STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 , o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).
Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

9. zasedání zastupitelstva města dne: 21.10.2021

Bod pořadu jednání: 13

Převod spoluvlastnického podílu města na bytovém domě č. p. 1210 (Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou) na bytové družstvo ZÚ BETA

Stručný obsah: Jedná se o převod spoluvlastnického podílu města ve výši 2756/10000 na budově č.p. 1210, ul. Seniorů, Liberec XXX - Vratislavice nad Nisou do vlastnictví Bytovému družstvu ZÚ BETA.

MML, Odbor majetkové správy

Zpracoval: Roncová Ivana - vedoucí oddělení majetkové evidence a dispozic

Schválil: Roncová Ivana - vedoucí oddělení majetkové evidence a dispozic
Schejbal Jaroslav, Ing. - vedoucí odboru majetkové správy

Projednáno: Rada města dne 12. 10. 2021

Mgr. Zdeněk Joukl, advokát

Projednat ve výboru ZM: Finanční výbor

Předkládá: Židek Petr, Mgr., MPA - radní, zastupitel, předseda výboru pro územní plánování a dopravu

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

1. převod spoluvlastnického podílu ve výši 2756/10000 na budově č. p. 1210 (bytový dům, Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou), stojící na pozemku p. č. 2208/6 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (pozemek není předmětem převodu) na Bytové družstvo ZÚ BETA, IČO: 25401203, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I - Staré Město, a to za kupní cenu ve výši 1 Kč, splatnou před podpisem smlouvy o převodu;

2. znění Smlouvy o převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu, včetně úpravy dalších práv a povinností dle přílohy č. 1

ukládá

zajistit provedení všech úkonů spojených se schválenou majetkoprávní operací
P: Židek Petr, Mgr., MPA - radní, zastupitel, předseda výboru pro územní plánování a dopravu
T: 31.12.2021

Důvodová zpráva:

Jedná se o převod spoluvlastnického podílu města ve výši 2756/10000 na budově č. p. 1210, ul. Seniorů, Liberec XXX - Vratislavice nad Nisou do vlastnictví Bytovému družstvu ZÚ BETA.

Statutární město Liberec (dále jen SML) v rámci plnění svých samosprávných veřejnoprávních působností se spolupodílelo na realizaci bytového domu s nájemními byty. Výstavba byla provedena za podpory dotace poskytnuté na základě Smlouvy uzavřené mezi Ministerstvem pro místní rozvoj a SML o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci č. 900 ze dne 23.10.1998.
SML mělo současně zájem v rámci realizace vlastní samosprávné politiky bydlení uvedený spoluvlastnický podíl následně převést do vlastnictví občanů obce, což opakovaně od počátku výstavby deklarovalo v rovině veřejného příslibu. Vzhledem k právní úpravě, nařízení vlády ČR č. 481/2000 Sb., v rozhodném znění a podmínkám poskytnuté dotace, které nedovolovaly obcím převést po dobu 20 let od kolaudace vlastnictví k níže uvedenému spoluvlastnickému podílu pořízeného za podpory státní dotace na jinou osobu, nebylo možné převod doposud realizovat.
SML jako budoucí převodce na straně jedné a právní předchůdce BD ZÚ BETA (dále jen BD) obchodní společnost **Interma, akciová společnost,** IČO: 631 150 57, tehdy se sídlem Liberec, Masarykova 12, PSČ: 460 01 (dále jen **„Interma“**) jako budoucí nabyvatel uzavřela s městem **smlouvu o společném postupu investorů č. j.: 4100/98/68** ze dne 19. 10. 1998, kde je mj. v čl. 3.7. sjednán budoucí převod spoluvlastnického podílu na společnost Interma (dále jen **„Smlouva o společném postupu“**). Následně byla mezi společností Interma a BD uzavřena **dohoda o převodu práv a povinností** ze dne 8. 7. 1999 s akceptací SML (jen **„Dohoda o převodu“**), kterou BD vstoupilo do právního postavení společnosti Interma a tedy i budoucího nabyvatele spoluvlastnického podílu.
Podmínku zveřejnění záměru je nutno posuzovat dle ustanovení § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (dále jen **„PZoO“)**, v tehdy platném znění, nikoli dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen **„ZoO“**), v rozhodném znění, kdy veřejnost byla o celém záměru dostatečně informována (dochovány výstřižky ze Zpravodaje města o plánované výstavbě bytů v Zeleném údolí za pomoci státní dotace na bydlení). Dle právního vyjádření je uzavření smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu za původně sjednaných podmínek (dále jen **„Smlouva“**) možné, když z důvodu právní jistoty byl znovu zveřejněn záměr dle ustanovení § 39 odst. 1 ZoO (včetně jeho schválení zastupitelstvem SML) a Smlouva schválena zastupitelstvem SML před jejím uzavřením včetně zdůvodnění dle § 39 odst. 2 ZoO, **tj. s ohledem na to, že před uzavřením Smlouvy a provedením vkladu, je možné jakékoli dílčí pochybení napravit, což je plně v souladu s právním řádem, zásadami právního státu – zejména „pacta sunt servanda“, relevantní judikaturou – např. rozhodnutí Ústavního soudu** pod sp. zn: II. ÚS 295/21 ze dne 23. 2. 2021, pod sp. zn.: II. ÚS 3314/20 ze dne 15. února 2021, či pod sp. zn: II. ÚS 1250/20 ze dne 3. 3. 2021 a **Společným stanoviskem Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí ze dne 1. 4. 2021.**

Záměr převodu spoluvlastnického podílu města byl zveřejněn jako záměr č. 094231/21 na úřední desce SML dne 6. 8. 2021 a byl z úřední desky sejmut dne 24. 8. 2021, v téže době byl rovněž záměr zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce SML. Záměr byl schválen na 4. zasedání Zastupitelstvem města Liberec, usnesením č. 88/2021 ze dne 29. 4. 2021. Detailní důvody pro rozhodnutí o uzavření Smlouvy za původně sjednaných podmínek byly zpracovány a obsaženy v důvodové zprávě včetně příloh k bodu č. 8 projednaném na 4. zasedání zastupitelstva SML dne 29. 4. 2021.

Důvody pro sjednání nižší Kupní ceny, než je cena obvyklá v době uzavření Smlouvy (tzv. odchylky od ceny obvyklé), která byla zjištěna znaleckým posudkem č. 379-1/2021 vyhotoveným znalcem Ing. Filipem Pořízem (příloha č. 5), byly řádně zdůvodněny dle ustanovení § 39 odst. 2 ZoO, ve znění účinném ke dni uzavření Smlouvy, jsou uvedeny v důvodové zprávě k bodu č. 8 projednané na 4. zasedání zastupitelstva SML dne 29. 4. 2021, kdy se příkladmo uvádí:

a) jednání v souladu s dobrými mravy ve vztahu k časovým okolnostem, péče BD o spoluvlastnický podíl,
b) veřejný zájem SML na prodeji celého spoluvlastnického podílu, neboť není zájmem SML

setrvávat v daném stavu, tj. ve vlastnictví z důvodu potřeby průběžných investic,
c) doba, jež uplynula od výstavby, a stav budovy, který bude vyžadovat investice, když do Budovy nebylo s ohledem na výši sjednaného nájmu investováno,
d) cena výstavby budovy byla uhrazena ze zdrojů BD a získané státní dotace,
e) důvodné očekávání BD (tzv. legitimní očekávání) na základě Smlouvy o společném postupu, ve znění Dohody o převodu,
f) právní vztah založený na základě Smlouvy o společném postupu a Dohody o převodu,
g) v mezidobí došlo k podstatnému nárůstů cen a pokud by došlo i k vrácení zaplacených (vynaložených) částek BD, tento za ně není schopen pořídit srovnatelné bydlení pro svoje členy (občany SML), přičemž důvody případné neplatnosti jím nebyly způsobeny a zakládaly by mu možnost domáhat se vůči SML náhrady škody (např. dle rozhodnutí Nejvyššího soudu pod sp. zn.: 25 Cdo 909/2019 ze dne 19.12.2019).

SML dále ve věci zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé dle ustanovení § 39 odst. 2 ZoO odkazuje na důvodovou zprávu k bodu č. 8 projednaném na 4. zasedání Zastupitelstva města Liberec ze dne 29. 4. 2021. Částka ve výši **1 Kč,** zaplacená BD, je úplná kupní cena dle Smlouvy o převodu a považuje se tak v plném rozsahu za úhradu na kupní cenu. Zjištěné úhrady ze strany SML na výstavbu a veškeré související náklady jsou s ohledem na hodnotu výstavby naprosto zanedbatelné a jejich přesné využití (samotná výstavba či jiné související náklady) se nepodařilo dohledat.

Vzhledem ke skutečnosti, že **jsou splněny podmínky pro uskutečnění převodu** spoluvlastnického podílu SML dle ustanovení § 38 odst. 1, ve spojení s ustanovení § 39 odst. 1 a 2 ZoO **a následně pro uskutečnění převodu všech jednotek**, zejména podmínky čl. 10 písm. g) stanov BD a i v dalších podrobnostech jsou předpoklady a zdůvodnění pro uzavření Smlouvy a dodržení původních sjednaných závazků obsaženy v důvodové zprávě materiálu SML, který byl podkladem pro schválení záměru pro níže uvedený převod SML dle bodu č. 8 na 4. zasedání Zastupitelstva města dne 29. 4. 2021, číslo usnesení 88/2021, je předkládán ke schválení **převod spoluvlastnického podílu města** o velikosti 2756/10000 na budově č. p. 1210, ul. Seniorů, Liberec 30 – Vratislavice nad Nisou **do vlastnictví BD ZÚ BETA**, IČO: 25401203, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec 1, a to za **kupní cenu ve výši 1 Kč**. Předmětem převodu není pozemek p. č. 2208/6, k. ú. Vratislavice nad Nisou.

