

Komentář ke zdůvodnění BO MMB k bodu č. 53 na ZMB č. Z7/35, 30. ledna 2018

Dne 16. 10. 2017 se na 1. náměstka primátora města Brna obrátili statutární zástupci družstva se žádostí o snížení ceny obvyklé ve výši 27 100 000,- Kč o 24 % a projednání ve volených orgánech města. Svoji žádost o poskytnutí slevy družstvo odůvodňuje tím, že dům byl dříve doporučen k prodeji dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor z vlastnictví města do vlastnictví právnických a fyzických osob. Dále družstvo poukazuje na to, že u 24 domů, které byly nabídnuty k prodeji dle Pravidel prodeje, a poté byl prodej pozastaven, byla nájemcům také poskytnuta sleva. Bytový odbor MMB pro vysvětlení níže popisuje jednotlivé etapy prodeje domu Lesnická 62 tak jak probíhaly, a dále uvádí, že nájemcům byla již v minulosti zaslána nabídka na koupi domu, kterou však nevyužili a později sami požádali o vynětí domu ze seznamu domů doporučených k prodeji:

Poslední větu je třeba korigovat, byla to pouze část nájemců, kteří v roce 2003 požádali o vynětí ze seznamu domů určených k prodeji. V roce 2010 však již všichni nájemci žádali o koupi domu, včetně těch, kteří ji dříve odmítli. To, že v roce 2003 část nájemců koupi odmítla, nemá žádnou souvislost s meritem zmíněné žádosti Bytového družstva Lesnická 62 z 16. 10. 2017, jímž je bezdůvodný odklad prodeje domu, schváleného v roce 2012, a z něj vyplývající obrovský nárůst nákladů pro kupující. Nejsou také uvedeny okolnosti, které nájemníky vedly k odmítnutí, ani další aspekty, které budou zmíněny v komentáři k I. etapě prodeje. Je třeba doplnit, že na problémy s prodejem domu Lesnická 62 poukázali nájemníci již roku 2016 ve své petici adresované primátorovi města Brna (s obsáhlými přílohami) a v navazujícím dopise ze 7. 2. 2017. Budou zmíněny pouze hlavní argumenty, které je možno doplnit a dále rozvést.

I. etapa prodeje

- záměr prodeje domu včetně pozemků p.č. 70, 71, 72, 73, 74, k.ú. Černá Pole, byl schválen na Z2/048. zasedání ZMB konaném ve dnech 3.-5. 11. 1998 (vyhláška č. 24/1998)

-1. nabídka ke koupi nemovitostí byla nájemcům učiněna dne 30. 6. 1999, nájemci nabídku přijali a založili Bytové družstvo Lesnická 62. Členy družstva se stali všichni nájemci bytů vyjma stavebníků půdní vestavby

- podmínky kupní smlouvy byly schváleny na Z3/016. zasedání ZMB konaném dne 14. 3. 2000, následně byla zaslána kupní smlouva a výzva k úhradě kupní ceny

- BD neuhradilo kupní cenu a dne 29. 8. 2000 odstoupilo od kupní smlouvy

- dne 5. 9. 2000 byla na BO MMB doručena žádost pouze nájemců 2 bytů o prodej domu do podílového spoluvlastnictví

Prodej do podílového spoluvlastnictví odpovídal pravidlům prodeje a nájemníci nikdy neupustili od záměru dokončit již odsouhlasenou privatizaci. O prodeji konkrétním nájemníkům musel být vlastník předem vyrozuměn, proto zájemci o privatizaci sdělili svůj zájem záměr prodeje dokončit.

- MČ Brno - sever nesouhlasila s prodejem domu do podílového spoluvlastnictví

Zastupitelstvo MČ před uskutečněním nabídky ze strany MMB doporučila dům k prodeji. Standardně se městská část k prodeji bytových domů po zveřejnění nabídky následně nevyjadřuje. Domy se prodávaly v letech 1996 – 2007 bez požadavku účasti většiny nájemníků. Dodatečné vyjádření MČ k prodeji bylo zcela bezprecedentní.

V souvislosti s intervencí bytové komise městské části do postupů, které výlučně spadají do rozhodnutí Magistrátu, je nutno uvést pochybení bytového odboru Brno-sever: na dům v procesu probíhající privatizace byl záměr čerpat dotace Ministerstva pro místní rozvoj na půdní vestavbu, avšak tyto dotace nešlo čerpat na privatizovaný dům. Proto došlo ze strany BO ke snaze o zmaření privatizace.

ZMB upřednostnilo probíhající privatizaci domu a nesouhlasilo s přijetím dotací MMR.

