

Veveří 160/51, bytové družstvo

IČ: 031 59 809, se sídlem Veveří 160/51, Veveří, 602 00 Brno, PSČ: 602 00,
zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr., vložka 5483

Statutární město Brno
Bytový odbor magistrátu města Brna
Malinovského nám. 3
601 67 BRNO

V Brně, dne 28. 4. 2015

Věc: Výzva k úhradě způsobené škody, resp. k mimosoudnímu vyřízení včetně jednání o náhradě způsobené škody

Vážení,

bytové družstvo - Bytové družstvo Veveří 160/51, bytové družstvo, IČ: 031 59 809, se sídlem Veveří 160/51, Veveří, 602 00 Brno, PSČ: 602 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr., vložka 5483, zastoupené předsedou představenstva – Ivo Ondračka, nar.: 16.6.1960, trvale bytem Brno, Veveří 160/51, PSČ: 602 00, a místopředsedou představenstva – Pavel Širůček, nar.: 23.4.1968, trvale bytem Brno, Veveří 160/51, PSČ: 602 00, (dále v textu jen „**BD**“),

se na **Statutární město Brno**, IČ: 44992785, se sídlem Brno, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ: 601 67 (dále v textu jen „**SMB**“), obrací v dále uvedené věci.

V souladu s „Oznámením - nabídky města Brna ke koupi nemovitostí“ (dále v textu jen „**Nabídka**“), která nám **byla ze strany SMB řádně doručena** a dále dle „Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob“ (dále v textu jen „**Pravidla**“) ve vztahu k takto specifikované nemovitosti:

- pozemku parc. č. 992, jehož součástí je budova č.p. 160 – obec Brno; vše v katastrálním území Veveří, obec Brno (dále v textu jen „**Nemovitost**“),

kteřou lze s přihlédnutím k tomu, že obsahuje všechny podstatné náležitosti právního jednání – kupní smlouvy, dále k dosavadní dlouholeté praxi, i ke schválení Nabídky zastupitelstvem SMB, považovat za **závazný návrh kupní smlouvy**,

přičemž z naší strany došlo SMB doručeným přípisem k její bezvýhradné akceptaci při současném splnění všech podmínek Nabídky i Pravidel,

již bylo SMB naším přípisem vyzváno k uzavření kupní smlouvy na Nemovitosti za akceptovanou kupní cenu ve výši 18 985 963,- Kč (dále v textu jen „**Kupní cena**“), v co nejkratším termínu v SMB navrženém obvyklém doposud používaném roky neměnném znění (dále v textu jen „**Kupní smlouva**“).

I přesto, že jsme věnovali mnoho úsilí včetně komunikace s vedením SMB i jednotlivými zastupiteli, k uzavření Kupní smlouvy za Kupní cenu nedošlo, vzhledem k níže uvedenému postupu ze strany SMB.

Místo uzavření kupní smlouvy bylo **usnesením Zastupitelstva SMB dne 14.4.2015 rozhodnuto o zvýšení nabídnuté Kupní ceny na částku ve výši 29.212.500,- Kč** (dále v textu jen „**Nová kupní cena**“). V souladu s tím máme, s již avizovanými rozhodnutími Nejvyššího soudu ČR, za to, že došlo ke splnění jednotlivých znaků naplňujících vznik odpovědnosti za škodu. Viz. naše předchozí korespondence – kdy ušlý

zisk může představovat rozdíl mezi obvyklou hodnotou věci a výhodnou kupní cenou již ze strany bytových družstev akceptovanou (např. rozsudky Nejvyššího soudu ČR z 18. 12. 2007, sp. zn. 25 Cdo 1415/2006, kdy se mj. v odůvodnění uvádí: *„Charakter ušlého zisku může proto mít i majetková újma spočívající v tom, že nedošlo k nabytí vlastnického práva odvolatelů (tj. bytových družstev – pozn. BD) k nemovitostem, jež měly být na ně převedeny Žalobcům tak mohl ujít majetkový přínos v hodnotě rozdílu mezi smlouvenou kupní cenou a hodnotou nemovitostí, neboť tím, že nemovitosti nenabylí, nezvětšil se jejich majetkový stav, ačkoliv bylo možno důvodně očekávat, že koupí nemovitostí k očekávanému majetkovému přírůstku dojde. U kupní smlouvy se zásadně předpokládá zaplacení adekvátní ceny, takže ušlý zisk může představovat rozdíl mezi hodnotou věci (tj. obvyklé ceny – pozn. BD) a výhodnou kupní cenou.“* Podobně rovněž Nejvyšší soud ČR rozhodl dne 25. 6. 2014 pod sp. zn.: 25 Cdo 2819/2013 nebo dne 26. 8. 2014 pod sp. zn.: 25 Cdo 61/2013).