Popis majetkoprávní operace:

kat. území: podíl na bytovém domě

Vratislavice nad Nisou podíl 2756/10000 na budově č.p. 1210 (p. č. 2208/6)

zpracovala: Mgr. Eva Bulířová
kontrolovala: I. Roncová

Stanovisko PS: 30. 4. 2021
dílčí stanoviska: ÚP: souhlas
KAM: souhlas
SR: souhlas
SM: souhlas
EP: souhlas
SK: souhlas
OS: souhlas
ZP: souhlas
OD: souhlas

Cena dle znaleckého posudku (podílu města ve výši 2756/10000): 30 953 738 Kč

Kupní cena: 1 Kč

USNESENÍ RM:
Rada města Liberec dne 20. 4. 2021 souhlasila se záměrem prodeje spoluvlastnických podílů na budovách a prodeje pozemků, případně spoluvlastnických podílů na nich předem určeným kupujícím – bytovým družstvům za 1 Kč, ke které bude připočítána daň z přidané hodnoty v zákonné výši (usnesení č. 392/2021).

USNESENÍ ZM:
Zastupitelstvo města Liberec dne 29. 4. 2021 schválilo záměr prodeje spoluvlastnických podílů na budovách a prodeje pozemků, případně spoluvlastnických podílů na nich předem určeným kupujícím – bytovým družstvům za 1 Kč, ke které bude připočítána daň z přidané hodnoty v zákonné výši (usnesení č. 88/2021).

ZVEŘEJNĚNO: 6. 8. 2021 – 24. 8. 2021

NÁVRH USNESENÍ RM:
Rada města Liberec dne 12. 10. 2021 **souhlasí** s převodem spoluvlastnického podílu ve výši 2756/10000 na budově č. p. 1210, ul. Seniorů (bytový dům, Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou), stojící na pozemku p. č. 2208/6 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (pozemek není předmětem převodu) na Bytové družstvo ZÚ BETA, IČO: 25401203, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I – Staré Město, a to za kupní cenu ve výši 1 Kč, splatnou před podpisem smlouvy o převodu, a se zněním Smlouvy o převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu, včetně úpravy dalších práv a povinností dle přílohy č. 1

NÁVRH USNESENÍ FV:
Finanční výbor dne 20. 10. 2021 **doporučuje** převod spoluvlastnického podílu ve výši 2756/10000 na budově č. p. 1210, ul. Seniorů (bytový dům, Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou), stojící na pozemku p. č. 2208/6 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (pozemek není předmětem převodu) na Bytové družstvo ZÚ BETA, IČO: 25401203, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I – Staré Město, a to za kupní cenu ve výši 1 Kč, splatnou před podpisem smlouvy o převodu, a se zněním Smlouvy o převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu, včetně úpravy dalších práv a povinností dle přílohy č. 1

NÁVRH USNESENÍ ZM:
Zastupitelstvo města Liberec dne 21. 10. 2021 **schvaluje** převod spoluvlastnického podílu ve výši 2756/10000 na budově č. p. 1210, ul. Seniorů (bytový dům, Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou), stojící na pozemku p. č. 2208/6 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (pozemek není předmětem převodu) na Bytové družstvo ZÚ BETA, IČO: 25401203, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I – Staré Město, a to za kupní cenu ve výši 1 Kč, splatnou před podpisem smlouvy o převodu, a se zněním Smlouvy o převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu, včetně úpravy dalších práv a povinností dle přílohy č. 1

Přílohy:
Příloha č. 1 - Sml. o převodu spoluvl.podílu
Příloha č. 3 - Sml. o převodu BJ
Příloha č. 4 - Čestné prohlášení

Příloha č. 5 - Znalecký posudek
Příloha č. 6 - Majetkoprávní operace – záměr převodu podílů města v BD
Příloha č. 7 - Prohlášení vlastníka (PV)
Příloha č. 8 - PV grafická část
Příloha č. 9 - Podání žaloby

Smlouva o převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu, včetně úpravy dalších práv a povinností

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.) zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (v textu dále jen „OZ"), mezi níže specifikovanými stranami, dle vlastního prohlášení k právním jednáním plně svéprávnými (dále jen v textu „Smlouva"):

1. **STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC,**
   IČO: 00262978, se sídlem Liberec, Liberec I – Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1, PSČ: 460 01, zastoupené primátorem města - Ing. Jaroslav Zámečník, CSc.,
   Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú.: 4096302/0800, VS: .....

na straně jedné jako **převodce** (v textu dále jen „**Převodce**" nebo „**SML**"),

a

2. **Bytové družstvo ZÚ BETA,**
   IČO: 25401203, se sídlem Liberec, Liberec I – Staré Město, Masarykova 522/12, PSČ: 460 01, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 451, zastoupené předsedou představenstva – Milan Lenc, a místopředsedou představenstva – Lenka Šedivá

na straně druhé jako **nabyvatel** (v textu dále jen „**Nabyvatel**" nebo „**BD**"),

Převodce a Nabyvatel mohou být pro účely Smlouvy označováni společně jako **smluvní strany** nebo kterýkoli z nich jako **smluvní strana** (dále v textu jen „**Smluvní strany**" nebo „**Smluvní strana**"),

v tomto znění:

Článek 1
Úvodní prohlášení

1. SML se v rámci plnění svých samosprávných veřejnoprávních působností spolupodílelo na realizaci výstavby dále uvedeného bytového domu s nájemními byty. Výstavba byla provedena mj. za podpory státní dotace poskytnuté na základě Smlouvy uzavřené mezi Ministerstvem pro místní rozvoj a SML o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci č. 900 ze dne 23.10.1998.
2. SML mělo současně zájem v rámci realizace vlastní samosprávné politiky bydlení níže uvedený Spoluvlastnický podíl následně převést do vlastnictví občanů obce, což opakovaně od počátku výstavby deklarovalo v rovině veřejného příslibu, a dále na základě níže uvedené smluvní dokumentace. Vzhledem k právní úpravě, nařízení vlády ČR č. 481/2000 Sb., v rozhodném znění a podmínkám poskytnuté dotace, které nedovolovaly obcím převést po dobu 20 let od kolaudace vlastnictví k níže uvedenému Spoluvlastnickému podílu pořízeného za podpory státní dotace na jinou osobu, nebylo možné převod doposud realizovat.
3. Nabyvatel prohlašuje, že jsou na jeho straně, stejně jako na straně všech dále uvedených Členů BD, splněny podmínky pro uskutečnění převodu dle podmínek Smlouvy, stejně jako pro uskutečnění převodu všech jednotek dle článku 7 Smlouvy a podmínek dle jednotlivých Smluv o převodu jednotek, zejména podmínky čl. 10 odst. 1 písm. g) stanov BD.
4. Nabyvatel prohlašuje, že dne .....2021 podal jako žalobce prostřednictvím svého právního zástupce u Okresního soudu v Liberci z důvodu právní jistoty žalobu na nahrazení projevu vůle (dále jen „**Žaloba**"), kterou se domáhá nahrazení projevu vůle Převodce coby žalovaného při bezúplatném převodu dále uvedeného Spoluvlastnického podílu na Nabyvatele (dále jen „**Řízení**"). Kopii Žaloby včetně všech dalších svých podání v Řízení předal Nabyvatel Převodci před podpisem Smlouvy.
5. **Smluvní strany po vzájemném jednání dospěly k dohodě obsažené ve Smlouvě.**

Článek 2
Prohlášení o vlastnictví

1. **SML prohlašuje,** že je na základě listin – **kolaudační rozhodnutí 2851/2000 ze dne 13.7.2000** na bytový dům 4C, právní moc dne 26.7.2000; rozhodnutí o přidělení čísla popisného domu ze dne 13.7.2000; čestné prohlášení o podílovém spoluvlastnictví ze dne 6.10.2000, zápis proveden pod: PolVz: 610/2000 a plně **v souladu se zápisem v katastru nemovitostí** výlučným vlastníkem takto specifikovaného spoluvlastnického podílu:

- spoluvlastnický podíl id. 2756/10000 na budově č.p. 1210 (část obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou), bytový dům, na pozemku parc. č. 2208/6,

na listu vlastnictví č. 1902 pro katastrální území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec (v textu dále jen „**Spoluvlastnický podíl**" nebo „**Předmět převodu**"). Prostá kopie výpisu z katastru nemovitostí obsahující mj. Spoluvlastnický podíl tvoří přílohu č. 1 Smlouvy.

2. Výlučným vlastníkem:

- pozemku parc. č. 2208/6, pro katastrální území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec (dále v textu jen „**Pozemek**") je Nabyvatel a Pozemek není předmětem převodu dle Smlouvy.

3. Smluvní strany prohlašují, že pro účely Smlouvy bude:

- budova č.p. 1210 (část obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou), bytový dům, na pozemku parc. č. 2208/6, pro katastrální území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, dále označována v textu jen „**Budova**".

Článek 3
Relevantní skutečnosti jako předpoklad uzavření Smlouvy

1. Smluvní strany po prozkoumání veškerých relevantních podkladů souhlasně konstatují níže uvedené.

2. SML jako budoucí převodce na straně jedné a právní předchůdce BD obchodní společnost **Interma, akciová společnost,** IČO: 631 150 57, tehdy se sídlem Liberec, Masarykova 12, PSČ: 460 01 (v textu dále jen „**Interma**") jako budoucí nabyvatel na straně druhé uzavřely **Smlouvu o společném postupu investorů č.j.: 4100/98/68** ze dne 19.10.1998, kde je mj. v čl. 3.7. sjednán budoucí převod Spoluvlastnického podílu na společnost Interma (v textu dále jen „**Smlouva o společném postupu**"). Následně byla mezi Interma na straně jedné a BD na straně druhé uzavřena **Dohoda o převodu práv a povinností** ze dne 22.4.1999 s akceptací SML (v textu dále jen „**Dohoda o převodu**"), kterou BD vstoupilo do právního postavení Interma a tedy i budoucího nabyvatele.

