

Statutární město Brno
Dominikánské nám. 196/1
601 67 Brno

V Brně dne 28. dubna 2015

Věc: Souhrnné vyjádření ve věci zamýšlených nabídek jednotlivým BD

Vážení,

s odkazem na závěry **našeho osobního jednání dne 21.4.2015 za účasti pana primátora Ing. Vokřála**, vedoucí hospodářského odboru **Ing. Řepové**, vedoucího bytového odboru **Mgr. Lahody** a právníka bytového odboru **JUDr. Pernicové**, si Vám tímto dovoluujeme oznámit, že **jsme převzali právní zastoupení níže uvedených bytových družstev ve všech právních a faktických jednáních o podmínkách případného nabytí nemovitostí dle schválených záměrů prodeje městského majetku**. U každého bytového družstva je pak pro větší přehlednost uvedeno jméno toho z nás, kterému byla za tím účelem udělena plná moc. Jedná se tak o tato bytová družstva:

- 1) **Bytové družstvo Drobného 76a**, IČ 03677320, sídlem Brno, Černá Pole, Drobného 1973/76a, PSČ 602 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5514 (Mgr. Sedláček),
- 2) **Bytové družstvo Hlinky 62, Brno**, IČ: 03712885, se sídlem Brno, Staré Brno, Hlinky 132/62, PSČ 603 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5526 (Mgr. Joukl),
- 3) **BD Jiráskova 8, Brno, bytové družstvo**, IČ 03745589, sídlem Brno, Veverí, Jiráskova 216/8, PSČ 602 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5528 (Mgr. Sedláček),
- 4) **Bytové družstvo Kamenná 25, Brno**, IČ: 03451267, se sídlem Brno, Štýřice, Kamenná 199/25, PSČ: 639 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5497 (Mgr. Joukl),
- 5) **Bytové družstvo Křídlovická 70-76, bytové družstvo**, IČ: 03498174, se sídlem Brno, Staré Brno, Křídlovická 373/74, PSČ: 603 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5501 (Mgr. Joukl),
- 6) **BD Merhautova 978/102, bytové družstvo**, IČ 03114236, se sídlem Brno, Černá Pole, Merhautova 978/102, PSČ 613 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5477 (Mgr. Joukl),
- 7) **Bytové družstvo Merhautova 159, Brno**, IČ 02606836, sídlem Brno, Černá Pole, Merhautova 1026/159, PSČ 613 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5413 (Mgr. Sedláček),

- 8) **Bytové družstvo Merhautova 194, 196, 198**, IČ 03261000, sídlem Brno, Černá Pole, Merhautova 1051/194, PSČ 613 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5479 (Mgr. Sedláček),
- 9) **Bytové družstvo nám. 28. října 11, Brno – družstvo**, IČ: 02428415, se sídlem Brno, Černá Pole, náměstí 28. října 1899/11, PSČ: 602 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5408 (Mgr. Joukl),
- 10) **Bytové družstvo Nové sady 597/32, Brno**, IČ: 03553213, se sídlem Brno, Nové sady 597/32, PSČ 602 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5504 (Mgr. Joukl),
- 11) **Bytové družstvo Slovákova 4**, IČ 03357279, sídlem Brno, Veverří, Slovákova 353/4, PSČ 602 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5488 (Mgr. Sedláček),
- 12) **Bytové družstvo Tišnovská 118, družstvo**, IČ 03703711, sídlem Brno, Černá Pole, Tišnovská 1490/118, PSČ 613 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5522 (Mgr. Sedláček),
- 13) **Bytové družstvo Třískalova 348/2, Brno**, IČ: 03717453, se sídlem Brno, Lesná, Třískalova 348/2, PSČ 638 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5515 (Mgr. Joukl),
- 14) **Veverří 160/51, bytové družstvo**, IČ: 03159809, se sídlem Brno, Veverří, Veverří 160/51, PSČ: 602 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5483 (Mgr. Joukl), a
- 15) **Bytové družstvo Zemědělská 1674/14, Brno**, IČ: 03484394, se sídlem Brno, Černá Pole, Zemědělská 1674/14, PSČ: 613 00, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5500 (Mgr. Joukl).

