

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**

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
primátorka města Brna
JUDr. Markéta Vaňková
Dominikánské náměstí 1
601 67 Brno

Váš dopis: MMB/0488139/2020

Ze dne: 19. listopad 2020

Věc: Bezúplatný převod spoluvlastnických podílů na 151 bytových jednotkách Družstva Majdalenky

Vážená paní primátorko,

ve Vašem dopisu čj. MMB/0488139/2020 ze dne 19. listopadu 2020 nám sdělujete, že Rada města Brna na schůzi č. R8/112 konané dne 27. října 2020:

1. *vzala na vědomí žádost členů DRUŽSTVA MAJDALENKY o bezúplatný převod spoluvlastnických podílů na 151 bytových jednotkách v bytových domech č. p. 852, 853, 855 na ul. Majdalenky v Brně v k. ú. Lesná členům DRUŽSTVA MAJDALENKY, IČO: 25576861, se sídlem Majdalenky 852/13, Lesná, 638 00 Brno;*
2. *souhlasila s projednáním bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 151 bytových jednotkách v bytových domech č. p. 852, 853, 855 na ulici Majdalenky v Brně, v k. ú. Lesná, členům DRUŽSTVA MAJDALENKY a DRUŽSTVU MAJDALENKY v orgánech města Brna, a to teprve*
 - *po zajištění koncepčního stanoviska dotčených ministerstev (MMR ČR a MV ČR),*
 - *po zpracování metodiky Svazem měst a obcí ČR pro postup měst a obcí při převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech spolufinancovaných z dotačních prostředků,*
 - *případně i po novelizaci zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic;*
 - *za podmínky vypořádání všech závazků ze smlouvy o sdružení č. 63 99 9 002 ze dne 23. 6. 1999 mezi statutárním městem Brnem a zaniklou společností Moravská stavební PSJ, a. s., IČO 25500589, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 6. 2000, dále jen „smlouva o sdružení“; s právním nástupcem této společnosti – DRUŽSTVEM MAJDALENKY;*
 - *doložením využití nájemného statutárního města Brna za pronájem spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v BD na správu a údržbu BD za rozhodné období, a to*

a) DRUŽSTVEM MAJDALENKY;

b) příslušnými SVJ spravujícími BD.

Bude požadováno doložení využití části finančních prostředků ve fondu oprav jednotlivých společenství vlastníků odpovídající výši odvedených příspěvků z nájemného statutárního města Brna do fondu oprav těchto SVJ.

Družstvo Majdalenky postupně vypořádalo všechny požadavky předkládané Bytovým odborem Magistrátu města Brna (dále jen „MMB“) takto:

1) Požadavek zajištění koncepčního stanoviska dotčených ministerstev

Koncepční stanovisko podle požadavku Rady města Brna č. R8/112 ze dne 27. října 2020 vydala Ministerstvo vnitra, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo financí jako Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu dne 1. dubna 2021 (příloha č. 1 tohoto dopisu). Z koncepčního stanoviska citujeme: „Český právní řád je založen na principu respektování legitimního očekávání plynoucího ze sjednaných závazků. Ministerstvo vnitra, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo financí považují za žádoucí, aby bylo toto legitimní očekávání bytových družstev a nájemců naplněno.“ Dalším dokumentem doplňujícím výše uvedené koncepční stanovisko je dokument Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, oddělení veřejné podpory ze dne 8. února 2021 (příloha č. 2 tohoto dopisu), kde se uvádí: „O veřejnou podporu nepůjde zejména v situaci, kdy byty/spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny/prodány (i za cenu nižší než tržní a mimo výběrové řízení) přímo na jednotlivé fyzické osoby – oprávněné nájemníky bytů, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby.“ Dále Vám uvádíme, že zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, měl platnost od 15. května 2000 a účinnost od 12. listopadu 2000, tudíž Smlouva o sdružení uzavřená dne 23. června 1999, ani dodatek k této smlouvě z 2. června 2000 nepodléhají účinnosti uvedeného zákona a v případě Družstva Majdalenky nelze podle něj postupovat.

