

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*

Magistrát statutárního města Brna

Bytový odbor

JUDr. Iva Marešová

vedoucí Bytového odboru

Malinovského náměstí 3

601 67 Brno

Váš dopis číslo jednací: MMB/0488139/2020

Ze dne: 19. listopad 2020

Věc: Vypořádání závazků ze smlouvy o sdružení

Vážená paní vedoucí,

ve svém dopisu čj. MMB/0488139/2020 ze dne 19. listopadu 2020 představenstvo Družstva Majdalenky vyzýváte ke sdělení stanoviska družstva s návrhem dalšího postupu při vypořádání závazků ze smlouvy o sdružení zejména o podmínkách prokázání konkrétního využití nájemného statutárního města Brna na správu a údržbu bytových domů. Současně Družstvo Majdalenky ubezpečujete, že cílem města není zpochybňovat svůj závazek k bezúplatnému převodu bytových jednotek, naopak se představitelé statutárního města Brna údajně snaží beze zbytku vypořádat se všemi skutečnostmi nutnými pro jejich převod.

O jaké skutečnosti Vám jde, jste nám uvedli ve svém dopisu čj. MMB/0488139/2020 ze dne 19. listopadu 2020, který chápeme, vzhledem k faktu, že se zakládá na usnesení Rady města Brna č. R8/112, bod 85. ze dne 27. října 2020, jako oficiální postoj a stanovisko Magistrátu statutárního města Brna (dále jen „MMB“).



K jednotlivým Vaším skutečnostem Vám uvádíme následující:

Prvním požadavkem, nebo také podmínkou z usnesení Rady města Brna č. R8/112 bod 85. ze dne 27. října 2020, podle Vás skuteností nutnou pro převod spoluvlastnických podílů MMB do osobního vlastnictví členů Družstva Majdalenky je požadavek **zajištění koncepčního stanoviska dotčených ministerstev** (MMR ČR a MV ČR). Tato podmínka není a nikdy nebyla v žádném ustanovení žádné právní povinnosti zákonů a vyhlášek relevantních k převodům bytů ve spoluvlastnictví obcí a investora podle smluv o sdružení, ani smluv a dohod mezi smluvními stranami Družstvo Majdalenky, MMB, společnostmi Moravská stavební – PSJ, a. s., PSJ, holding, a. s., PSJ INVEST, a. s., nebo Ministerstvem pro místní rozvoj, které poskytovalo státní dotace na rozvoj bydlení. Zajištění (a zjištění) koncepčního stanoviska dotčených ministerstev (MMR ČR a MV ČR) je činnost s výsledkem a časovým výhledem (prognózou) velmi nejistými, a Družstvem Majdalenky prakticky neovlivnitelnými. Jedná se dokonce o podmínku, která, vzhledem k tomu, že výsledek této podmínky nemůže Družstvo Majdalenky ovlivnit, může být neuskutečnitelná, jak co do vlastní realizace podmínky, tak co do jejího výsledku. Jestliže se tedy jedná o potenciálně neuskutečnitelnou podmínku, jde tím také o podmínku nesplnitelnou. Tento požadavek není žádným právním předpisem odůvodněný. Vzhledem ke skutečnosti, že v době uzavírání výše uvedených smluv a dohod tento požadavek nebyl zakotven v žádném právním nebo smluvním dokumentu (Smlouva o sdružení a trojstranné nájemní smlouvy mezi Družstvem Majdalenky, MMB a nájemcem), jedná se ze strany MMB o pokus o retroaktivní jednání, které zpochybňuje transparentnost a předvídatelnost právních ujednání. Současně je tato podmínka potenciálně, ale s vysokou pravděpodobností, nesplnitelná.

Druhým požadavkem, nebo také podmínkou z usnesení Rady města Brna č. R8/112 ze dne 27. října 2020, podle Vás skuteností nutnou pro převod spoluvlastnických podílů MMB do osobního vlastnictví členů Družstva Majdalenky, je požadavek **zpracování metodiky Svazem měst a obcí ČR pro postup měst a obcí při převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech spolufinancovaných z dotačních prostředků**. Ani tato podmínka, resp. požadavek nebyl nikdy a není dosud zakotven 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 nejrozumnějších 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.