Předně je třeba uvést, že námi zastupovaná bytová družstva **i nadále nesouhlasí s postupem města a trvají na své výzvě k uzavření kupních smluv na prodej bytových domů za původních pravidel ve smyslu právně závazné nabídky, kterou jim město učinilo, a kterou tato bytová družstva závazně přijala, kdy jste o této skutečnosti již byli písemně vyrozuměni.** Vzhledem k tomu, že zastupitelstvo města Brna dne 14.4.2015 zrušilo původně schválené záměry prodeje bytových domů, jakož i pravidla pro prodej domů, bytů a nebytových prostor, a naopak schválilo záměr prodeje bytových domů za zvýšenou cenu a bez možnosti čerpání příspěvků na opravu těchto domů, jsou si bytová družstva vědoma toho, že domožení se svých práv soudní cestou může být pro ně velmi časově náročné. Za bytová družstva tak můžeme konstatovat, že ačkoliv jsou pro ně nové podmínky prodeje **ve stávající podobě nepřijatelné**, pak pro případné alternativní smírné a zejména mimosoudní vyřízení věci je nutné předložené podmínky přepracovat do takové formy, aby o nich jednotlivá bytová družstva mohla hlasovat.

S ohledem na výše uvedené jsme tak byli pověřeni **prezentovat následující výhrady k podmínkám prodeje**, a to přes to, že bytová družstva ještě neobdržela konkrétní nabídky k odkupu bytových domů. Z přípravných materiálů pro

zastupitelstvo, jakož i ze samotných usnesení zastupitelstva ze dne 14.4.2015 nám jsou však základní podmínky známy a bytová družstva tak již mohla provést jejich důkladnou analýzu. Předepisujeme, že níže **uvedené výhrady jsou zobecněny jménem všech námi zastupovaných družstev**, ovšem není vyloučeno, že některá z družstev nebudou trvat na jejich uplatnění v celém rozsahu s ohledem na rozhodnutí svých členských základů. Potažmo jsou zde další bytová družstva, která nás s ohledem na krátkou lhůtu pro nezbytné formální postupy nemohla dosud zmocnit, tedy nelze vyloučit, že tato uplatní své výhrady vlastní cestou či tak již v této chvíli učinili z důvodu právní jistoty samostatně.

Základní výhradou aktuálních podmínek prodeje je **nové stanovení kupní ceny bytových domů**. Přestože jsou bytová družstva přesvědčena o tom, že město je oprávněno prodávat svůj majetek i výrazně pod obvyklou cenou, pokud jsou k tomu dány důvody (např. sociální, podpora bydlení, apod.), jsou vesměs toho názoru, že **cena obvyklá, zjištěná dle městem zadaných znaleckých posudků, neodpovídá reálné ceně**. První zásadní námitkou je fakt, že dosavadní znalecké posudky zohledňují stavebně technický stav bytových domů velmi sporadicky a téměř minimálně, přičemž se většinou **jedná o bytové domy ve špatném stavu v důsledku zanedbání jejich údržby a oprav v minulých letech**. Znalecké posudky pak dále minimálním způsobem zhodnocují skutečnost, že **všechny byty v domech jsou pronajaty nájemníkům na dobu vesměs neurčitou** a přestože byly nájem v rámci deregulace postupně zvyšovány, v řadě případů dodnes nedosahují tržní výše. Ostatně i ve Vámi zadaném **Memorandu advokátní kanceláře Tomíček Legal s.r.o. ze dne 3.3.2015 se v čl. 4.3.1 hovoří o tom, že tato právní vada obvykle způsobuje snížení kupní ceny o 15% až 30% proti cenám volných nemovitostí**. Poslední zásadní námitkou proti určení obvyklé ceny je použitá srovnávací metoda, na základě které znalci porovnávají nabídkové ceny individuálních bytů na trhu, ze kterých průměrují jednotkovou prodejní cenu na m², kterou pak násobí součet podlahových ploch všech bytů v předmětných bytových domech, **aniž by nějakým významným způsobem zohlednili, že předmětem ocenění je bytový dům se všemi náležitostmi s tím spojenými a nikoliv soubor bytových jednotek**. Cena se totiž v běžném tržním prostředí utváří na základě nabídky a poptávky a je zcela logické, že poptávka po jednotlivých bytech bude nepoměrně vyšší, než poptávka po bytových domech jako celku s převážnou částí nájmu na dobu neurčitou. Z toho pak přirozeně vyplývá, že **cena bytového domu jako celku bude vždy nepoměrně nižší, než prostý součet cen jednotlivých bytových jednotek**.