2) Požadavek zpracování metodiky Svazem měst a obcí ČR pro postup měst a obcí při převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech spolufinancovaných z dotačních prostředků

Požadavek zpracování metodiky Svazem měst a obcí ČR pro postup měst a obcí při převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech spolufinancovaných z dotačních prostředků je požadavkem ze strany Družstva Majdalenky nesplnitelný, a proto ve věci bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 151 bytových jednotkách v bytových domech č. p. 852, 853, 855 na ulici Majdalenky v Brně, v k. ú. Lesná, členům DRUŽSTVA MAJDALENKY irelevantní.

Zdůvodnění: Tato podmínka, resp. požadavek Magistrátu města Brna, nebyla nikdy a není ani dosud zakotvena v žádném právním nebo smluvním dokumentu MMB a Družstva Majdalenky, a nemá oporu ani ve stávajícím právním prostředí České republiky. Samotné zpracování metodiky Svazem měst a obcí ČR pro postup měst a obcí při převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech spolufinancovaných z dotačních prostředků představuje cíl nejistý. Není vůbec jasné, zdali nějaká taková metodika bude vůbec vypracována, a co je nejdůležitější, zdali vůbec může postihnout

skutečnost, kdy každá smlouva o sdružení a jí podobné smlouvy byly zcela individuální, zvláštní a vlastně byla každá taková smlouva nepodobná jiné. Obecnou metodiku na vypořádání tolika nejrozličnějších smluv není možné ani v tomto, ale ani v příštím volebním období uskutečnit. Navíc Družstvo Majdalenky nemůže do procesu tvorby uvedené metodiky nikterak zasáhnout, a přestože by se tato metodika měla týkat ukončení doby trvání sdružení, jak je to exaktně a jednoznačně definováno v člancích III. a zejména IX. Smlouvy o sdružení, podmínka existence uvedené metodiky ukončení doby trvání sdružení znemožňuje. To, že MMB podmiňuje plnit smluvní ujednání ze Smlouvy o sdružení nesplnitelnou podmínkou zpracování metodiky Svazem měst a obcí ČR pro postup měst a obcí při převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech spolufinancovaných z dotačních prostředků, představuje pokus o retroaktivní jednání, které zpochybňuje transparentnost a předvídatelnost právních ujednání. Zpracování metodiky Svazem měst a obcí ČR pro postup měst a obcí při převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech spolufinancovaných z dotačních prostředků je činnost s výsledkem a časovým výhledem (prognózou) velmi nejistými, a Družstvem Majdalenky prakticky neovlivnitelnými. Z uvedeného důvodu je tento požadavek s převody bytů ve spoluvlastnictví MMB do osobního vlastnictví členů Družstva Majdalenky nesouvisející a tudíž irelevantní.

3) Požadavek novelizace zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů

Požadavkem novelizace zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stejně jako dalšími zákony se zabývala vláda České republiky dne 9. listopadu 2020. K tomu vydala dokument Usnesení vlády České republiky ze dne 9. listopadu 2020 č. 1152 (příloha č. 3 tohoto dopisu). Z usnesení vyjímáme stanovisko vlády (příloha č. 4 tohoto dopisu): „*Vláda na své schůzi dne 9. listopadu 2020 projednala a posoudila návrh zákona, kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, a zaujala k němu nesouhlasné stanovisko.*“ Z uvedeného vyplývá, že v dohledné době se nepočítá s novelizacemi uvedených zákonů a platné jsou stávající zákony relevantní ve věci bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 151 bytových jednotkách v bytových domech č. p. 852, 853, 855 na ulici Majdalenky v Brně, v k. ú. Lesná, členům DRUŽSTVA MAJDALENKY.