- dne 18. 12. 2000 Bytová komise RMČ nedoporučila předkládat podmínky KS voleným orgánům města k projednání s tím, že lhůty stanovené pro vyjádření se k prodeji domu již uplynuly

Proč se ve vysvětlení postupu BO MMB odvolává na komisi RMČ, která na samotnou realizaci prodeje nemá žádný vliv? Jaké bylo doporučení bytové komise MMB? Bytové komise městských částí se k již schválenému průběhu prodeje domů z úrovně MMB vůbec nevyjadřují. Zde se jednalo se o zcela nestandardní postup, jehož iniciátorem byl jistý expolitik a jeho sestra ve funkci vedoucí bytového odboru městské části. Tento postup odporoval pravidlům prodeje, neboť domy se prodávaly družstvům i do spolu podílového vlastnictví, pokud nebyl o koupi zájem ze strany nájemníků, byl dům prodán dle pravidel třetí osobě. Tímto způsobem byly prodány i domy v MČ Brno-sever. MMB není ve svém postupu odpovědný komisi městské části Brno - sever a není nucen se jejím doporučením řídit. Pokud lhůty uplynuly, bylo to pouze z důvodu bezprecedentního vměšování ÚMČ do standardního průběhu privatizace.

Tímto byla I. etapa prodeje domu Lesnická 62, kdy nájemci měli možnost si dům koupit, ukončena.

Důvod odstoupení některých nájemníků od záměru privatizovat, když členy bytového družstva se stali všichni nájemníci, je možno hledat v souvislosti s půdní vestavbou a jejím stavebním provedením. Vestavba byla provedena natolik závadným způsobem, že nájemci měli obavy z oprav domu. Došlo např. k narušení topného systému, poté co byly z půdy odstraněny expanzní nádrže, a tuto závadu se přes několikerou opravu nepodařilo odstranit. Důsledkem je přetápění a vysoké náklady na otop. Dokumentaci k závadám půdní vestavby můžeme dokladovat (odborný posudek znalce, odborný posudek výrobce stavebních materiálů, výrok stavební policie, žádost OÚSR o nápravu...). Všechna upozornění na pochybení při vestavbě byla tehdejšími vedením radnice MČ potlačena.

Prodej do podílového vlastnictví odpovídal pravidlům prodeje. Dle sdělení Mgr. Lahody (písemný dokument ze dne 7. dubna 2015) bylo v letech 1996 – 2007 prodáno 1013 domů bez toho, že by byl brán zřetel na zájem většiny nájemníků. Odmítnutí privatizace – poté, co byl zpracovaný posudek a nájemníci vyzváni ke koupi domu – byl zcela nestandardní a v rozporu s pravidly v té době platnými. (Za informaci, kolik z těchto 1013 domů bylo v daném období prodáno do vlastnictví méně než 50% nájemců, vyžadoval BO MMB úhradu ve výši 21 120,- Kč.) Je reálné, že velké procento domů bylo prodáno do vlastnictví bez účasti

většiny nájemníků a nebyl důvod u BD Lesnická 62 postupovat jinak – v rozporu s Pravidly. Zamítnutí prodeje v případě neúčasti většiny se jeví jako diskriminující. BO MMB při prodeji ostatních domů do vlastnictví nezkoumal, zda někteří nájemníci nemají zájem o koupi.

Tento závěr potvrzuje i právní analýza prodeje v roce 2000, z níž citujeme: *„Na trvajícím zájmu o koupi byl upozorněn Bytový odbor MMB také dopisem ze dne 5. 9. 2000, v němž nájemníci vzhledem ke změně počtu zájemců o koupi žádali o dokončení prodeje domu podle čl. 5 odst. 2 bod 3 Vyhlášky převodem nemovitostí do podílového spoluvlastnictví. Podle sdělení Bytového odboru z 18. 12. 2000 si tento vyžádal stanovisko městské části Brno – sever. Sdělení stanoviska městské části bylo nadbytečné, neboť Vyhláška takový úkon nevyžaduje, a na základě pouhého doporučení Komise bydlení zablokoval Bytový odbor proces privatizace domu tím, že v rozporu s ustanovením § 36a odst. 1 písm. a) z. č. 367/1990 Sb. nepředložil věc k rozhodnutí Zastupitelstvu města Brna, které jediné je orgánem kompetentním v otázkách prodeje nemovitostí rozhodovat. Proces prodeje domu tím fakticky protiprávně ukončil.“*