Řešením výše popsané výhrady může být zadání revizních znaleckých posudků, které by již byly zpracovány s přihlédnutím k námitkám bytových družstev, kdy pro zajištění objektivity a vyšší transparentnosti by měl všechny revizní posudky zpracovat jeden subjekt, a to pokud možno znalecký ústav. Za tímto účelem tak bytová družstva naším prostřednictvím navrhuji, aby **bylo zadáno zpracování revizních znaleckých posudků na ocenění těch bytových domů, ve kterých tento postup schválí členské schůze toho kterého bytového družstva,**

příčemž zpracováním takových posudků by mohl být pověřen např. znalecký ústav STATIKUM s.r.o., IČ 15545881, sídlem Hudcova 533/78c, Brno, znalecký ústav Kreston A&CE Consulting, s.r.o., IČ 44119097, sídlem Ptašinského 307/4, Brno, popřípadě Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, IČ 00216305, sídlem Údolní 244/53, Brno, které je také znaleckým ústavem. Nezbytným předpokladem zadání revizních znaleckých posudků by také přirozeně měl být pokyn úzce spolupracovat se zástupci jednotlivých bytových družstev právě za účelem objektivního zjištění aktuálního a stavebnětechnického stavu jednotlivých domů.

Vedle výhrad k určení obvyklé ceny bytových domů je další zásadní výhradou námi zastupovaných družstev **podmínka přenesení odpovědnosti za náhradu škody z města na jednotlivá bytová družstva**. V tomto směru odkazujeme na četná mediální vyjádření představitelů města, že se město hlásí k odpovědnosti za způsobené škody v souvislosti se zrušením původních nabídek a je připraveno takové škody nahradit. Odhlédneme-li od faktu, že tímto byla de facto potvrzena protiprávnost postupu města, neboť škoda vzniká zpravidla v důsledku protiprávního jednání, mělo by město dostát svým veřejným prohlášením. Podmiňovat koupi bytových domů za výrazně nevýhodnějších podmínek oproti původní nabídce mimo jiné i tím, že se bytová družstva nejen vzdají svých nároků na náhradu vzniklé škody, nýbrž že se družstva dokonce zaváží nahradit vzniklou škodu všem svým členům, je dle našeho názoru přinejmenším amorální. Není zřejmě třeba zdůrazňovat, jakou nevoli mezi členy bytových družstev vyvolalo rozhodnutí o pozastavení privatizace, natož potom rozhodnutí o schválení záměru prodeje za mnohem vyšší cenu, proto je **podmínka přenesení odpovědnosti za škodu z města na bytová družstva zcela nepřijatelná**. Lze si představit protiváhu této podmínky přenesení odpovědnosti například v podobě paušálního odškodnění družstev ze strany města např. **další paušalizovanou procentuální slevou z kupní ceny**, případně jinou výhodou, která bude družstvům i jejich členům kompenzovat vzniklé škody. To, že družstvům i jejich členům vznikly a nadále vznikají reálné škody v podobě placení úroků, splátek úvěrů, nájemného, provozních nákladů, nákladů právního zastoupení apod., je snad zjevné a mezi všemi zúčastněnými nesporné.