3. **Podmínku zveřejnění záměru je nutno posuzovat dle ustanovení § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb.,** o obcích (dále v textu jen „**PZoO**"), v tehdy platném znění, nikoli dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále v textu jen „**ZoO**"), v rozhodném znění, kdy **veřejnost byla o celém záměru dostatečně informována.** V citovaném znění PZoO nebyla výslovně obsažena sankce neplatnosti.

4. **Podmínku předchozího souhlasu s uzavřením Smlouvy o společném postupu je nutno posuzovat dle ustanovení § 36a PZoO. Schválení Smlouvy o společném postupu zastupitelstvem SML se nepodařilo dohledat.** V citovaném znění PZoO nebyla výslovně obsažena sankce neplatnosti.

5. Mezi Smluvními stranami bez ohledu na shora uvedené vznikl závazkový vztah a k dnešnímu dni **existují vzájemné závazky založené nejen užíváním dále uvedeného Spoluvlastnického podílu** ze strany Nabyvatele, ale i dále úhrady nákladů ze strany Nabyvatele a prostřednictvím státní dotace, vzájemného plnění sjednaných závazků po dobu 20 let ze strany Smluvních stran a zejména legitimního očekávání Nabyvatele, který po celou dobu sledoval zajištění bytových potřeb svých členů (obyvatelů SML) a nerealizoval žádný ekonomický zisk.

Článek 4
Důvody mimosoudního vyřízení

1. Převodce prohlašuje, že v podrobnostech jsou předpoklady a zdůvodnění pro uzavření Smlouvy a dodržení původních sjednaných závazků obsaženy v důvodové zprávě materiálu SML, který byl podkladem pro schválení záměru pro níže uvedený převod SML dle bodu č. 8 na 4. zasedání zastupitelstva SML dne 29.4.2021, číslo usnesení 88/2021 a dále v důvodové zprávě materiálu SML, který byl podkladem pro schválení uzavření Smlouvy dle bodu ... na 9. zasedání zastupitelstva SML dne 21. 10. 2021, číslo usnesení ...../2021, kdy Nabyvatel se s těmito dokumenty před podpisem seznámil a s těmito souhlasí a nemá vůči nim výhrad.
2. Smluvní strany uzavírají Smlouvu i s ohledem na časovou návaznost jednotlivých faktických a právních jednání nezbytných pro uzavření Smlouvy, kdy z důvodu právní jistoty byl znovu zveřejněn záměru dle ustanovení § 39 odst. 1 ZoO (včetně jeho schválení zastupitelstvem SML) a Smlouva znovu schválena zastupitelstvem SML před jejím uzavřením, včetně zdůvodnění dle § 39 odst. 2 ZoO (viz. čl. 12. Smlouvy), **tj. s ohledem na to, že před uzavřením Smlouvy a provedení vkladu, je možné jakákoli dílčí pochybení napravit zejména v souladu s předpoklady dle čl. 3 odst. 5 Smlouvy, což je plně v souladu s právním řádem, zásadami právního státu – zejména „pacta sunt servanda", relevantní judikaturou – např. rozhodnutí Ústavního soudu** pod sp. zn: II. ÚS 295/21 ze dne 23.2.2021, pod sp. zn.: II. ÚS 3314/20 ze dne 15. února 2021, či pod sp. zn: II. ÚS 1250/20 **ze dne 3.3.2021, Společným stanoviskem Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí ze dne 1.4.2021.**

Článek 5
Obsah narovnání sporných práv a povinností

1. Po pečlivém a podrobném posouzení všech okolností, vztahů a souvislostí se Smluvní strany dohodly na následujícím narovnání mezi nimi sporných či pochybných práv a povinností, které se objevily v dosavadním průběhu jednání mezi Smluvními stranami:
   a) zda je možné uzavřít platně Smlouvu za podmínek Smlouvy o společném postupu ve znění Dohody o převodu,
   b) zda byl sjednán bezúplatný převod Spoluvlastnického podílu,

   jak následuje.
2. Smluvní strany narovnávají sporná a pochybná práva a jim odpovídající povinnosti druhé strany specifikované zejména v odstavci 1 tohoto článku vyplývající z právních vztahů na základě Smlouvy o společném postupu a Dohody o převodu, specifikovaných v článku 3 odst. 2 Smlouvy tak, že:
   a) uzavírají Smlouvu,
   b) sjednávají částku ve výši **1,- Kč,** neboť nebylo jejich úmyslem pojmově uzavřít darovací smlouvu, ale smlouvu kupní s tím, že veškeré náklady na výstavbu byly hrazeny Nabyvatelem a státní dotací, tudíž je doplatek sjednán v minimální možné výši.
3. Pokud by právní předchůdce Nabyvatele či některý z dále uvedených Členů BD, který není prvním nájemcem části Spoluvlastnického podílu, kterým byl jeho právní předchůdce, popř. právní předchůdci (došlo-li k opakovaným převodům práv a povinností souvisejících) vznášel nároky na peněžitá plnění, zavazuje se Nabyvatel vyrovnat na své náklady veškeré případné nároky svého právního předchůdce či dále uvedených Členů BD nebo jeho právního předchůdce, resp. právních předchůdců, vznesené kdykoli v budoucnu vůči Převodci související se Spoluvlastnickým podílem. Nabyvatel se zavazuje zejména vypořádat případnou pohledávku na vrácení přijatých peněžitých plnění včetně příslušenství tak, aby Převodce nebyl povinen ničeho plnit vůči právnímu předchůdci strany Nabyvatele či dále uvedených Členů BD. Převodce prohlašuje, že ke dni uzavření Smlouvy vůči němu nebyl žádný takový nárok ze strany právního předchůdce strany Nabyvatele či Člena BD vznesen. V případě uplatnění jakéhokoli takového nároku vůči Převodci, se Převodce zavazuje bez zbytečného odkladu písemně informovat Nabyvatele a poskytnout mu potřebnou součinnost.
4. S ohledem na uzavření Smlouvy a tím i mimosoudní vyřízení se zavazuje Nabyvatel jako žalobce vzít sám či prostřednictvím svého právního zástupce do 5 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva dle Smlouvy do katastru nemovitostí Žalobu v celém rozsahu zpět s tím, že náklady řízení si ponesou

Smluvní strany ze svého. Smluvní strany si poskytnou maximální součinnost za účelem pravomocného zastavení Řízení.

Článek 6
Smlouva o převodu

I.
Předmět převodu

1. Smluvní strany se dohodly, že v souladu se Smlouvou o společném postupu a Dohodou o převodu je předmětem převodu dle Smlouvy Spoluvlastnický podíl.

II.
Projev vůle Smluvních stran

1. **Převodce převádí Spoluvlastnický podíl,** a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy i povinnostmi, a **Nabyvatel Spoluvlastnický podíl**, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy i povinnostmi, do svého výlučného vlastnictví nabývá a přijímá.

III.
Kupní cena a odůvodnění její výše

1. Smluvní strany sjednávají úplatu - kupní cenu za Spoluvlastnický podíl v celkové výši **1,- Kč** (slovy: jedna koruna česká) – dále v textu jen **„Kupní cena“.**
2. **Důvody pro sjednání nižší Kupní ceny,** než je cena obvyklá v době uzavření Smlouvy (tzv. odchylky od ceny obvyklé), která byla zjištěna znaleckým posudkem č. 379-1/2021 vyhotoveným znalcem Ing. Filipem Pořízem, byly řádně zdůvodněny dle ustanovení § 39 odst. 2 ZoO, ve znění účinném ke dni uzavření Smlouvy, kdy Převodce odkazuje na důvodovou zprávu k bodu č. 8 projednaném na 4. zasedání zastupitelstva SML dne 29.4.2021 a dále na důvodovou zprávu materiálu SML, který byl podkladem pro schválení uzavření Smlouvy dle bodu ..... na 9. zasedání zastupitelstva SML dne 21. 10. 2021, číslo usnesení ...../2021 a příkladmo uvádí:
   a) jednání v souladu s dobrými mravy ve vztahu k časovým okolnostem, péče Nabyvatele o Spoluvlastnický podíl,
   b) veřejný zájem SML na prodeji celého Spoluvlastnického podílu, neboť není zájmem SML setrvávat v daném stavu, tj. ve vlastnictví z důvodu potřeby průběžných investic,
   c) doba, jež uplynula od výstavby, a stav Budovy, který bude vyžadovat investice, když do Budovy nebylo s ohledem na výši sjednaného nájmu investováno,
   d) cena výstavby Budovy byla uhrazena ze zdrojů Nabyvatele a získané státní dotace,
   e) důvodné očekávání Nabyvatele (tzv. legitimní očekávání) na základě Smlouvy o společném postupu, ve znění Dohody o převodu,
   f) právní vztah založený na základě Smlouvy o společném postupu a Dohody o převodu,
   g) v mezidobí došlo k podstatnému nárůstů cen a pokud by došlo i k vrácení zaplacených (vynaložených) částek Nabyvateli, tento za ně není schopen pořídit srovnatelné bydlení pro dále uvedené Členy BD, přičemž důvody případné neplatnosti jím nebyly způsobeny a zakládaly by mu možnost domáhat se vůči SML náhrady škody (např. dle rozhodnutí Nejvyššího soudu pod sp. zn.: 25 Cdo 909/2019 ze dne 19.12.2019).

IV.
Platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly na následující úhradě celé Kupní ceny tak, že tato byla uhrazena v celé výši na shora uvedený účet Převodce před uzavřením Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že úplným uhrazením Kupní ceny dle odstavce 1 tohoto bodu se celý závazek Nabyvatele z titulu úhrady Kupní ceny tak považuje za řádně splněný.

V.
Prohlášení a další práva a povinnosti Smluvních stran

1. Převodce prohlašuje, že na Spoluvlastnickém podílu neváznou žádné právní vady, služebnosti, věcná břemena, dluhy či zástavní práva či jakákoli práva třetích osob, vyjma práv uplatněných Žalobou v Řízení. Řízení nepovažují Smluvní strany s ohledem na závazek dle čl. 5 odst. 4 Smlouvy za překážku převodu vlastnického práva na Nabyvatele bez ohledu na to, zda je či není tato skutečnost vyznačena v katastru nemovitostí. Smluvní strany dále souhlasně prohlašují, že na Budově váznou nájmy ve prospěch jednotlivých nájemců na základě nájemních smluv uvedených v příloze č. 2 Smlouvy.

