



MĚSTO ÚJEZD U BRNA
Podkladové materiály pro 5. zasedání
Zastupitelstva města Újezd u Brna konané dne 26. 6. 2023



06. Bytový dům, ul. Rozprýmova 996 – 1000 – schválení stanov SVJ, a schválení kupních smluv

Připravil: Ing. Karel Vévar
Prezentuje: Ing. Marie Kozáková
Počet příloh: 3

Důvodová zpráva:

Odůvodnění převodu bytových jednotek

Zastupitelstvo města Újezd u Brna se rozhodlo schválit převod výše uvedených bytových jednotek do vlastnictví stávajících nájemců za symbolickou částku 1,- Kč, tj. za cenu výrazně nižší, než je cena v daném čase a místě obvyklá, zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že současní nájemci, resp. jejich právní předchůdci se finančně významně podíleli na výstavbě dotčeného bytového domu na adrese č.p. 996, 997, 998, 999 a 1000, Újezd u Brna, který by bez jejich finanční pomoci nemohl být patrně vůbec ze strany města vybudován. Snížená kupní cena zohledňuje tedy mimo jiné počáteční finanční participaci nájemců při výstavbě bytového domu a reflektuje i majetkový prospěch města, který mu jednotliví nájemci poskytli formou bezúročných půjček, a to na poměrně velmi dlouhou dobu 20 let.

Četná rozhodovací praxe při tom obecně stanoví, že obec může disponovat majetkem i ekonomicky méně výhodně, nežli za cenu obvyklou, je-li taková dispozice dána důvody hodnými zvláštního zřetele, jako je tomu v dotčeném případě.

Dalším důvodem svědčícím pro realizaci shora uvedených převodů je skutečnost, že nájemci jsou a byli s ohledem na v minulosti uzavřené závazkové vztahy s městem v dobré víře, že po uplynutí stanovené doby dojde k převodu příslušných bytových jednotek do jejich výlučného vlastnictví, a to za sjednaných podmínek, tj. vč. sjednané symbolické částky odpovídající kupní ceně za převod příslušných bytových jednotek. Při převodu dotčených bytových jednotek je nezbytné přihlídnout k legitimnímu očekávání nájemců. Ústavní soud konstantně poskytuje legitimnímu právnímu očekávání ochranu, jak vyplývá např. z I. ÚS 1737/08, podle kterého *„Obecné soudy musí nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Povinnost obecných soudů rozpoznat základní právo a poskytnout mu ochranu platí tím spíše v případě, kdy v posuzovaném vztahu svědčí základní právo toliko jedné straně sporu, zatímco druhé straně žádné hmotné základní právo (přirozeně vyjma práva na spravedlivý proces) nesvědčí a vzhledem k okolnostem ani svědčit nemůže, resp. v jejím postavení se odráží toliko ústavní princip, nikoliv hmotné subjektivní základní právo. Principu právní jistoty, který by v předmětné situaci ve svých důsledcích mohl svědčit vedlejším účastníkům, se však lze dovolávat a lze ho považovat za korektiv ochrany legitimního očekávání pouze za situace, kdy se jej dovolává subjekt v dobré víře. Není-li subjekt v dobré víře, nemůže v jeho případě působit ani princip právní jistoty jakožto korektiv ochrany legitimního očekávání.“* V nálezu I. ÚS 353/04 dále Ústavní soud doplňuje následující: *„Při střetu dvou základních práv musí obecné soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých*



MĚSTO ÚJEZD U BRNA
Podkladové materiály pro 5. zasedání
Zastupitelstva města Újezd u Brna konané dne 26. 6. 2023



účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Bylo by tedy v rozporu s obecnou ideou spravedlnosti, tj. s obecným přirozenoprávním principem pacta sunt servanda poskytovat nositeli takového vlastnického práva ochranu na úkor toho, v jehož prospěch má být ze smlouvy (a ve skutečnosti již dávno mělo být) plněno tak, aby vlastnické právo svědčilo jemu samotnému. Obecné soudy zcela přehlédly existenci základního práva stěžovatele na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochranu měly vážít, stejně jako zvažovaly ochranu vlastnického práva vedlejšího účastníka. Bylo namíste poskytnout ochranu základnímu právu stěžovatele skrze aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku.“

V daném případě nájemcům svědčí základní právo na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochrana by měla být vždy brána v potaz. Z dříve uzavřených závazků města a nájemníků vzniklo budoucí legitimní očekávání na převod bytových jednotek do jejich vlastnictví, přičemž tomuto nároku a z něj plynoucího legitimního očekávání je třeba poskytnout ochranu. Ústavní soud ostatně již vícekrát potvrdil ústavní ochranu legitimního očekávání (srov. Nálezy Pl. ÚS 2/02, Pl. ÚS 50/04, Pl. ÚS 51/06). Převodem bytových jednotek v souladu s dříve uzavřenými závazky města s nájemci nemůže dojít k poškození města či jeho občanů zejména v tom smyslu, že město je po celou dobu připraveno dle uzavřených závazků plnit a chová se podle toho.