V souladu s tím Vás vedle předchozí výzvy k uzavření Kupní smlouvy z důvodů právní jistoty vyzýváme k jednání o náhradě a úhradě způsobené škody postupem ze strany SMB vůči našemu BD a to ve výši rozdílu mezi Novou kupní cenou a Kupní cenou – tj. částky ve výši 10.226.537,- Kč a to nejpozději do 31.5.2015.

Tuto výzvu prosím ve vši vážnosti považujte za předžalobní dle ustanovení § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, tj. nedojde-li k úhradě uvedené škody, popř. jiné mimosoudní dohodě, **nebude nám než podat u příslušného soudu žalobu a to jako poslední možnost, jak se dovolat svých práv, které SMB založilo svou Nabídkou, Pravidly i faktickým jednáním.**

Dovolujeme si Vás dále informovat o tom, že výše popsanou škodu v podobě ušlého zisku považujeme pouze za jednu ucelenou část našeho nároku na náhradu způsobené škody. V současné době probíhá shromažďování podkladů a dokladů k určení výše přímé škody v podobě marných výdajů našeho BD a jeho jednotlivých členů, nákladů právního poradenství a právního zastoupení, jakož i dalších skutečných škod. Vedle této složky náhrady škody pak naše BD dále zvažuje uplatnění nároku na náhradu nemajetkové újmy, způsobené našim jednotlivým členům. Berte prosím v potaz, že **jakmile budou tyto nároku řádně zjištěny a vyčísleny, bude z naší strany následovat další výzva** ve smyslu ustanovení § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

I přes shora uvedené se domníváme, že doposud nebyly vyčerpány veškeré mimosoudní a smírné prostředky, tak aby nemuselo dojít k podání žaloby, včetně žaloby o náhradu škody, neboť se domníváme, že vedení více než 20 soudních sporů by nemělo být hlavní náplní SMB jako veřejnoprávní korporace vůči vlastním občanům, vše s přihlédnutím k tomu, že obdobně budou postupovat dle našich informací i další z ostatních 24 bytových družstev.

V návaznosti na **právní rozbor ze dne 26.3.2015, který zpracoval prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.,** jehož obsah je Vám zcela jistě znám, si dále dovolujeme poukázat i na osobní odpovědnost jednotlivých členů Rady SMB a zejména pak těch zastupitelů, kteří svým hlasováním dne 14.4.2015 v zásadě zapříčinili vznik odpovědnosti SMB za výše popsané škody našemu BD. Budeme-li vycházet z premisy článku 9. citovaného rozboru, který ve svém úvodu uvádí: *„Veškeré škodní náhrady, které by město bylo povinno ze zákona zaplatit bytovým družstvům nebo nájemcům, by zároveň představovaly škody na veřejném majetku města. Tyto škody na veřejném majetku by musel poškozenému městu podle zákona nahradit škůdce nebo více škůdců. Škůdci by byli ti lidé, kteří by škody městu zavinili svým jednáním (např. spolustanovením ukončení právních jednání s bytovými družstvy či předčasným ukončením privatizace domů za daného stavu, předčasným zrušením pravidel prodeje za daného stavu, spoluvyřazením domů ze svého seznamu domů určených k prodeji za daného stavu apod.), (§ 159 odst. 1 a § 20 odst. 2 o. z.)“*, potom za ony škůdce je třeba označit právě ty radní, kteří navrhli zrušení Pravidel i konkrétního záměru prodeje Nemovitostí, a hlavně ty zastupitele, kteří pro takový návrh hlasovali. Plně se ztotožňujeme i s názorem **prof. Telce, že majetkoprávní odpovědnost členů Zastupitelstva SMB, jakož i členů Rady SMB, není při výkonu jejich funkcí nijak omezena a tito by tak měli následně hradit SMB škodu v plné výši ze svých vlastních prostředků.** Za dané situace se proto domníváme, že není na místě celou situaci bagatelizovat, ale naopak se k řešení postavit tzv. čelem, jelikož konečné důsledky mohou být pro některé zúčastněné fatální.

V případě, že budou z Vaší strany vyžádány další listiny či informace, budou tyto obratem doplněny, resp. poskytnuta jakákoli součinnost ke splnění shora vyžádaného závazku.

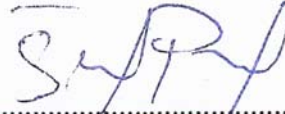
Rovněž sdělujeme, že jsme v rámci mimosoudního vyřízení připraveni k osobní schůzce s vedením SMB za případné účasti našich právních zástupců v co nejkratším termínu, vše s přihlédnutím k tomu, že SMB zvažovaná nová nabídka s podmínkami je jako celek pro nás, resp. pro naše členy nepřijatelná.

V úctě

Veveří 160/51, bytové družstvo:



.....
Ing. arch. Ondračka Ivo,
předseda představenstva



.....
Pavel Širůček,
místopředseda představenstva

Kopie:

- e-mailem jednotliví radní, zastupitelé, vedení SMB včetně primátora