2. **SML dále výslovně prohlašuje,** že **dodrželo a provedlo veškerá ustanovení ZoO** ve znění účinném ke dni podpisu Smlouvy, i dalších právních předpisů, případně i vnitřních předpisů, tak aby právní jednání dle Smlouvy nemohlo být v budoucnu zpochybněno či rozporováno – viz. čl. 12 Smlouvy. Nadto si SML dále není vědomo žádných skutečností, na základě nichž by se jakákoli třetí osoba mohla dovolávat neplatnosti, neúčinnosti nebo odporovatelnosti Smlouvy.

3. Smluvní strany dohodly pro případ, že se ukáže některé z prohlášení Převodce dle odstavce 1 a 2 tohoto bodu jako nepravdivé, možnost odstoupení pro Nabyvatele.

4. Současně Převodce prohlašuje, že žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí zapsáno, nepřevedl Spoluvlastnický podíl ani jeho díl na třetí osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle Smlouvy takové právní jednání neučiní, jakož se zavazuje, že v mezidobí od podpisu Smlouvy do vkladu vlastnického práva ve prospěch Nabyvatele do katastru nemovitostí neučiní žádné právní jednání vedoucí k zatížení Spoluvlastnického podílu.

5. Nabyvatel prohlašuje, že je mu znám stav Spoluvlastnického podílu, mj. z důvodu správy Spoluvlastnického podílu, resp. Budovy před uzavřením Smlouvy, nicméně že si jej před podpisem Smlouvy osobně prohlédl, že jej nabývá a přijímá do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu Smlouvy. Nabyvatel bere na vědomí, že stav Spoluvlastnického podílu odpovídá stáří a běžnému opotřebení a není na něj Převodcem poskytována záruka. S ohledem na délku užívání Spoluvlastnického podílu Nabyvatelem před uzavřením Smlouvy se Nabyvatel vzdává práv z vadného plnění, zejména práv z případných skrytých vad Předmětu převodu, vyjma těch právních vad, o kterých se nehovoří ve Smlouvě, a dále případných vad způsobených nesprávným postupem při schválení Smlouvy.

6. Převodce prohlašuje a svým podpisem Smlouvy stvrzuje, že při podpisu Smlouvy byla splněny veškeré povinnosti, jak vyplývá ze zákona č. 406/2000 Sb., v účinném znění.

VI.
Předání Spoluvlastnického podílu

1. Členové BD užívají v době uzavření Smlouvy Spoluvlastnický podíl, resp. Budovu na základě příslušných nájemních smluv, přičemž vkladem vlastnického práva pro Nabyvatele nájemní vztah nezaniká a Převodce není povinen zajistit jakékoli vyklizení. Spoluvlastnický podíl se má dnem právních účinků vkladu vlastnického práva pro Nabyvatele za řádně předaný Nabyvateli a není třeba sepisovat předávací protokol.

2. Veškeré energie, dodávky a plnění (včetně pojistných smluv) jsou již sjednány na Nabyvatele a není tedy třeba žádné součinnosti Převodce k jejich převodu.

3. Nabyvatel je povinen ode dne podání návrhu na vklad ke Spoluvlastnickému podílu platit v plné výši veškeré úhrady s jeho užíváním spojené. Smluvní strany se dále dohodly na tzv. **rozhodném dnu,** kterým je den podání návrhu na vklad dle Smlouvy (dále jen „**Rozhodný den**“) - všechny příjmy, náklady a výdaje vztahující se ke Spoluvlastnickému podílu (včetně poplatků za dodávky služeb a médií), ať již byly zaplaceny či nikoli, jsou povinny Smluvní strany hradit tak jako doposud prostřednictvím Nabyvatele a Převodce není povinen hradit žádný případný nedoplatek a uzavřením Smlouvy se mají veškeré platby Převodce k Rozhodnému dni za řádně uhrazené.

Článek 7
Budoucí převod jednotek v Budově

1. Nabyvatel prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy nechal vyhotovit podle § 1166 OZ prohlášení vlastníka nemovité věci o rozdělení jeho vlastnického práva na vlastnické právo k jednotkám (dále v textu jen

„**Prohlášení vlastníka**"), kdy k podání návrhu na vklad Prohlášení vlastníka dojde po podání návrhu na vklad dle Smlouvy, které:

a) vymezuje 49 jednotek v Budově, jež by se měla stát součástí Pozemku (dále v textu jen **„Jednotky"**),
b) tyto Jednotky, příp. společné části nemovité věci a režim jejich užívání vymezí takovým způsobem, aby vymezení respektovalo současný právní i faktický stav užívání Budovy členy BD (dále v textu jen **„Členové BD"**) na základě práva nájmu/nájemních smluv mezi Nabyvatelem a Členy BD,
c) zahrne do společných částí nemovité věci rovněž pozemky parc. č. 2208/9, 2208/45, 2208/46, 2208/47, 2208/48, 2208/49, které tvoří fakticky i právně funkční celek s Budovou, budou takto BD a Členy BD užívány,
d) podíly na společných částech nemovité věci budou určeny podle poměru podlahové plochy příslušné jednotky a součtu podlahové plochy všech Jednotek,
e) založí společenství vlastníků pro Budovu,
f) bude v souladu s právními předpisy upravujícími spoluvlastnictví a prosto všech překvapivých či neobvyklých ustanovení.

2. BD se zavazuje ve lhůtě do 1 měsíce od dne provedení vkladu vlastnického práva dle Smlouvy zajistit podání návrhu na vklad Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí a učinit veškerá právní i faktická jednání k tomu, aby v uvedené lhůtě byl vklad vlastnického práva dle Prohlášení vlastníka pro BD proveden.

3. BD je dále povinno a zavazuje se bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva dle Smlouvy pro Nabyvatele bezúplatně převést jednotlivé Jednotky do vlastnictví Členů BD („**Smlouva o převodu jednotky**").

4. Závazný vzor Smlouvy o převodu jednotky je přílohou č. 3 Smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly, že lhůta dle odstavce 3 tohoto článku Smlouvy se pro příslušnou jednotku prodlužuje v situacích, kdy k převodu nedojde pro okolnosti nezávislé na vůli Smluvních stran či dále uvedeného Člena BD – úmrtí, hospitalizace apod. – a to po dobu trvání těchto okolností.

6. BD je oprávněno převést vlastnické právo ke konkrétní jednotce, vymezené v Bytovém domě na základě Prohlášení vlastníka, pouze a jenom tomu Členovi BD (či Členům BD v případě společného členství), který ji v době převodu oprávněně užívá na základě toho, že mu svědčí právo nájmu družstevní jednotky či má v době převodu s BD uzavřenou nájemní smlouvu. Seznam Členů BD je přílohou č. 2 Smlouvy.

7. BD je povinno a zavazuje se vyzvat všechny Členy BD k uzavření Smlouvy o převodu jednotky tak, že každému Členovi BD předloží návrh Smlouvy o převodu jednotky vyhotovený v souladu se Smlouvou a přílohou č. 3 Smlouvy s doplněnými údaji spolu s písemnou výzvou k jejímu uzavření a poskytne mu k přijetí návrhu a uzavření Smlouvy o převodu jednotky přiměřenou lhůtu, nejméně alespoň 1 měsíc. Smlouva o převodu jednotky vždy musí obsahovat následující ustanovení, zejména:

a) závazek Člena BD po předem stanovenou dobu 5 let zachovat stávající bytový fond pro trvalé bydlení občanů SML, nikoli k podnikání,
b) závazek Člena BD vzdát se veškerých nároků vůči SML ve smyslu článku 8 odst. 1 písm. c) Smlouvy,
c) závazek Členů BD k tomu, aby činili veškeré kroky k tomu, aby členská schůze BD ještě před zánikem členství Členů BD přijala rozhodnutí o zrušení BD s likvidací.

8. BD je povinno v souladu s odst. 7 písm. c) tohoto článku činit veškerá právní a faktická jednání k tomu, aby:

a) členská schůze BD ještě před zánikem členství Členů BD přijala rozhodnutí o zrušení BD s likvidací,
b) k zápisu vstupu do likvidace BD do obchodního rejstříku došlo do 6 měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva dle Smlouvy,
c) došlo k zániku BD a jeho výmazu z obchodního rejstříku, nejdéle ve lhůtě 30 měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva dle Smlouvy. Lhůta pro výmaz z obchodního rejstříku se prodlužuje v situacích, kdy k výmazu nedojde pro okolnosti nezávislé na vůli BD – a to po dobu trvání těchto okolností.

9. BD je vůči SML stran povinnosti týkající se plnění závazků BD dle tohoto článku Smlouvy:

a) povinno informovat SML o splnění povinností dle Smlouvy, vč. doložení splnění listinami či jiným způsobem,
b) povinno informovat SML o průběhu plnění povinností na základě písemné žádosti SML,
c) povinnost předložit SML kopii každé uzavřené Smlouvy o převodu jednotky.

10. Nesplní-li BD své povinnosti dle odst. 1 a/nebo 2 a/nebo nebude splněna podmínka dle odst. 8 písm. a) tohoto článku Smlouvy ani v dodatečné lhůtě poskytnuté ze strany SML vůči BD ne kratší než 30 dnů, je SML oprávněno od Smlouvy odstoupit. K poskytnutí dodatečné lhůty a odstoupení dle tohoto ustanovení musí dojít písemně. V případě odstoupení od Smlouvy jsou si Smluvní strany povinny vzájemně vrátit veškerá dosud uskutečněná plnění.