Nelze přehlédnout také fakt, že současní nájemci o bytové jednotky řádně pečují a tyto patřičným způsobem zvelebují zejména s přihlédnutím k oprávněnému očekávání, že dotčené bytové jednotky přejdou za v minulosti sjednaných podmínek do jejich výlučného vlastnictví. Město tak uzavřením převodních smluv s nájemci dostojí svým dříve sjednaným závazkům.

Zastupitelstvo města se v dotčených případech rozhodlo upřednostnit právo na ochranu legitimního očekávání nájemců před majetkovým prospěchem města.

V případě nerealizace převodů bytových jednotek za stanovených podmínek do vlastnictví nájemců lze v neposlední řadě očekávat, že dotčení nájemci by iniciovali desítky soudních sporů, čímž by mohly městu do budoucna vzniknout vysoké náklady.

Záměr Města Újezd u Brna odprodat bytové jednotky v budově na adrese Rozprýmova 996, 997, 998, 999 a 1000, Újezd u Brna, vč. pozemku p.č. 3258/96, k.ú. Újezd u Brna byl vyvěšen na úřední desce od 8. 6. 2023 do 26. 6. 2023.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Stanovy SVJ Rozprýmova 996, 997, 998, 999 a 1000, Újezd u Brna

Příloha č. 2 - Převodní smlouvy

Příloha č. 3 - Záměr města

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Újezd u Brna schvaluje stanovy Společenství vlastníků jednotek Rozprýmova 996, 997, 998, 999 a 1000, Újezd u Brna a pověřuje starostku města jejich podpisem.



MĚSTO ÚJEZD U BRNA
Podkladové materiály pro 5. zasedání
Zastupitelstva města Újezd u Brna konané dne 26. 6. 2023



Zastupitelstvo města Újezd u Brna schvaluje prodej níže vymezených bytových jednotek do vlastnictví stávajících nájemců dotčených bytových jednotek, a to za podmínek stanovených v předložených převodních smlouvách a pověřuje paní starostku podpisem dotčených smluv.

Bytové jednotky vymezené podle občanského zákoníku v budově č. p. 996, 997, 998, 999 a 1000 (na adrese Rozprýmová 996, 997, 998, 999 a 1000, Újezd u Brna) která je součástí pozemku parc. č. 3258/96, katastrální území Újezd u Brna, obec Újezd u Brna

| Bytová jednotka č. | Způsob využití | LV č. (jednotky) | Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 996, 997, 998, 999 a 1000, která je součástí pozemku p.č. 3258/96, LV č. [] | Velikost spoluvlastnického podílu na pozemku p.č. 3258/96, LV č. [] |
|--------------------|----------------|------------------|--|--|
| 996/1 | Byt | [] | 392/10800 | 392/10800 |
| 996/2 | Byt | [] | 392/10800 | 392/10800 |
| 996/3 | Byt | [] | 688/10800 | 688/10800 |
| 996/4 | Byt | [] | 688/10800 | 688/10800 |
| 997/1 | Byt | [] | 392/10800 | 392/10800 |
| 997/2 | Byt | [] | 392/10800 | 392/10800 |
| 997/3 | Byt | [] | 688/10800 | 688/10800 |
| 997/4 | Byt | [] | 688/10800 | 688/10800 |
| 998/1 | Byt | [] | 392/10800 | 392/10800 |
| 998/2 | Byt | [] | 392/10800 | 392/10800 |
| 998/3 | Byt | [] | 688/10800 | 688/10800 |
| 998/4 | Byt | [] | 688/10800 | 688/10800 |
| 999/1 | Byt | [] | 392/10800 | 392/10800 |
| 999/2 | Byt | [] | 392/10800 | 392/10800 |
| 999/3 | Byt | [] | 688/10800 | 688/10800 |
| 999/4 | Byt | [] | 688/10800 | 688/10800 |
| 1000/1 | Byt | [] | 392/10800 | 392/10800 |
| 1000/2 | Byt | [] | 392/10800 | 392/10800 |
| 1000/3 | Byt | [] | 688/10800 | 688/10800 |
| 1000/4 | Byt | [] | 688/10800 | 688/10800 |

vše v obci Újezd u Brna [584045], v katastrálním území Újezd u Brna [773905], vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

| | Zpracovatel | Předkladatel | Hlavní účetní města Správce rozpočtu | Příkazce operace |
|--------|------------------|---------------------|---|---------------------|
| Jméno | Ing. Karel Vévar | Ing. Marie Kozáková | Ing. Jana Jarošová | Ing. Marie Kozáková |
| Podpis | | | | |