II. etapa

- ZMB na zasedání č. Z3/041. konaném dne 15. 10. 2002 odsouhlasilo prodej domu Lesnická 62 dle čl. 11 tehdy platných Pravidel. Jednalo se o schválení záměru prodeje domu 3. osobě, neprojeví-li nájemci zájem o koupi. ZMČ Brno sever s tímto prodejem nesouhlasilo a navrhlo ponechání domu v majetku města. **Před učiněním opakované nabídky města ke koupi nájemcům se na město dne 27. 1. 2003 obrátili nájemci 5 bytů (z celkového počtu 8) o vynětí domu z prodeje.**

- **na základě žádosti většiny nájemců ZMB na svém Z4/006. zasedání konaném dne 8. 4. 2003 vyňalo nemovitost ze seznamu domů doporučených k prodeji a přeřadilo do seznamu domů, které si statutární město Brno ponechá ve svém vlastnictví po dobu nejméně 15 let**

Tato nabídka nebyla nikdy nájemníkům doručena, o nabídce vůbec nebyli informováni. Nabídka musí být doručena dle Pravidel doporučeně – nikdo neobdržel doporučenou nabídku, nabídka nebyla v domě vyvěšena – jak požadují Pravidla. Záměr ZMB privatizovat BD Lesnická 62 odsouhlasený dne 15. 10. 2002 nebyl nikdy revokován, zájem o privatizaci trval, přesto dům v rozporu s platnými pravidly nebyl nájemníkům ke koupi již nabídnut. Materiály do RMB připravují jednotlivé odbory na základě projednání v komisích. Vzhledem ke skutečnosti, že se BO MMB odvolává na komisi městské části, je otázkou, zda vůbec byl materiál o vyřazení domu Lesnická 62 z prodeje projednán v bytové komisi Rady města Brna. Z uvedeného vyjádření lze dovodit, že revokace usnesení nebyla v komisi bydlení vůbec projednána – návrh na vynětí z prodeje patrně vznikl svévolným ovlivněním BO MMB bez řádného procesního postupu v orgánech RMB.

Pravidla platná od začátku prodeje roku 1996 do roku 2007 uvádějí: *„(6) Neprojeví-li nájemci bytů a nebytových prostor v domě ve lhůtách stanovených v čl. 9 odst. 2 zájem o koupi nemovitostí, město po uplynutí lhůty tří let od učinění první nabídky znovu nabídne neprodané nemovitosti po stanovení kupní ceny ZMB ke koupi nájemcům bytů a nebytových prostor, za podmínek platných v době podání nabídky. Tato lhůta může být zkrácena pouze na základě žádosti nadpoloviční většiny nájemců bytů a nebytových prostor v domě o učinění*

opakované nabídky ke koupi. Lhůty uvedené v odst. 2 se v případě učinění druhé nabídky nájemcům krátí o 30 dnů. Neprojeví-li nájemci bytů a nebytových prostor v domě v těchto lhůtách zájem o koupi nemovitostí, záměr prodeje nemovitostí ve smyslu těchto pravidel zaniká a ZMB rozhodne, ponechá-li je v majetku města, nebo nabídne-li je dále k prodeji.“

Z dané citace je evidentní, za jakých okolností může dojít u probíhající privatizace k ponechání domu v majetku města. Postup při privatizaci Lesnická 62 lze považovat za záměrné porušení pravidel prodeje. Nebyla učiněna opakovaná nabídka prodeje BD Lesnická 62, jak bylo odsouhlaseno ZMB na zasedání č. Z3/041. konaném dne 15. 10. 2002, místo předložení opakované nabídky nájemníkům byl dům přeřazen do seznamu neprivatizovat. V této souvislosti je třeba zmínit výhrůžku nájemníkům, že dům Lesnická 62 nebude nikdy zprivatizován. Ignorance opakované nabídky nájemcům v domě, odsouhlasené dne 15. 10. 2002 ZMB, nemá oporu v Pravidlech.

K I. a II. etapě lze v souhrnu konstatovat: Postup prodeje domu Lesnická 62 nájemcům byl nestandardní, a ačkoli BO MMB odmítá, že došlo k pochybením, z uvedené argumentace je patrné, že přinejmenším podezření z pochybení nelze jednoduše vyvrátit. V tomto světle se jeví jako zavádějící zpochybňovat snahu nájemců o privatizaci neustále opakovanou tezí: „nájemcům byla již v minulosti zaslána nabídka na koupi domu, kterou však nevyužili a později sami požádali o vynětí domu ze seznamu domů doporučených k prodeji.“ Především však tato teze nejde k meritům žádosti o slevu z kupní ceny domu, jak už bylo uvedeno. Navíc ovšem, napínat trpělivost současných členů ZMB podrobným přezkoumáváním postupu prodeje v letech 1998–2003 by mohlo být ve výsledku kontraproduktivní.