11. Smluvní strany si rovněž v souladu s ustanovením § 2135 OZ sjednaly **výhradu zpětné koupě ke Spoluvlastnickému podílu** (po vkladu Prohlášení vlastníka se vztahuje vždy k příslušnému spoluvlastnickému podílu id. 2756/10000 příslušné jednotky), kdy pokud BD poruší své povinnosti dle odst. 3 tohoto článku Smlouvy (aniž byly dány důvody pro prodloužení dle odst. 4 tohoto článku Smlouvy), je v takovém případě na požádání SML povinno BD převést zpět SML spoluvlastnický podíl id. 2756/10000 na příslušné jednotce, u které k porušení došlo, a to za úplatu ve výši 1,- Kč jako Kupní ceny – dále v textu jen **„Právo zpětné koupě.“ Právo zpětné koupě nebude zapsáno do katastru nemovitostí.** Smluvní strany se dohodly, že Právo zpětné koupě se zřizuje **bezúplatně.** Smluvní strany se dohodly, že Právo zpětné koupě - se zřizuje na dobu určitou, a to do okamžiku provedení vkladu vlastnického práva dle odst. 3 tohoto článku u každé příslušné jednotky. V případě, že postup dle sjednaného Práva zpětné koupě nebude možný, je BD povinno zaplatit smluvní pokutu ve výši ceny obvyklé id. 2756/10000 příslušné jednotky, u které došlo k porušení závazku dle odst. 3 tohoto článku. Tato částka je splatná do 30 dnů od písemného doručení výzvy SML k jejímu zaplacení vůči BD. Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody SML vůči BD.

12. Smluvní strany se dohodly pro případ porušení povinnosti sjednané v odstavci 9 tohoto článku Smlouvy na smluvní pokutě ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení, kterou je povinno uhradit BD vůči SML. Tato částka je splatná do 30 dnů od písemného doručení výzvy SML k jejímu zaplacení vůči BD. Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody SML vůči BD.

Článek 8
Čestné prohlášení

1. Podmínkou pro uzavření Smlouvy bylo rovněž předložení čestných prohlášení všech koncových nabyvatelů Jednotek (dále v textu jen **„Čestné prohlášení“**) a povinnosti BD tyto před podpisem Smlouvy SML předložit. Vzor Čestného prohlášení je přílohou č. 4 Smlouvy. Obsahem čestného prohlášení by byla následující prohlášení:
   a) prohlášení, že Člen BD má zájem na nabytí příslušné Jednotky v souladu se Smlouvou a Smlouvou o převodu jednotky,
   b) prohlášení o seznámení a souhlasem s převodními podmínkami dle Smlouvy,
   c) vzdání se veškerých existujících a budoucích nároků vůči SML, a to jak ze spoluvlastnictví, tak z převodu dle Smlouvy a Smlouvy o převodu jednotek, a
   d) prohlášení, že Člen BD převod dle Smlouvy a Smlouvy o převodu jednotek považuje za adekvátní narovnání vztahů z minulosti.
2. V případě změny osoby Člena BD (např. úmrtí či převod) je BD s tímto oprávněno uzavřít Smlouvu o převodu jednotky pouze poté, co bude ze strany Člena BD předloženo Čestného prohlášení, které BD odevzdá SML.

Článek 9
Rozsah narovnání

1. Toto narovnání se týká právních vztahů mezi Smluvními stranami týkajících se Spoluvlastnického podílu. Smluvní strany prohlašují, že uzavřením Smlouvy jsou mezi nimi vyrovnána veškerá sporná práva a povinnosti specifikovaná ve Smlouvě (včetně těch, které vyplývají ze Smlouvy o společném postupu a Dohody o převodu a Žaloby).
2. V rámci vzájemného narovnání se současně Smluvní strany z důvodu právní jistoty dohodly vzdát svých nároků založených čímkoli, co nastalo před účinností Smlouvy, včetně případných nároků na náhradu újmy či

v Řízení, a to pro případ, že by ke dni uzavření Smlouvy takové nároky z jakéhokoliv důvodu nezanikly. Smluvní strany se dále dohodly, že uzavřením Smlouvy jsou vyrovnány veškeré jejich vzájemné závazky a pohledávky související se Spoluvlastnickým podílem a s uzavřenou Smlouvou o společném postupu (ve znění Dohody o převodu), není-li ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Zároveň BD prohlašuje, že svoje případné pohledávky vůči SML nepřevedlo na třetí osobu.

3. Každá Smluvní strana nese své náklady na mimosoudní řešení vzájemných vztahů, včetně výdajů s podáním Žaloby a zastoupení v Řízení, a nemá právo na jejich náhradu druhou stranou.

4. Způsobil-li někdo neplatnost právního jednání dle Smlouvy, nemá právo namítnout neplatnost nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu. Kdo způsobil neplatnost právního jednání dle Smlouvy, nahradí škodu z tohoto vzniklou straně, která o neplatnosti nevěděla.

5. Smluvní strany se z důvodu právní jistoty dohodly, že případné promlčení nároku na vrácení uhrazené Kupní ceny počne běžet nejdříve dnem následujícím po uzavření Smlouvy, nepočne-li běžet později, vše s ohledem na to, že se jedná o úhradu dle Smlouvy.

Článek 10
Doložka o zveřejnění

1. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen **„ZoRS"**).

2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje v Smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Neoznačení údajů je považováno za souhlas s jejich uveřejněním a za souhlas subjektu údajů.

3. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 ZoRS.

4. Smluvní strany jakožto subjekty povinné dle ZoRS se výslovně dohodly, že tuto Smlouvu vč. jejích všech případných dodatků či změn zveřejní v souladu se ZoRS v příslušném registru SML.

Článek 11
Závěrečná ujednání

1. Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nabývá dle čl. 10 odst. 3 Smlouvy.

2. **Smluvní strany souhlasně prohlašují, že nesjednaly žádnou odkládací podmínku dle § 548 OZ pro nabytí účinnosti Smlouvy či její části.** Smluvní strany dohodly **rozvazovací podmínku dle ustanovení § 548 OZ,** že bude-li návrh na vklad vlastnického práva, podaný dle odstavce 5 tohoto článku Smlouvy katastrálním úřadem zamítnut nebo řízení o povolení vkladu bude zastaveno, účinnost Smlouvy zaniká, avšak nadále zůstává účinný a platný závazek Smluvních stran pro tento případ sjednat bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 3 měsíců od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu buď o zastavení řízení ve věci vkladu nebo o zamítnutí návrhu na vklad, novou Smlouvou obsahující celkové vzájemné narovnání včetně (kupní) smlouvy, která nahradí původní zaniklou Smlouvou, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, avšak s nápravou vad bránících provedení vkladu vlastnického práva ke Spoluvlastnickému podílu do katastru nemovitostí.

3. SML nad rámec svých povinností z právního předpisu i Smlouvy upozorňuje BD, že převodem Spoluvlastnického podílu může vzniknout daňová povinnost na straně Nabyvatele.

4. Smlouva je vyhotovena ve **třech vyhotoveních** s platností originálu, z nichž po jednom jejím vyhotovení obdrží každá ze Smluvních stran a jedno vyhotovení je určeno pro podání ke katastrálnímu úřadu.

5. Současně s podpisem Smlouvy podepisují Smluvní strany **tři vyhotovení** návrhu na povolení vkladu vlastnických práv dle Smlouvy do katastru nemovitostí. Jedno vyhotovení je určeno pro katastrální úřad, druhé vyhotovení, které bude opatřeno razítkem katastrálního úřadu, třetí vyhotovení je určeno pro Nabyvatele; poplatek za podání návrhu na vklad hradí Nabyvatel. Vlastnictví ke Spoluvlastnickému podílu nabude Nabyvatel vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na vklad podepsaný oběma Smluvními stranami podá

Převodce nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření Smlouvy; v případě, že tak Převodce neučiní, je oprávněn podat návrh na vklad vlastnického práva dle Smlouvy Nabyvatel.

6. Smluvní strany se zavazují poskytnout nezbytnou součinnost katastrálnímu úřadu i sobě navzájem tak, aby vklad práva podle Smlouvy mohl být povolen.

7. Přílohami a nedílnou součástí Smlouvy je příslušné přílohy č. 1 – č. 4, jak uvedeno v textu i závěru Smlouvy.

8. Smlouva je založena na dobré víře Smluvních stran a jejich rozhodné snaze řešit vzájemným jednáním všechny potíže, které se mohou vyskytnout při plnění Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že si před uzavřením Smlouvy sdělily všechny okolnosti relevantní pro její uzavření a že měly možnost uzavření Smlouvy důkladně zvážit. Smluvní strany prohlašují, že osobně sjednaly celý její obsah, který odpovídá jejich vlastní pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy, resp. podpisy svých zástupců.

Článek 12
Doložka dle ustanovení § 41 ZoO

Smlouvu schválilo zastupitelstvo SML na svém 9. zasedání dne 21. 10. 2021, číslo unesení ...../2021. Záměr převodu Spoluvlastnického podílu byl zveřejněn jako záměr č. 094231/21 na úřední desce SML dne 6.8.2021 a byl z úřední desky sejmut dne 24.8.2021, v téže době byl rovněž záměr zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce SML. Záměr bych schválen zastupitelstvem SML na svém 4. zasedání dne 29.4.2021, číslo usnesení 88/2021.

