeká. Vůči městu byly podány čtyři žaloby. V rámci jednoho ze soudních sporů před zahájením řízení soud sdělil právní stanovisko k neplatnosti budoucího závazku o převodu. Tj. nebylo prozatím rozhodnuto ve věci samé.

Paní Čerenská navrhla, aby bylo jednání nahráváno, žádný z účastníků nevyjádřil nesouhlas. Pan Koubek upozornil, že starý občanský zákoník upravoval promlčecí lhůty kogentně, zatímco nový občanský zákoník umožňuje smluvní úpravu, bylo by proto na zvážení podřadit v dohodě vztahy mezi stranami režimu nového občanského zákoníku. Mgr. Bartošová, vedoucí právního oddělení BO MMB, upozornila, že existují i jiné instituty, jak běh lhůt přerušit, pokud o to družstva požádají, text upraveného dohody musí být projednán v Zastupitelstvu města Brna. Mgr. Dostál z advokátní kanceláře Fiala, Tejkal a partneři, stručně okomentoval důsledky, které by podřazení vztahu novému občanskému zákoníku přineslo.

Pan Krbůšek vznesl dotaz, jaký bude postup v případě neplatnosti závazku s ohledem na stanoviska tří ministerstev a zda tedy je vůle statutárního města Brna (dále jen „SMB“) k převodu. Reagovala Mgr. Bartošová a uvedla, že postup je ve stanovisku popsán, převod se jeví s ohledem na doporučení právního stanoviska vhodnější na jednotlivé členy družstva, o převodu nicméně rozhodne zastupitelstvo města Brna (dále jen „ZMB“). Za vhodné BO MMB považuje uzavřít dohodu za účasti konkrétního družstva i člena družstva. Mgr. Jitka Ivičičová za zastupitelský klub KDU-ČSL sdělila, že KDU-ČSL vnímá úsilí o narovnání vztahu jako legitimní a podporuje snahu najít cestu, jak převod uskutečnit tak, aby byl v pořádku po právní stránce.

Pan Švéda se vyjádřil k soudnímu sporu, který vede se SMB a k právní analýze advokátní kanceláře Fiala, Tejkal a partneři. Sdělil, že nesouhlasí s právní analýzou, analýza nebyla s družstvem Majdalenky konzultována, z jejich pohledu neměla advokátní kancelář k dispozici všechny relevantní podklady, judikáty uváděné v analýze navíc na situaci jejich družstva nemohou dopadat. Pokud SMB bude trvat na neplatnosti závazku, budou muset členové družstva podat žaloby. SMB dle jeho názoru odpovídá za škodu, která bude družstevníkům způsobena. JUDr. Oliva uvedl, že pokud se družstvo Majdalenky domnívá, že advokátní kancelář všechny relevantní podklady neměla, lze je dodatečně dodat. Ve věci soudního sporu si BO MMB vyžádal protokol o jednání, prozatím jej však neobdržel. Pokud by rozhodnutí soudu nakonec bylo stejné, jako rozhodnutí Okresního soudu Praha-východ v obdobné věci, kde byla zamítnuta žaloba města Říčany na určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, pak by to situaci zjednodušilo. Pan Švéda musí o svých argumentech přesvědčit soud. BO MMB chce dát ZMB veškeré dostupné podklady tak, aby mohlo kvalifikovaně ve věci rozhodnout. Jedna z relevantních informací budou právě i podklady z tohoto soudního sporu. Mgr. Bartošová informovala o dosavadním

průběhu soudního sporu: protokol o jednání dosud není k dispozici, soud vyjádřil ještě před zahájením jednání názor, že závazek k převodu je absolutně neplatný, protože nebyl řádně zveřejněn záměr, soud přitom odkazoval na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu ČR. Pan Švéda sdělil, že s názorem soudu nesouhlasí, dle jeho názoru judikáty na danou situaci nedopadají. Navíc se mu podařilo dohledat, že závazek k převodu byl řádně zveřejněn (v časopise Haló Brno) tak, jako i ostatní záměry SMB v té době. Mgr. Bartošová k tomu uvedla, že následné zveřejnění rozhodnutí v časopise nespĺňuje požadavky kladené na zveřejnění záměru zákonem o obcích. Stanovisko tří ministerstev dává návod, jak převod vyřešit i v případě neplatnosti závazku a je vůlí SMB nesporně tuto záležitost vyřešit. Pan Švéda upozornil rovněž na problematiku veřejné podpory.

Pan Koubek sdělil, že pokud dojdeme k závěru, že závazek je neplatný, známe způsob, jak přesto převod realizovat a nemusíme čekat na výsledek soudního sporu. Bylo by dobré, aby zástupci politických stran sdělili, zda převod podporují, prozatím se kladně vyjádřila Mgr. Ivičičová a JUDr. Oliva, za což jim děkuje. Zástupci ostatních zastupitelských klubů bohužel nebyli na jednání přítomni. JUDr. Oliva vysvětlil, že SMB nechce nezbytně čekat na výsledek soudního sporu, ale je třeba dát ZMB veškeré informace. BO MMB připraví do ZMB materiál, přičemž bude vycházet z právní analýzy advokátní kanceláře Fiala, Tejkal a partneři. K tomuto materiálu si ale BO MMB vyžádá stanovisko Ministerstva vnitra, jako dozorového orgánu, zda by odůvodněné usnesení o schválení bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na předmětných bytových jednotkách na jejich nájemce bylo dle názoru Ministerstva vnitra v souladu se zákonem o obcích. Pan Boček vznesl dotaz, jaká je politická podpora v ZMB a pan Koubek uvedl, že žádali zastupitelské kluby o vyjádření, zda převod podporují, neobdrželi však odpověď a prosí, aby poskytnutí odpovědi bylo urgováno.