Při našem jednání se zástupci bytových družstev dále vyplynuly **výhrady ke způsobu úhrady kupní ceny a případného zajištění pohledávek města na doplatek kupní ceny** v případě, že se bytová družstva rozhodnou kupní cenu splácet. Pomineme-li fakt, že dvojí zajištění pohledávek v podobě notářského zápisu o uznání dluhu s doložkou přímé vykonatelnosti za současného zajištění pohledávek zástavním právem není příliš obvyklé, mohla by se bytová družstva, respektive jejich členové, dostávat do kolize se svými úvěrujícími bankami, které nebudou ochotny brát do své zástavy bytové jednotky, na kterých bude váznout zástavní právo města. Z dosud schválených podmínek nabídky prodeje také nevyplývá způsob vyvazování zástav na jednotlivých bytech, i když nelze předpokládat, že záměrem města je ponechat svou zástavu na všech bytových jednotkách až do doby úplného splacení kupní ceny. Jedná se však o otázku, která se bytostně dotýká každého člena bytového

družstva, který se rozhodne kupní cenu splácet, proto považujeme za nezbytné i **tuto podmínku podrobně projednat a upřesnit, aby neznemožnila účast na privatizaci těm členům družstev, kteří si hodlají brát své vlastní osobní úvěry a bytové jednotky dávat do zástavy.** Nad rámec toho považujeme při předpokládaném počtu až 240 splátek kupní ceny za **nepřiměřené uplatnění sankce zesplatnění celého zbytku kupní ceny** v případě, že se bytové družstvo dostane do prodlení s úhradou byt jen jediné splátky.

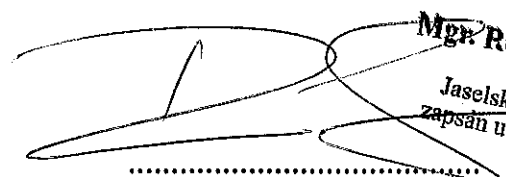
Vzhledem k tomu, že schválené podmínky nabídky prodeje v bodě 4. v zásadě hovoří pouze **o variantě splácení kupní ceny ve splátkách až na 20 let při současné úhradě 25% kupní ceny předem, bytová družstva důvodně očekávají zvýhodnění platby celé kupní ceny předem,** jako tomu bylo dle původních pravidel prodeje. Také my se kloníme k názoru, že tzv. hotovostní platba, potažmo před podpisem kupní smlouvy, je prakticky vždy v běžném obchodním styku spojena s nějakou výhodou. Pokud opět odkážeme na **Memorandum advokátní kanceláře Tomíček Legal s.r.o., i zde je v čl. 4.5.2 připuštěna sleva ve výši 5 - 10 % z kupní ceny za platbu předem.** Pozitivní efekt úhrady celé kupní ceny před podpisem kupní smlouvy je pro město zcela nasnadě, neboť namísto postupného splácení kupní ceny po dobu 20 let získá město do svého rozpočtu nemalé finanční prostředky, které může obratem investovat do svých projektů, na které by jinak nemělo prostředky.

Závěrem pak lze zmínit i další výhrady bytových družstev k podmínkám, které dle jejich dikce evidentně nejsou koncepční, a nad jejichž hodnocením zůstává celá řada otazníků. **V prvé řadě je to diskriminace bytových družstev v otázce příspěvků na opravu bytových domů, které byly zrušením pravidel prodeje zrušeny bez náhrady, přestože i v současné době jiná družstva, která své domy koupila dříve, čerpají z rozpočtu města příspěvky na opravy svých domů.** Jak jsme již zmiňovali výše, ve většině případů se jedná o dlouhodobě zanedbávané domy, u nichž náklady investované do jejich oprav a údržby dosahují sotva řádu jednotek procent výnosu z nájemného, což zcela logicky nelze označit za dobrou správu nemovitostí či dokonce péči řádného hospodáře. Za této situace je neobhajitelné, aby tyto pozůstatky zanedbané povinnosti města řádně spravovat svůj majetek byly v současné době bez dalšího přeneseny na bytová družstva. Stavebnětechnický stav domů bude sice svým způsobem zohledněn v případných revizních znaleckých posudcích, nicméně je třeba si uvědomit, že pokud i cena dle původní nabídky byla v mnoha případech na hranici únosnosti u řady členů družstev a nyní dochází ještě k markantnímu navýšení ceny, nebudou mít družstva, potažmo jeho členové, už žádné prostředky na opravu svých domů a jeden z důvodů privatizace, tj. zušlechtění vzhledu domů a tím celého města, zcela ztratí na významu. Dalším, dle našeho názoru, **nedořešeným problémem je otázka vypořádání půdních vestaveb v některých bytových domech.** Je Vám zcela jistě známo, že nájemci půdních vestaveb tyto byty zbudovali na své vlastní náklady, které sice byly umořovány oproti nájemnému, nicméně prakticky ve všech případech byla schválena výše nákladů na zbudování nižší, než byla skutečnost. Pakliže nyní město zamýšlí