Přílohy:
Příloha č. 1 – kopie výpisu z katastru nemovitostí
Příloha č. 2 – seznam nájemců - členů Nabyvatele (nabyvatelů příslušných jednotek)
Příloha č. 3 – vzor smlouvy o převodu jednotky
Příloha č. 4 – vzor čestného prohlášení

V Liberci, dne 2021

Převodce:
STAUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

.....
Ing. Jaroslav Zámečník, CSc.
primátor

Nabyvatel:
Bytové družstvo ZÚ BETA

.....
Milan Lenc,
předseda představenstva

.....
Lenka Šedivá,
místopředsedkyně představenstva

Příloha č. 3 - Smlouva o převodu vlastnictví jednotky

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.) zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (v textu dále jen „OZ"), mezi níže specifikovanými stranami, dle vlastního prohlášení k právním jednáním plně svéprávnými (dále jen v textu „Smlouva"):

1. **Bytové družstvo ZÚ BETA,**
   IČO: 25401203, se sídlem Liberec, Liberec I – Staré Město, Masarykova 522/12, PSČ: 460 01, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 451, zastoupené předsedou představenstva – ....., a místopředsedou představenstva – .....

na straně jedné jako **převodce** (v textu dále jen „**Převodce**" nebo **„BD"**),

a

2. **.....,**
   nar.: ....., r.č.: ...../....., trvale bytem ....., PSČ: .....,

na straně druhé jako **nabyvatel** (v textu dále jen **„Nabyvatel"**),

Převodce a Nabyvatel mohou být pro účely Smlouvy označováni společně jako **smluvní strany** nebo kterýkoli z nich jako **smluvní strana** (dále v textu jen **„Smluvní strany"** nebo **„Smluvní strana"**),

v tomto znění:

I.
Úvodní prohlášení

1. **Převodce prohlašuje,** že je v souladu s listinou – nabývacím titulem: smlouva o převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu, včetně úpravy dalších práv a povinností ze dne ....., právní účinky zápisu ke dni ....., zápis proveden dne ....., pod sp.zn.: V-...../.....-..... (dále v textu jen **„Smlouva o převodu spoluvlastnického podílu"**); a v souladu s prohlášením vlastníka ze dne ....., právní účinky vkladu práva ke dni ....., vklad práva proveden pod sp. zn.: ..... (dále v textu jen **„Prohlášení vlastníka"**); a **v souladu se zápisem v katastru nemovitostí, výlučným vlastníkem,** mj. takto specifikované nemovité věci:

- **jednotka č. 1210/....., ...** – vymezené v nemovité věci - pozemku parc. č. 2208/6, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova č.p. 1210 (část obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou), bytový dům (jejíž součástí je spoluvlastnický podíl o velikosti **id. ...../.....** na společných částech nemovité věci – zejména na pozemku parc. č. 2208/6, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova č.p. 1210 - část obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, bytový dům a na pozemcích parc. č. 2208/9, 2208/45, 2208/46, 2208/47, 2208/48, 2208/49 - dle ustanovení § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., se považuje za společnou část nemovité věci pozemku, na němž stojí budova – tj. pozemku parc. č. 2208/6),

vše v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec (v textu dále jen **„Jednotka"**).

2. **Smluvní strany se dohodly, že pro účely Smlouvy se rozumí (bez ohledu na skutečnost, že budova je součástí pozemku):**
   - **budova č. p. 1210 (část obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou), bytový dům, která je součástí pozemku parc. č. 2208/6,** katastrální území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, bude v dalším textu označována jako **„Budova"**,
   - **pozemek parc. č. 2208/6, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemky parc. č. 2208/9, 2208/45, 2208/46, 2208/47, 2208/48, 2208/49,** vše v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, budou v dalším textu označovány společně jako **„Pozemky"**,

přičemž Pozemky včetně Budovy jsou společně označovány jako **„Nemovitost."**

Pozn.: označení Jednotky, Budovy a Pozemků bude případně upraveno v souladu se zápisem v katastru nemovitostí po provedení vkladu Prohlášení vlastníka.

3. Převodce prohlašuje, že Převodce předal k dispozici Nabyvateli kopii **Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu** a Nabyvatel prohlašuje, že se s ní řádně seznámil zejména stran veškerých podmínek a závazků Převodce a Nabyvatele zejména vůči – **STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC,** IČO: 00262978, se sídlem Liberec, Liberec I – Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1, PSČ: 460 01. Nabyvatel prohlašuje, že SML předložil před podpisem Smlouvy čestné prohlášení, ve znění přílohy č. 4 Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu (dále jen **„Čestné prohlášení"**).

4. **Převodce prohlašuje, že Převodce předal k dispozici kopii Prohlášení vlastníka a Nabyvatel prohlašuje, že se s ní řádně seznámil stran popisu Jednotky, jejího příslušenství, podlahové plochy, a popisu vybavení** (část ..... Prohlášení vlastníka), **určení společných částí Nemovitosti** (část ..... Prohlášení vlastníka), **stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka Jednotky na společných částech Nemovitosti** (část ..... Prohlášení vlastníka)**, práv a závazků týkajících se Nemovitosti, která přecházejí z Převodce na Nabyvatele** (část .....Prohlášení vlastníka).

5. Převodce prohlašuje, že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí vyznačen, nepřevedl Jednotku, ani její ideální podíl či fyzický díl na jinou osobu, a je tudíž s Jednotkou jako její výlučný vlastník oprávněn nakládat.

6. Převodce prohlašuje, že jsou splněny veškeré podmínky stanovené zákonem a stanovami BD pro bezúplatný převod Jednotky do vlastnictví Nabyvatele jako člena BD, zejména podmínky čl. 10 odst. 1 písm. g) stanov BD.

7. Nabyvatel prohlašuje, že je členem BD a vlastníkem členského podílu v BD, se kterým je spojeno právo nájmu Jednotky či má v době uzavření Smlouvy s BD uzavřenou nájemní smlouvu k Jednotce.

II.
Předmět Smlouvy

1. Převodce Smlouvou převádí Jednotku, včetně jejích součástí a příslušenství, práv a povinností, do vlastnictví Nabyvatele, který Jednotku, včetně součástí a příslušenství, dále práv a povinností, do svého ..... vlastnictví nabývá a přijímá.

III.
Vypořádání vzájemných práv

1. Smluvní strany se dohodly, že vypořádání za převod Jednotky je sjednáno dle dalšího odstavce.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že se dnem provedení vkladu vlastnického práva považuje převod dle Smlouvy za vypořádaný s ohledem na dále uvedený závazek Převodce vůči Nabyvateli z titulu dalšího členského vkladu, kterým Nabyvatel jako člen družstva – Převodce poskytl Převodci finanční částku odpovídající velikosti jeho členského podílu v družstvu na nabytí Nemovitosti – Převodci a nárok na vrácení případného dalšího členského vkladu Nabyvateli ze strany Převodce zaniká. Počínaje dnem následujícím po dni provedení vkladu vlastnického práva k Jednotce pro Nabyvatele si tedy Smluvní strany navzájem ničeho nedluží z titulu dalšího případného členského vkladu, či dalšího členského vkladu v BD. Smluvní strany se dále dohodly, že Nabyvatel je povinen s těmito právy a povinnostmi, resp. podmínkami seznámit případné další právní nástupce. **Převod Jednotky se sjednává bez jakéhokoli doplatku.**
3. S touto formou vypořádání Smluvní strany Smlouvy souhlasí, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy.

IV.
Prohlášení Smluvních stran

1. Převodce dále prohlašuje, že ke dni podpisu Smlouvy:

a) neváznou na Jednotce žádná zástavní práva, věcná břemena, dluhy ani žádná jiná práva ve prospěch třetích osob (např. smluvní předkupní práva, restituční nároky, aj.), vyjma těch, na které se výslovně ve Smlouvě odkazuje;

b) k Jednotce není sjednáno žádné právo nájemní, že tato není dána do užívání jiné osoby, vyjma nájmu na základě nájemní smlouvy ve prospěch Nabyvatele ze strany Převodce, kdy dnem nabytí vlastnického práva pro Nabyvatele dochází k zániku nájmu dle ustanovení § 1993 OZ splynutím;
c) k Jednotce nebylo uplatněno některým správcem daně zástavní právo k zajištění daňové pohledávky, a že ani pro takové jednání ze strany správce daně není žádný důvod;
d) vůči němu není vedeno řízení o výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení a že ani není žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekučního řízení;
e) vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs na jeho majetek ani mu není známa žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k zahájení insolvenčního řízení;
f) nemá žádné splatné ani nesplatné závazky, které by nebyl schopen hradit ve stanovených nebo sjednaných lhůtách splatnosti;
g) žádným soudem nebo rozhodcem není vedeno řízení, jehož předmětem by byla Jednotka, ani mu známy důvody, pro které by takové řízení mohlo být zahájeno;
h) si dále není vědom žádných skutečností, na základě nichž by se jakákoli třetí osoba mohla dovolávat neplatnosti, neúčinnosti nebo odporovatelnosti Smlouvy.

2. Převodce se zavazuje, že Jednotku do povolení vkladu vlastnického práva na Nabyvatele nezatíží žádným zástavním právem ani jeho návrhem včetně zápisů souvisejících, nezřídí žádné jiné zatížení či právo ve prospěch třetích osob, včetně práva nájemního.

3. Převodce v souladu s ustanovením § 1186 OZ prohlašuje, že na Nabyvatele nepřecházejí žádné dluhy ani povinnosti související se správou Budovy.

4. Převodce dále prohlašuje, že neobdržel žádná písemná oznámení o jakýchkoliv vadách na Jednotce ani mu nejsou známy žádné zjevné či skryté vady faktické či právní.

5. Nabyvatel prohlašuje, že je mu znám stav Jednotky, resp. společných částí Nemovitosti, mj. s ohledem na nájem Nabyvatele před uzavřením Smlouvy, nicméně že si je před podpisem Smlouvy osobně prohlédl, že ji nabývá a přijímá do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu Smlouvy. Nabyvatel bere na vědomí, že stav Jednotky, resp. společných částí Nemovitosti, odpovídá stáří a běžnému opotřebení a není na něj Převodcem poskytována záruka. S ohledem na délku užívání Jednotky Nabyvatelem před uzavřením Smlouvy se Nabyvatel vzdává práv z vadného plnění, zejména práv z případných skrytých vad Jednotky, resp. společných částí Nemovitosti, vyjma těch právních vad, o kterých se nehovoří ve Smlouvě, a dále případných vad způsobených nesprávným postupem při schválení Smlouvy.

6. Převodce současně prohlašuje a svým níže připojeným podpisem potvrzuje, že v souladu s ustanovením zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, splnil veškeré povinnosti dle uvedeného zákona, což Nabyvatel potvrzuje.