4) Podmínka vypořádání všech závazků ze smlouvy o sdružení č. 63 99 9 002 ze dne 23. 6. 1999 mezi statutárním městem Brnem a zaniklou společností Moravská stavební PSJ, a. s., IČO 25500589, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 6. 2000, dále jen „smlouva o sdružení“; s právním nástupcem této společnosti – DRUŽSTVEM MAJDALENKY:

4a) Doložení využití nájemného statutárního města Brna za pronájem spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v BD na správu a údržbu BD za rozhodné období Družstvem Majdalenky

Doložení využití nájemného statutárního města Brna za pronájem spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v BD na správu a údržbu BD za

rozhodné období Družstvem Majdalenky je v příloze č. 5. Vyhotovení vyúčtování nájmu měst Brna v bytovém Družstvu Majdalenky jako doložení využití nájemného statutárního města Brna za pronájem spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v BD na správu a údržbu BD za rozhodné období Družstvem Majdalenky bylo podáno datovou schránkou (příloha č. 6 tohoto dopisu).

4b) Doložení využití nájemného statutárního města Brna za pronájem spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v BD na správu a údržbu BD za rozhodné období příslušnými SVJ spravujícími Družstvo Majdalenky

Doložení využití nájemného statutárního města Brna za pronájem spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v BD na správu a údržbu BD za rozhodné období příslušnými SVJ spravujícími Družstvo Majdalenky je v přílohách č. 7, 8 a 9. Písemná vyhotovení vyúčtování nájmu měst Brna v bytovém Družstvu Majdalenky jako doložení využití nájemného statutárního města Brna za pronájem spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v BD na správu a údržbu BD za rozhodné období příslušnými SVJ spravujícími Družstvo Majdalenky bylo podáno na podatelně Magistrátu města Brna dne 9. června 2021.

- 5) Doložení vypořádání všech závazků ze smlouvy o sdružení č. 63 99 9 002 ze dne 23. 6. 1999** mezi statutárním městem Brnem a zaniklou společností Moravská stavební PSJ, a. s., IČO 25500589, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 6. 2000 Družstvem Majdalenky a doklad, že Magistrát města Brna nemá ve svých evidencích evidovanou žádnou pohledávku ani závazek vůči Družstvu Majdalenky jsou dokumentovány v přílohách č. 10, 11, 12 a 13.

Vzhledem ke skutečnosti, že Družstvo Majdalenky splnilo všechny své závazky ze Smlouvy o sdružení, jakož i všechny požadavky Magistrátu města Brna, žádáme Magistrát města Brna (Bytový odbor Magistrátu města Brna), aby bez zbytečných odkladů a průtahů splnil svůj závazek vůči nájemcům-členům Družstva Majdalenky daný Smlouvou o sdružení čl. IX., odst. 6, Nájemní smlouvou čl. VIII. a Stanovami Družstva Majdalenky čl. 46, a projednal bezúplatný převod spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 151 bytových jednotkách v bytových domech č. p. 852, 853, 855 na ulici Majdalenky v Brně, v k. ú. Lesná, členům DRUŽSTVA MAJDALENKY v orgánech města Brna tak, aby byly připraveny všechny podmínky pro bezproblémové uskutečnění uvedených převodů.

Současně žádáme, aby Bytový odbor MMB připravil:

- a) dohodu o vzájemném vypořádání závazků a pohledávek mezi Statutárním městem Brnem a Družstvem Majdalenky ve smyslu Smlouvy o sdružení, článek IX. odst. 4.
- b) trojstranné smlouvy (Magistrát města Brna-Družstvo Majdalenky-člen Družstva Majdalenky) o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna a Družstva Majdalenky do osobního vlastnictví členů Družstva Majdalenky. Družstvo Majdalenky již zaslalo Bytovému odboru Magistrátu města Brna připravené návrhy uvedených trojstranných smluv, které může Bytový odbor Magistrátu města Brna s výhodou nyní využít.