Třetím požadavkem, nebo také podmínkou z usnesení Rady města Brna č. R8/112 ze dne 27. října 2020, podle Vás skutečností nutnou pro převod spoluvlastnických podílů MMB do osobního vlastnictví členů Družstva Majdalenky, je podle MMB požadavek, aby před provedením tohoto bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 151 bytových jednotkách v bytových domech č. p. 852, 853, 855 na členy Družstva Majdalenky, **byla provedena novelizace zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic**. Čekání na nějaký nový zákon, který nějak nově upraví legislativu, která byla platná v době smluvních ujednání, je příkladný pokus otrástit právními jistotami subjektů očekávajících transparentní právní podmínky a právní jistotu v době stávajícího právního prostředí. Lze si představit, že nějaký právní subjekt uzavře nějakou smlouvu, kterou v budoucnosti zpochybní „čekáním“ na novelizaci legislativy. To ovšem znamená, že takové podmínky a ujednání ve smlouvách a dohodách s Magistrátem statutárního města Brna, které by počítaly s nějakou novou legislativou, odlišnou od legislativy v době uzavírání výše uvedených základních smluv, dohod a dalších právních dokumentů (Smlouva o sdružení, Nájemní smlouvy, Stanovy Družstva Majdalenky schválené Radou města Brna a uplatněné při uzavírání Nájemních smluv s členy Družstva Majdalenky a tím tak nájemci také MMB) nebyly nikdy obsaženy a ani dodnes nejsou v žádném právním nebo smluvním dokumentu s MMB. Navíc není vůbec jasné, zdali taková, v budoucnu Magistrátem statutárního města Brna očekávaná legislativa, bude vůbec navržena, projednána, schválena ve vládě, v Poslanecké sněmovně a Senátu. Jedná se tudíž o pokus o retroaktivní jednání, které zpochybňuje transparentnost a předvídatelnost všech učiněných právních ujednání.

Všechny tři výše uvedené podmínky směřují k tomu, aby skutečný převod byl ve skutečnosti oddálen co nejvíce, pokud možno, aby vůbec neproběhl, protože podmínky Rady města Brna nejsou časově termínovány a není jasné, co se stane, nebo co se má stát, či co by se mělo stát, při nesplnění uvedených podmínek. V každém případě jde o pokus o retroaktivní jednání, které zpochybňuje transparentnost a předvídatelnost všech dosavadních a stávajících právních ujednání. Proto časově odložené a výše uvedenými podmínkami podmíněné rozhodnutí o majetkové dispozici MMB porušuje stávající legislativu, resp. legislativu platnou v době uzavírání Smlouvy o sdružení a samotnou Smlouvu o sdružení, Nájemní smlouvy, Stanovy Družstva Majdalenky, jakož i jiné výše zmíněné právní předpisy a porušoval by se zejména stále platný právní princip, že právo musí být **předvídatelné, transparentní a nesmí být retroaktivní**.

Z výše uvedených důvodů Vás vyzýváme, abyste zanechali tohoto jednání, neprodleně zjednali nápravu a ve věci Vašeho plnění předmětných ustanovení ze Smlouvy o sdružení, z nájemních smluv a ze Stanov Družstva Majdalenky postupovali v souladu s právním řádem České republiky, zejména se zákonem č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, správním řádem, a zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, občanským zákoníkem, a dále



v souladu a podle všech Vašich smluvních závazků zakotvených explicitně ve Smlouvě o sdružení a všech 151 Nájemních smlouvách členů Družstva Majdalenky a implicitně ve Stanovách Družstva Majdalenky.

Co se týče **první části čtvrtého požadavku**, kterým je doložení využití nájemného statutárního města Brna za pronájem spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v bytových domech na správu a údržbu bytových domů za rozhodné období Družstvem Majdalenky, pak toto doložení je v příloze č. 1 tohoto dopisu.

Ohledně **druhé části čtvrtého požadavku**, kterým je doložení využití nájemného statutárního města Brna za pronájem spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v bytových domech na správu a údržbu bytových domů za rozhodné období příslušnými Společenstvími vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) spravujícími bytové domy, kdy bude vyžadováno 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, Vám představenstvo Družstva Majdalenky sděluje, že

1. Jednotlivá SVJ jsou samostatnými účetními jednotkami a na Družstvu Majdalenky nezávislými právními subjekty, která si vedou své účetnictví a Družstvo Majdalenky je stejným členem těchto SVJ s určitým podílem vlastnických práv tak, jako je i MMB stejným členem těchto SVJ s jiným určitým podílem vlastnických práv v předmětných SVJ. Protože si Družstvo Majdalenky vede účetnictví v souladu s požadavky zákona č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákon o účetnictví, je Družstvo Majdalenky schopno doložit na základě svého účetnictví využití nájemného statutárního města Brna za pronájem spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v bytových domech na správu a údržbu bytových domů za rozhodné období Družstvem Majdalenky, viz přílohu č. 1. Družstvo Majdalenky nemá přístup do účetnictví třetích stran, v tomto případě do účetnictví jednotlivých SVJ, a proto tento požadavek musí MMB směřovat na jednotlivá SVJ.
2. Všechny právnické osoby mající sídlo na území České republiky mají povinnost vést účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o účetnictví. Povinnost vést účetnictví platí také pro obce, které zákon definuje jako vybrané účetní jednotky. Mezi vybrané účetní jednotky dále patří příspěvkové organizace, organizační složky a další. Nejdůležitější zásadou vedení účetnictví pro obce patří ustanovení uvedené v §7, odst. 1) a 2) zákona č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o účetnictví, kterou je zásada věrného a poctivého zobrazení předmětu účetnictví. Dalšími dílčími zásadami jsou:
 - zásada nákladů a výnosů vykázané ve věcné a časové souvislosti,
 - princip historických nákladů a realizační princip,
 - zásada srovnatelnosti a kontinuity,
 - zásada opatrnosti.
 - inventarizace závazků a pohledávek



Závěr:

Bylo konstatováno, že první tři požadavky MMB tak, jak jsou prezentované bytovým odborem MMB jako skutečnosti nutné pro bezúplatný převod bytových jednotek Družstva Majdalenky s vlastnickou spoluúčastí MMB jsou ve skutečnosti obstrukcí, nemající oporu ani v tehdejších zákonech a vyhláškách, tedy v legislativě, ani v žádném smluvním ujednání mezi MMB, Družstvem Majdalenky a jednotlivými nájemci a dalších právních dokumentech (Stanovy Družstva Majdalenky). V každém jednotlivém případě jde o jednání, které zpochybňuje transparentnost a předvídatelnost všech dosavadních a stávajících právních ujednání. Proto časově odložené a výše uvedenými podmínkami podmíněné rozhodnutí o majetkové dispozici MMB porušuje stávající legislativu, resp. legislativu platnou v době uzavírání Smlouvy o sdružení a samotnou Smlouvu o sdružení, Nájemní smlouvy, Stanovy Družstva Majdalenky, jakož i jiné výše zmíněné právní předpisy a porušoval by se zejména stále platný právní princip, že právo musí být **předvídatelné, transparentní a nesmí být retroaktivní**.

Pokud se jedná o doložení využití nájemného statutárního města Brna za pronájem spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v bytových domech na správu a údržbu bytových domů za rozhodné období Družstvem Majdalenky, pak toto doložení je v příloze č. 1 tohoto dopisu.

Družstvo Majdalenky nemá ovšem možnost jednat za cizí organizace (jednotlivá SVJ), aby za ně doložila využití části finančních prostředků ve fondu oprav jednotlivých společenství vlastníků odpovídající výši odvedených příspěvků z nájemného statutárního města Brna do fondu oprav těchto SVJ. Proto doporučujeme Bytovému odboru MMB, aby se této věci obrátil jednak na vlastní účetnictví, která musí žádané položky ze zákona obsahovat, a případně na příslušná SVJ.

Z výše uvedených faktů vyplývá, že představenstvo Družstva Majdalenky vnímá ujištění MMB, že cílem města není zpochybňovat svůj závazek k bezúplatnému převodu bytových jednotek, avšak zásadně nesouhlasí se zbytečnými průtahy převodu bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů města Brna nájemcům-členům družstva, a to z těchto důvodů:

1. Požadavky MMB jsou v rozporu se Smlouvou o sdružení čl. IX., odst. 6., Nájemní smlouvou čl. VIII. a Stanovami Družstva Majdalenky čl. 46.
2. Město Brno se uzavřením Smlouvy o sdružení stalo spoluvlastníkem bytových jednotek po dobu 20 let na základě smlouvy uzavřené dle zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů, tedy občanského (soukromého) práva a svým postupem porušuje svůj závazek vůči třetím osobám, nájemcům-členům družstva.
3. Město Brno Nájemní smlouvy uzavřelo dle zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů, tedy občanského (soukromého) práva a ve vztahu k nájemcům-členům družstva svým postupem porušuje jejich práva. Nájemce má právo na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města.
4. Smlouva o sdružení je v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů, o obcích (obecní zřízení) dle § 54 Spolupráce s ostatními subjekty (strana č. 1746, částka 38).



5. Dle zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů, Smlouvy o sdružení podle § 835 odst. 2: „Ze závazků vůči třetím osobám, tj. nájemcům-členům družstva jsou účastníci Smlouvy a sdružení zavázáni společně a nerozdílně“.
6. Požadavky představenstva Družstva Majdalenky jsou v plném souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů, občanským zákoníkem, a to v ustanoveních §1, §2, §3, §12, §1188.
7. MMB svým nesprávným úředním postupem porušuje Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. v čl. 11. Vlastnické právo nájemců-členů družstva je dané uzavřením Nájemních smluv, Smlouvou o sdružení s městem Brnem a Stanovami Družstva Majdalenky.

Představenstvo Družstva Majdalenky považuje všechny požadavky Magistrátu města Brna za zcela irelevantní, odporující Usnesení vlády České republiky ze dne 9.11.2020 č.1152 (sněmovní tisk č. 1049), kde je konstatováno, že bezúplatný převod bytových jednotek jednotlivým individuálním nájemníkům, kteří mají platnou nájemní smlouvu lze provádět i na základě stávající legislativy.

Z důvodů výše uvedených, žádáme Magistrát 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.

S pozdravem, Jiří Švéda, předseda představenstva Družstva Majdalenky

V Brně, dne 6. ledna 2021



Jiří Švéda

předseda představenstva Družstva Majdalenky



Ing. Petr Falatek

člen představenstva Družstva Majdalenky



RNDr. Libor Urbančík

člen představenstva Družstva Majdalenky

DRUŽSTVO MAJDALENKY
Majdalenky 13, 602 00 Brno
IČO: 265 76 861
DIČ: CZ26576861

Příloha č. 1: *Vyúčtování nájmu města Brna v bytovém Družstvu Majdalenky, 7 stran, vypracoval Jiří Švéda, v Brně dne 16. prosince 2020 s podklady přílohy 1:*

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