Pan Jarolín otevřel téma požadavku města na prokázání využití nájemného na správu a údržbu bytového domu. V právní analýze je uvedeno, že požadavek na prokázání využití nájemného na správu domu nelze klást jako podmínku převodu, navíc dle zákona o účetnictví ani není povinností družstev příslušné účetní doklady po tak dlouhou dobu evidovat. Uvedené potvrdil i Mgr. Dostál z advokátní kanceláře Fiala, Tejkal a partneři, ale upozornil, že neoprávněnost se vztahuje pouze k podmiňování převodu prokázáním využití nájemného. Mgr. Bartošová uvedla, že Rada města Brna tento požadavek vznesla u jednoho družstva. Pan Koubek vyjádřil názor, že by BO MMB měl zvážit, zda na tomto požadavku skutečně trvat, neboť družstva informují SMB o využití nájemného v průběhu let. JUDr. Oliva potvrdil, že dle právní analýzy nelze převod podmiňovat prokazováním využití nájemného.

Paní Čerenská upozornila, že na emailové dotazy ohledně dohody o mimosoudním jednání neobdržela velmi dlouho odpověď a vznesla dotaz, zda budou muset členové družstva podepisovat dohodu na BO MMB nebo lze dohodu podepsat hromadně např. na členské schůzi, dotaz směřoval i k otázce ověřování podpisů. Mgr. Bartošová připustila obě varianty, podepisující členové by podpisy nechali buď úředně ověřit nebo by svoji totožnost prokazovali při podpisu na BO MMB.

Pan Mareček vznesl dotaz na časový horizont dalšího postupu, zejména, kdy bude materiál zaslán Ministerstvu vnitra a kdy půjde do ZMB? Mgr. Bartošová sdělila, že musí být dořešeno několik otázek, zejména přesně identifikovat nabyvatele podílu, zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé, časový horizont odhaduje na ½ roku. JUDr. Oliva upřesnil, že do ZMB by měl být předložen materiál již i se stanoviskem Ministerstva vnitra, BO MMB zpracuje komplexní materiál k záměru převodu, bude řešena i odchylka od ceny obvyklé a postup v této otázce by měl být rovněž předmětem stanoviska ministerstva. JUDr. Marešová sdělila, že BO MMB připraví materiál v lednu a poté jej odešle ke konzultaci na ministerstvo, vyjádření ministerstva bude družstvům poskytnuto.

Pan Koubek vznesl dotaz, zda tam, kde nejsou vymezené jednotky se má družstvo připravit na jejich vymezení, aby se převod následně zjednodušil. Mgr. Bartošová vyjádřila souhlas. Pan Koubek rovněž vznesl dotaz, zda je vůle SMB v řízeních, kde byly či budou podány žaloby souhlasit s tzv. „klidem řízení“ s tím, že by byla žaloba po uskutečnění převodu vzata zpět. Mgr. Bartošová upozornila, že takový

postup by musel schválit Rada města Brna. Rovněž paní Částková konstatovala, že zasílala dotazy na BO MMB, avšak neobdržela odpověď. JUDr. Oliva sdělil, že vedoucí BO MMB vážnoucí komunikaci prověří.

Paní Částková avizovala, že z jejich družstva přijde návrh na doplnění dohody o mimosoudním jednání, pan Koubek upozornil, že doplnění o podřazení vztahu pod režim nového občanského zákoníku je otázkou jednoho doplněného odstavce. Mgr. Bartošová upozornila, že pokud bude chtít družstvo do dohody doplnit text, který nekoresponduje se vzorovým textem dohody schváleným ZMB, pak bude muset ZMB o doplněné dohodě znovu rozhodnout. Byla vyjasněna i otázka, zda je nutné v dohodě opravdu identifikovat všechny dřívější nájemníky bytu. V případě, že z dostupných podkladů nelze tyto informace zjistit, bude to v dohodě konstatováno.

Pan Havelka vznesl dotaz, zda je možný převod na družstvo. Mgr. Bartošová upozornila, že preferovaný je převod na členy. K dotazu pana Holíka, zda lze zakomponovat do dohody závazek SMB k převodu, sdělila Mgr. Bartošová, že nikoli. Dále Mgr. Bartošová stručně nastínila problematiku stanovení odchylky od ceny obvyklé, je zvažováno využití převodních smluv, v nichž jsou ceny za převod bytu uvedeny. Aktuální dohoda o mimosoudním jednání je schválena ZMB pro konkrétní družstva, pokud bude chtít družstvo učinit v dohodě změnu, musí to navrhnout. Pan Švéda upozornil na fakt, že pokud se dojde k závěru, že je závazek absolutně neplatný, pak uzavírání dohody postrádá smysl.

Z části jednání byl pořízen záznam za účelem seznámení statutárů a členů družstva s jednáním, s čímž účastníci schůzky souhlasili. Zpracování záznamu za jiným než výše uvedeným účelem je porušením principů účelovosti dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (Obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a zákona 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů. Odpovědnost za takové jednání jde za příjemci předmětného záznamu.

Zapsal: Mgr. Jan Zdražil, Bytový odbor MMB

v Brně dne 2.12.2021