V.
Závazky vůči SML

1. Nabyvatel si je v souladu se Smlouvou o převodu spoluvlastnického podílu i Čestným prohlášením vědom veškerých ujednání a závazků Převodce a zejména Nabyvatele vůči SML a zavazuje se učinit veškeré právní i faktické jednání či poskytnout součinnost tak, aby byly splněny závazky sjednané v čl. 7. a 9. Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu, zejména:

a) Nabyvatel je povinen po předem stanovenou dobu 5 let zachovat stávající bytový fond pro trvalé bydlení občanů SML, nikoli k podnikání,
b) Nabyvatel se vzdává veškerých nároků vůči SML ve smyslu článku 8 odst. 1 písm. c) Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu a Čestného prohlášení,
c) Nabyvatel je povinen jako člen BD činit veškeré kroky k tomu, aby členská schůze BD ještě před zánikem členství jednotlivých členů BD přijala rozhodnutí o zrušení BD s likvidací, nebylo-li již takové rozhodnutí přijato před podpisem Smlouvy.

2. Nabyvatel není oprávněn nárokovat vůči SML žádné plnění, nejen ve smyslu čl. 5 odst. 3 Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu a Čestného prohlášení.

3. Nabyvatel je povinen vypořádat případnou pohledávku včetně příslušenství uplatněnou právním

předchůdcem Nabyvatele vůči SML dle čl. 5 odst. 3 Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu a Čestného prohlášení.

4. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 1767 OZ dohodly na sjednání plnění ve prospěch třetí osoby (SML), kdy okamžikem zániku (tj. dnem zániku) Nabyvatele je oprávněno povinnosti dle tohoto článku vymáhat místo Nabyvatele SML a to vše s přihlédnutím k charakteru sjednaných závazků, kdy oprávněným je právě SML.

VI.
Předání Jednotky a přechod nebezpečí vzniku škody

1. Smluvní strany se dohodly, že Jednotka se považuje ke dni právních účinků vkladu dle Smlouvy s ohledem na její užívání Nabyvatelem za řádně předanou, což Smluvní strany potvrzují svými níže připojenými podpisy.

2. Smluvní strany se dohodly, že nebezpečí škody na Jednotce na Nabyvatele přechází dnem předání dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy.

VII.
Odkládací podmínka, rozvazovací podmínka

1. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si v souvislosti s převodem vlastnického práva dle Smlouvy v souladu s ustanovením § 548 OZ **nesjednaly** žádnou odkládací podmínku.

2. Smluvní strany si pro případ zamítavého rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě Smlouvy sjednaly rozvazovací podmínku v souladu s ustanovením § 548 OZ, která má za následek zánik právního vztahu založeného Smlouvou.

3. V takovém případě jsou Smluvní strany povinny uzavřít nejpozději do 10 kalendářních dnů od nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu novou smlouvu o převodu vlastnictví Jednotky za stejných smluvních podmínek, vyjma těch, které vedly k zamítavému rozhodnutí.

VIII.
Další ujednání

1. V případě, že Nabyvatel poruší některý ze závazků dle čl. V. Smlouvy a k písemné výzvě Převodce vůči Nabyvateli nebude zjednána ve lhůtě 30 dnů náprava, sjednávají si Smluvní strany možnost odstoupení od Smlouvy pro Převodce.

2. Nabyvatel udílí Družstvu výslovný souhlas k tomu, aby kopii Smlouvy předalo SML v souladu s článkem 7 odst. 9 Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu.

IX.
Nabytí vlastnického práva

1. Smlouva je uzavřena podpisem Smlouvy Smluvními stranami a od této chvíle jsou Smluvní strany tímto projevem vůle vázány.

2. Vlastnické právo přejde na Nabyvatele vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, právní účinky vkladu pak vznikají ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec.

X.
Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem výslovně souhlasí, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy. Smlouvou se nahrazují veškerá předchozí ujednání Smluvních stran, ať již formou písemnou nebo ústní.

2. Smluvní strany současně prohlašují, že Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě,

vážně a srozumitelně, že je jim ve všech ustanoveních jasná a srozumitelná, a že nebyla ujednána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

3. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 OZ, že na sebe převzaly nebezpečí změny okolností. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

4. Právní vztahy výslovně neupravené Smlouvou se řídí obecnými ustanoveními OZ a dále právním řádem ČR.

5. Pro případ vzájemného doručování si Smluvní strany sjednaly, že doručovacími adresami jsou adresy Smluvních stran uvedené v záhlaví Smlouvy.

6. Smluvní strany prohlašují, že jejich úmyslem je převod vlastnického práva k Jednotce na Nabyvatele, a proto se zavazují, že pokud se kterékoliv ustanovení Smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoliv jejich část ukáže být neplatným, či se neplatným stane, neovlivní tato skutečnost platnost Smlouvy jako takové. Smluvní strany se pro tento případ zavazují písemně formou dodatku ke Smlouvě nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem bude, pokud možno, co nejvíce podobat neplatnému ustanovení, případně uzavřít novou převodní smlouvu, jejíž podmínky budou v nejvyšší možné míře odpovídat podmínkám stanoveným Smlouvou. Smluvní strany se zavazují poskytovat si veškerou nutnou součinnost k převodu vlastnického práva podle Smlouvy.

7. Smlouva byla sepsána ve **třech** vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení bude předloženo Katastrálnímu úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálnímu pracovišti Liberec, jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, po jednom vyhotovení je určeno každé Smluvní straně.

8. Současně s podpisem Smlouvy podepisují Smluvní strany **tři vyhotovení** návrhu na povolení vkladu vlastnických práv dle Smlouvy do katastru nemovitostí. Jedno vyhotovení je určeno pro katastrální úřad, druhé vyhotovení, které bude opatřeno razítkem katastrálního úřadu, třetí vyhotovení je určeno pro Nabyvatele; poplatek za podání návrhu na vklad hradí Nabyvatel. Návrh na vklad podepsaný oběma Smluvními stranami podá Převodce nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření Smlouvy; v případě, že tak Převodce neučiní, je oprávněn podat návrh na vklad vlastnického práva dle Smlouvy Nabyvatel.

V Liberci, dne 2021

Převodce:
Bytové družstvo ZÚ BETA

Nabyvatel:

.....

předseda představenstva

.....

místopředseda představenstva

.....

.....

Příloha č. 4 – Čestné prohlášení

1. **……,**
   nar.: ……., r.č.: ……/……, trvale bytem ……., PSČ: ……,
jako **nabyvatel** (v textu dále jen **„Nabyvatel“**),

činí vůči:

2. **STUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC,**
   IČO: 00262978, se sídlem Liberec, Liberec I – Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1, PSČ: 460 01, zastoupené primátorem města - Ing. Jaroslav Zámečník, CSc.,
jako **SML** (v textu dále jen **„SML“**),

s ohledem na předpokládané:

A) **uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu, včetně úpravy dalších práv a povinností,** jejím předmětem by měl být převod vlastnického práva k - **spoluvlastnický podíl id. 2756/10000 na budově č.p. 1210** (část obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou), bytový dům, na pozemku parc. č. 2208/6, na listu vlastnictví č. 1902 pro katastrální území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec (v textu dále jen „**Spoluvlastnický podíl**“), ze SML na **Bytové družstvo ZÚ BETA,** IČO: 25401203, se sídlem Liberec, Liberec I – Staré Město, Masarykova 522/12, PSČ: 460 01, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 451, jako převodce na (dále jen **„BD“**) jako nabyvatele (dále jen **„Smlouva o převodu spoluvlastnického podílu“**), a následné provedení vkladu vlastnického práva dle Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu,

B) **následné prohlášení vlastníka (přičemž se vychází z předpokládaného zápisu v katastru nemovitostí):** pozemku parc. č. 2208/6, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova č.p. 1210 (část obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou), bytový dům a dále pozemků parc. č. 2208/9, 2208/45, 2208/46, 2208/47, 2208/48, 2208/49, vše v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec (dále jen společně **„Nemovitost“**), ze strany BD jako výlučného vlastníka (dále jen **„Prohlášení vlastníka“**) a následné provedení vkladu vlastnického práva dle Prohlášení vlastníka,

C) **následné uzavření smlouvy o převodu jednotky č. 1210/……. a příslušného spoluvlastnického podílu na Nemovitosti** (dále jen **„Jednotka“**), ze strany BD jako převodce na Nabyvatele jako nabyvatele (dále jen **„Smlouva o převodu jednotky“**) a následné provedení vkladu vlastnického práva dle Smlouvy o převodu jednotky,

toto prohlášení vůči SML (dále jen **„Čestné prohlášení“**) **s přihlédnutím k tomu, že měl veškeré dokumenty uvedené shora k dispozici v jejich odsouhlaseném znění:**

a) Nabyvatel jako člen BD má zájem na nabytí příslušné Jednotky v souladu se Smlouvou o převodu spoluvlastnického podílu a Smlouvy o převodu jednotky,
b) Nabyvatel se řádně seznámil a souhlasí s převodními podmínkami dle Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu,
c) Nabyvatel se vzdává veškerých existujících a budoucích nároků vůči SML, a to jak ze spoluvlastnictví, tak z převodu dle o Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu a Smlouvy o převodu jednotky a prohlašuje, že tyto ani jejich část nepřevedl na třetí osobu a nadto se zavazuje je jakkoli nevymáhat, a
d) Nabyvatel prohlašuje, že jako člen BD převod dle Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu a Smlouvy o převodu jednotky považuje za adekvátní narovnání vztahů z minulosti.

SML vzdání se práva dle písm. c) shora přijímá.