6) Závěr

Z uzavřených platných smluv mezi Statutárním městem Brnem a Družstvem Majdalenky vzniklo 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.

S pozdravem, Jiří Švéda, předseda představenstva Družstva Majdalenky

V Brně, dne 1. července 2021



Jiří Švéda
předseda představenstva Družstva Majdalenky



Ing. Petr Falatek
člen představenstva Družstva Majdalenky



RNDr. Libor Urbančík
člen představenstva Družstva Majdalenky

Rozdělovník

Bytový odbor Magistrátu statutárního města Brna

Na vědomí

primátorka města Brna JUDr. Markéta Vaňková

náměstek primátorky města Brna JUDr. Jiří Oliva

DRUŽSTVO MAJDALENKY
Majdalenky 13, 638 00 Brno
IČO: 255 76 861
DIČ: CZ25576861

Přílohy

- Příloha č. 1: Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu, Praha, 1. dubna 2021
- Příloha č. 2: Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv, Ing. Jana Možná, Oddělení veřejné podpory, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Brno, tel: 542 167 883; E-mail : jana.mozna@uohs.cz, 8. února 2021
- Příloha č. 3: Usnesení vlády České republiky, ze dne 9. listopadu 2020 č. 1152, Praha, 9. listopadu 2020
- Příloha č. 4: Příloha usnesení vlády ze dne 9. listopadu 2020 č. 1152, Praha, 9. listopadu 2020
- Příloha č. 5: Vyúčtování nájmu města Brna v bytovém Družstvu Majdalenky, 7 stran, vypracoval Jiří Švéda, v Brně dne 16. prosince 2020 s podklady přílohy č. 5:
Výpočet nájemného MMB dle nájemních smluv pro bytový dům Majdalenky 852/9, 11, 13;
Výpočet nájemného MMB dle nájemních smluv pro bytový dům Majdalenky 853/15, 17, 19;
Výpočet nájemného MMB dle nájemních smluv pro bytový dům Majdalenky 855/21, 23, 25.
Vyjádření k nájemnému pro byt č. 855/4 vč. evidenčního listu k NS č. 952-03
- Příloha č. 6: Doklad o odeslání přílohy č. 5 z datové schránky Družstva Majdalenky gbxy2zp do datové schránky Statutárního města Brna a7kbrn dne 8. ledna 2021
- Příloha č. 7: Tvorba a čerpání nákladů na údržbu a správu SVJ domu Majdalenky 852, podáno na podatelně Magistrátu města Brna dne 9. června 2021
- Příloha č. 8: Tvorba a čerpání nákladů na údržbu a správu SVJ domu Majdalenky 853, podáno na podatelně Magistrátu města Brna dne 9. června 2021
- Příloha č. 9: Tvorba a čerpání nákladů na údržbu a správu SVJ domu Majdalenky 855, podáno na podatelně Magistrátu města Brna dne 9. června 2021
- Příloha č. 10: Nájemné z bytů, dopis MMB čj. 8562/2012 ze dne 14. února 2012 ve věci nájemného z bytů ve spoluvlastnictví MMB a Družstva Majdalenky
- Příloha č. 11: Podání zprávy k auditu účetní závěrky za rok 2017, dopis MMB čj. MMB/0188464/2018 ze dne 2. května 2018 ve věci stavu pohledávek a závazků Družstva Majdalenky vůči MMB
- Příloha č. 12: Potvrzení pohledávek a závazků, dopis MMB čj. MMB/0041956/2019 ze dne 25. ledna 2019 ve věci stavu pohledávek a závazků Družstva Majdalenky vůči MMB
- Příloha č. 13: Potvrzení pohledávek a závazků, dopis MMB čj. MMB/0069001/2020 ze dne 10. února 2020 ve věci stavu pohledávek a závazků Družstva Majdalenky vůči MMB