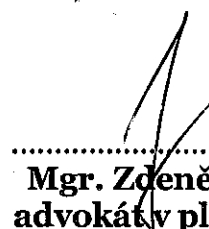
vypořádat s nájemci půdních vestaveb dosud neodbydlené nájemné, zcela vždy dojde k finanční újmě na straně těchto nájemců. Na rozdíl od běžných nájemců, kteří městu také platí nájemné, totiž běžní nájemci do majetku města nepřinesli žádné nové hodnoty, zatímco nájemci půdních prostor, vedle placení nájmu formou umořování nákladů na výstavbu, zbudovali do majetku města nové bytové jednotky. Dosavadní model ve smyslu zrušených pravidel prodeje byl v tomto směru mnohem příznivější pro nájemce půdních vestaveb, aniž by tímto způsobem bylo jakkoliv finančně poškozeno město.

S ohledem na výše uvedené se tak společně domníváme, že by v této fázi bylo nanejvýš předčasné doručovat jednotlivým bytovým družstvům nabídky prodeje bytových domů, neboť za daných podmínek by takové nabídky byly nepřijatelné. Dovolujeme si tak požádat o pozdržení rozeslání těchto nabídek do doby, než budou učiněny nějaké konkrétní závěry k připomínkám bytových družstev. Věříme, že i s ohledem na obsah našich dosavadních jednání s panem primátorem a dalšími zástupci města je zde dán prostor pro hledání kompromisního řešení v rozumném čase, které by mohlo být přijatelné pro obě strany. Chápeme, že po loňských volbách se změnila hospodářská politika města, nicméně město by mělo pochopit, jakou křivdu způsobilo bytovým družstvům a jejich členům tím, že zrušilo původní nabídky prodeje a nabídlo nové, mnohem tvrdší podmínky, a to za ještě vyšší cenu. Ať už se tedy změnilo obsazení členů zastupitelstva, nebo se jen změnily jejich názory, mělo by se město postavit k názoru svých občanů, že je přinejmenším nefer měnit pravidla uprostřed hry. Pokud město v minulosti učinilo nějaký právní úkon ve vztahu ke svým občanům, kteří tento právní úkon akceptovali a přizpůsobili tomu svůj život a hospodaření rodiny, mělo by jim nyní město ukázat, že jejich ztrátu důvěry v právní řád a právní fungování města hodlá narovnat. Domníváme se, že máme dostatečný a zejména početný mandát pro jednání o úpravě podmínek prodeje bytových domů a za tímto účelem si Vás tak dovolujeme vyzvat k dalšímu jednání v týdnu počínaje 4.5.2015 s vírou ve zdárné uzavření celé kauzy bez nutnosti soudních či jiných řízení.

S pozdravem


Mgr. Robert SEDLÁČEK
advokát
Jaselská 27, 602 00 Brno
zapsán u ČAK pod č. 10681

.....
Mgr. Robert Sedláček,
advokát v plné moci


.....
Mgr. Zdeněk Joukl,
advokát v plné moci

Joukl a partneři,
advokátní kancelář, s.r.o.
Jakubské nám. 540/4, 602 00 Brno
IČ: 025 43 664 * DIČ: CZ02543664
www.akjoukl.cz