III. etapa

- ZMČ Brno sever doporučilo ZMB dne 25.10.2011 přeřadit dům Lesnická 62 zpět do seznamu domů doporučených k prodeji
- ZMB na svém Z6/015. zasedání konaném dne 15. 5. 2012 přeřadilo dům do seznamu domů, které budou připravovány k prodeji

Následně byl dům zařazen do harmonogramu, co se týká předpokladu učinění nabídky, na 2. polovinu roku 2013. Vzhledem ke skutečnosti, že o privatizaci domu Lesnická 62 požádali nájemníci již roku 2010 a žádost byla v MČ evidována jako první žádost k prodeji, nic nebránilo tomu, aby dům byl zařazen do prodeje již v roce 2012. Přesto BO MMB předřadil desítky jiných bytových domů k privatizaci a dům Lesnická 62 byl určen k prodeji až v roce 2013. Bytový odbor měl rok na to, aby ve 2. polovině 2013 nabídku učinil. **Harmonogram nebyl dodržen.**

- obdržení majetkoprávních podkladů 30. 5. 2013
- provedeno místní šetření v domě, vyžádána stanoviska k prodeji od OUPR MMB a OI MMB, zajištění podkladů nutných pro vyhotovení ZP od MČ Brno - sever (podklady nebyly poskytnuty kompletní, proto bylo požádáno o jejich doplnění)

Uvedené úkony jsou běžnou agendou, kterou je nutno zpracovat pro všechny domy a termíny mohly být řádně dodrženy. Pokud BO MMB chyběly nějaké podklady, nic nebránilo

tomu, aby si podklady včas vyžádal – to není otázkou několika let. V harmonogramech nebyly nikdy uvedeny překážky prodeje domu Lesnická 62. Také u jiných domů bylo nutno řešit překážky prodeje, přesto byly v prodeji předrženy a privatizovány. **Harmonogram opět nebyl dodržen.**

- dne 4. 8. 2014 obdržel BO MMB prostřednictvím MO MMB vyhotovený ZP včetně cenových nabídek týkajících se prodeje domu a zahrady. Nebyly však dodány cenové nabídky na obecní pozemky pod garážemi nacházejícími se ve vnitrobloku, které jsou ve vlastnictví fyzických osob. Dle NOZ mají tito vlastníci garáží předkupní právo k pozemku, proto byl MO požádán o vyhotovení samostatných nabídek na tyto pozemky a o ocenění služebnosti stezky a cesty pro vlastníky garáží

Znalecký posudek k domu Lesnická 62 byl zpracován 30. července 2014 a cenu pozemků zastavěnou cizími stavbami obsahoval – takto byl objednán.

Znalecký posudek č. 2467..... bytový dům Lesnická 62 v Brně

Obvyklou cenu pozemků p.č. 72 a p.č. 74 zastavěných cizími stavbami, v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město odhaduji na:

230 700,00 Kč

Slovy: Dvěstětřicettisícemset korun českých

Při odhadu ceny obvyklé je zohledněna skutečnost, že pozemky jsou zastavěné cizími stavbami a přístup k nim bude, v případě prodeje okolních pozemků, nutno právně ošetřit (služebností cesty).

V Brně 30. července 2014

Ing. Jarosláv Bejšovec

Dům byl zařazen na seznam domů k privatizaci 15. 5. 2012 a veškeré úkony mohly být provedeny tak, aby byl splněn termín 2. pol. r. 2013. Při prodeji jiných BD, např. Helfertova 7c (uliční trakt, dvorní trakt), bylo rovněž nutno provést stejné úkony (vyhotovení samostatných nabídek pro pozemky pod garážemi). BD Lesnická 62, k jehož prodeji je ÚMČ nově evidována žádost všech nájemců již v prosinci 2010, je jediný dům evidovaný k privatizaci v daném období, který bez objektivních překážek dosud nebyl privatizován.

- dne 26. 11. 2014 obdržel BO MMB cenové nabídky týkající se kupní ceny pozemků pod garážemi a dále vyčíslenou jednotkovou cenu věcného břemene s požadavkem MO MMB na vyhotovení GP týkající se vyznačení přístupu a příjezdu ke garážím

GP byl BO MMB objednán, po zasedání ZMB v prosinci r. 2014 kdy byly staženy prodeje domů z programu, byla příprava domu Lesnická 62 spolu s ostatními domy pozastavena

Sdělení BO MMB se nezakládá na pravdě: přímo v objednávce znaleckého posudku ze dne 20. května 2014 je uvedeno: „ocenění pozemků p. č. 72 a 74 žádáme provést odděleně“.

Znalecký posudek zpracovaný s datem 30. 7. 2014 tento požadavek zohledňuje. Od data odevzdání ZP se uskutečnila čtyři jednání zastupitelstva, ale na žádné z nich (září, říjen, listopad, prosinec 2014) nebyl hotový materiál – schválení záměru prodeje – předložen, ačkoliv termínem nabídky dle harmonogramu byl již rok 2013. Znalecký posudek obsahuje materiály z Katastru nemovitostí získaný prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí dne 19. 2. 2013, 20. 2. 2013 (viz dokumentace ve znaleckém posudku).

Z uvedeného je patrné, že podklad pro nacenění garáží v posudku si zajistil znalec již v roce 2013, je tedy nepravdivé tvrzení BO MMB, že bylo nutné ocenění pozemků dodatečně objednat. Z uvedeného je evidentní, že rozpracovaný znalecký posudek s datem 2013 byl záměrně odložen. Sestavili jsme dlouhý seznam domů, které byly bezdůvodně předrženy privatizaci BD Lesnická 62. Nepředložit záměr prodeje BD Lesnická 62 v roce 2014 nemělo žádné zdůvodnění. **Všechna zdůvodnění, proč nebyl dům Lesnická 62 do dnešního dne privatizován, jsou ve světle výše uvedených argumentů pouze účelová.**

- ZMB na svém zasedání č. Z7/05 konaném dne 14. 4. 2015 zrušilo Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor a seznamy domů, které budou připravovány k prodeji dle těchto Pravidel, na nichž se nacházel i dům Lesnická 62

IV. etapa

- ZMB na své zasedání č. Z7/16 konaném dne 15. 3. 2016 schválilo Postup města při prodeji bytového fondu a seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji dle uvedeného Postupu. Na tomto seznamu se nachází i dům Lesnická 62

- ZMB na svém zasedání č. Z7/023 konaném dne 15. 11. 2016 schválilo záměr prodeje bytového domu s pozemky včetně ceny obvyklé a dále cenu zastavěných pozemků, na nichž jsou postavené garáže ve vlastnictví cizích osob

- nájemcům byla dne 16. 12. 2016 zaslána nabídka města Brna ke koupi nemovitých věcí. Lhůta 6 měsíců pro přijetí nabídky a na předložení všech požadovaných dokladů nutných pro prodej byla stanovena do 12. 7. 2017, přičemž zástupci družstva předložili pouze část požadovaných dokladů. Jak uvádíme výše, další doklady byly dokládány postupně vždy na výzvu BO MMB.

Pro informaci BO uvádí, že v případě prodeje domovního celku Purkyňova 1,3,5,7, který byl rovněž zařazen do seznamu domů doporučených k prodeji, ale nebyl již nájemcům nabídnutý dle Pravidel prodeje, souhlasilo ZMB na svém zasedání č. Z7/29 konaném dne 20. 6. 2017 s prodejem bytových jednotek v domě Purkyňova 1,3,5,7 za cenu obvyklou (tedy bez poskytnutí slevy, kterou nájemci požadovali a ZMČ Brno - Královo Pole doporučilo). Vzhledem k výše uvedenému BO MMB poskytnutí slevy z kupní ceny nedoporučuje. V případě poskytnutí slevy by kupní cena činila 20 596 000,- Kč, cena za 1 m by činila 21 307,- Kč.

Nestandardní postup při prodeji bytového domu Lesnická 62 vedl bez našeho zavinění k obrovskému znevýhodnění nás, nájemců, a to ve trojím smyslu: 1) násobným nárůstem kupní ceny domu, 2) ztrátou času – mnoha let, nebo už celých desetiletí, kdy jsme namísto nájmu mohli splácet prodejní cenu domu, mezitím se z produktivního věku blížíme k věku důchodovému, kdy splácení bude obtížné, ne-li nemožné, 3) zhoršením stavu domu, do

něž se za posledních dvacet let kvůli očekávanému prodeji téměř vůbec neinvestovalo, což pro nás bude představovat značnou finanční zátěž. Poskytnutí slevy 20+4% z kupní ceny domu by bylo vzhledem k uvedeným okolnostem zcela jistě adekvátní a odůvodněné.

V Brně dne 25. ledna 2018

Ing. arch. Zuzana Bímová a PhDr. Aleš Filip, Ph.D.

Bytové družstvo Lesnická 62