Nabyvatel a SML se dále dohodli, že:

a) Nabyvatel je povinen po předem stanovenou dobu 5 let zachovat stávající bytový fond v rozsahu dle Smlouvy o převodu jednotky pro trvalé bydlení občanů SML, nikoli k podnikání,
b) Nabyvatel se vzdává veškerých nároků vůči SML ve smyslu článku 8 odst. 1 písm. c) Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu a SML takové vzdání se práva přijímá,
c) Nabyvatel není oprávněn nárokovat vůči SML žádné plnění, nejen ve smyslu článku 5 odst. 3 Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu,
d) Nabyvatel je povinen vypořádat případnou pohledávku včetně příslušenství uplatněnou právním předchůdcem Nabyvatele vůči SML dle článku 5 odst. 3 Smlouvy o převodu,
e) Nabyvatel si je v souladu se Smlouvou o převodu spoluvlastnického podílu vědom veškerých ujednání a závazků BD a zejména Nabyvatele vůči SML a zavazuje učinit veškeré právní i faktické jednání či poskytnout součinnosti tak, aby byly splněny závazky sjednané v čl. 7. a 9. Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu.

Nabyvatel a SML se dohodli, že Čestné prohlášení (zejména závazky v něm obsažené) vstupuje v účinnost ke dni provedení vkladu vlastnického práva dle Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu, kdy Nabyvatel podepsal a předal Čestné prohlášení SML před uzavřením Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu a SML je oprávněno připojit svůj podpis nejdříve ke dni účinnosti.

Čestné prohlášení bylo vyhotoveno ve třech stejnopisech, po jednom vyhotovení pro Nabyvatele, SML a BD a Nabyvatel či SML jej nepovažují za neúměrné zkrácení svých práv.

V Liberci, dne ……..2021

Nabyvatel:

.....

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

.....
Ing. Jaroslav Zámečník, CSc.
primátor

Znalecký posudek č. 379-1/2021

Ocenění bytového domu č.p. 1210 umístěného na pozemku p.č. 2208/6 v Liberci (563889), v katastrálním území Vratislavice nad Nisou (785644), v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou (408913) a zapsaného na listu vlastnictví č. 1902. Ocenění je rozděleno zapsaných podle spoluvlastnických podílů. Stavba není součástí pozemku p.č. 2208/6, ten je zapsán na listu vlastnictví č. 1895 a není předmětem tohoto ocenění.
Ocenění je provedeno k rozhodnému dni 28.12.2020.
Cena (1.) zjištěná podle platného cenového předpisu a (2.) cena obvyklá.

Objednatel posudku:	Statutární město Liberec Odbor majetkové správy náměstí Dr. E. Beneše 1, PSČ 460 59, Liberec 1
Účel posudku:	Ocenění aktuální hodnoty nemovitosti (stavby bez pozemku)
Posudek vypracoval:	Ing. Filip Poříz soudní znalec pro obory (1.) ekonomika a (2.) stavebnictví Horní Vítkov 43, 463 31, Chrastava adresa pro zasílání písemností : Tylova 214/10, 460 06, Liberec 7 e-mail : poriz.filip@volny.cz
Datum dokončení posudku:	15.01.2021

Tento posudek obsahuje 68 (slovy šedesátosm) číslovaných stran textu a 60 (šedesát) samostatně číslovaných stran příloh a předává se objednateli ve 3 (třech) vyhotoveních, další 1 (jedno) vyhotovení zůstává uloženo v archívu znalce.

ÚVOD A POPIS ÚLOHY.

A.1. Použité předpisy, vyhlášky a normy

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění – viz metodika (položka B.6)
2. Oceňovací vyhláška 188/2019 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku – viz metodika (položka B.6)
3. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
4. Prohlídka nemovitosti (formou místního šetření) byla provedena dne 28.12.2020. Při tomto šetření byla pořízena fotodokumentace použitá dále (v tomto ocenění)

A.2. Další podklady

5. Mezinárodní oceňovací standardy IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)
6. Knihovna VUT Brno – USI, autoři : kolektiv vedený Prof. Albertem Bradáčem
7. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti, autoři Ross, Brachman a Holzner, Praha 1993
8. SW. Lexikon obcí ČR
   Zdroj: licence autora
9. SW. NEM EXPRES AC Profesionál
   Zdroj: licence autora
10. Fotodokumentace a údaje z místního znalce
11. Dálkový přístup do katastru nemovitostí.
    Zdroj : www.nahlizenidokn.cuzk.cz
12. Mapové podklady dostupné na internetu:
    www.mapy.cz; www.google.cz/maps; www.wikipedie.cz; www.liberec.cz; www.kraj-lbc.cz; www.gisonline.cz
13. Územní plán Liberce, textová a výkresová část, vydáno vyhláškou č. 2/2002 O vyhlášení závazné části územního plánu města Liberec. Zdroj: www.liberec.cz
14. Povodňová mapa Libereckého kraje.
    Zdroj: www.kraj-lbc.cz
15. Projektová dokumentace bytových domů SO 4A, 4B a 4C ověřená ve stavebním řízení, autor společnost V&M s.r.o., vedoucí projektu Ing. M. Jan, číslo zakázky 99-52, účel stavební povolení, datum 09/1999.
    Zdroj: archív Statutárního města Liberce
16. Stavební povolení stavby Bytových domů 4A, 4B a 4C v obytném souboru „Zelené údolí", ze dne 20.08.1997, vydané stavebním úřadem v Liberci pod č.j. SDÚ/7110/3205/97-Re, v právní moci dne 12.09.1997.
    Zdroj: archív Statutárního města Liberce

17. Povolení změny stavby před dokončením, ze dne 27.09.1999, vydané stavebním úřadem v Liberci pod č.j. SDÚ/7110/4881/99-Re SP, v právní moci dne 01.10.1999.
Zdroj: archív Statutárního města Liberce

18. Kolaudační rozhodnutí stavby 4C ze dne 13.07.2000, vydané stavebním úřadem v Liberci pod č.j. SÚS/7130/2851/2000-Re, v právní moci dne 26.07.2000.
Zdroj: archív Statutárního města Liberce

19. Rozhodnutí o přidělení čísla popisného 1210 pro ulici Seniorská (pro bytový dům 4C), ze dne 13.07.2000, vydané stavebním úřadem v Liberci pod č.j. SÚS/7130/2851A/2000-Re, v právní moci dne 08.08.2000.
Zdroj: archív Statutárního města Liberce

20. Usnesení rady Statutárního města Liberce č. 1163/2020.
Zdroj: www.liberec.cz

21. Znalecký posudek č. 378-40/2020, autor Ing. Filip Poříz. Ocenění (stejnou metodou a ke stejnému rozhodnému dni) sousední budovy č.p 1209.
Zdroj: archív znalce

22. Analýza nájemného V ČR, verze 1.0, datum 06/2019, autor společnost Deloitte, zpracováno pro MMR ČR.
Zdroj: MMR ČR, sekce bytové politiky, www.mmr.cz

23. Inzeráty nabízející prodeje stavebních pozemků v Liberci a jeho okolí (v době zpracování této úlohy).
Zdroj: internet – viz dále

24. Inzeráty nabízející pronájmy bytových jednotek umístěných v bytových domech v Liberci a jeho okolí (v době zpracování této úlohy).
Zdroj: internet

25. Inzeráty nabízející pronájmy garáží umístěných v Liberci a jeho okolí (v době zpracování této úlohy).
Zdroj: internet – viz dále

26. Inzeráty nabízející prodeje bytových jednotek umístěných v bytových domech v Liberci a jeho okolí (v době zpracování této úlohy).
Zdroj: internet – viz dále

27. Inzeráty nabízející prodeje garáží umístěných v Liberci a jeho okolí (v době zpracování této úlohy).
Zdroj: internet – viz dále

28. Vlastní databáze znalce

A.3. Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem tohoto znaleckého posudku je ocenění stavby bytového domu č.p. 1210 umístěné na pozemku p.č. 2208/6 v Liberci (563889), v katastrálním území Vratislavice nad Nisou (785644), v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou (408913) a zapsané na listu vlastnictví (dále jen LV) č. 1902. Pozemek pod budovou č.p. 1210 (která není součástí pozemku – pozemek p.č. 2208/6) je zapsán na LV č. 1895.

Výřezy aktuálních zápisů obou nemovitostí (oceňované stavby č.p. 1210 i pozemku p.č. 2208/6) z evidence nemovitostí následují:

Bytový dům č.p. 1210:

Informace o stavbě

Stavba:	**č. p. 1210**
Obec:	Liberec [563889]
Část obce:	Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou [408913]
Katastrální území:	Vratislavice nad Nisou [785644]
Číslo LV:	1902
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2208/6
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo ZÚ BETA, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	7244/10000
STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	2756/10000

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

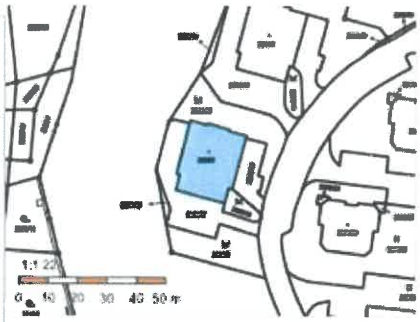
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Pozemek p.č. 2208/6 (který ale není předmětem tohoto ocenění):

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2208/6
Obec:	Liberec [563889]
Katastrální území:	Vratislavice nad Nisou [785644]
Číslo LV:	1895
Výměra [m^2]:	454
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1210



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo ZÚ BETA, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Oceňovaná stavba nemá zapsána žádná zástavní práva ani jiná omezení vlastnických práv.
Je ve spoluvlastnictví dvou subjektů, a to
(1.) Bytového družstva ZÚ BETA IČ 25401203, se sídlem na adrese Masarykova 522/12, Liberec I – Staré Město – tento (1.) spoluvlastník má zapsán podíl 7244/1000, (72,44%)
a dále
(2.) Statutárního města Liberce, IČ 00262978, se sídlem na adrese náměstí Dr.E.Beneše 1/1, Liberec I – Staré Město – tento (2.) spoluvlastník má zapsán podíl 2756/1000 (27,56%).

Pozemek p.č. 2208/6 (pozemek pod stavbou) nemá zapsána žádná omezení vlastnických práv ani jiné zápisy.
Jeho vlastníkem je Bytové družstvo ZÚ BETA IČ 25401203 – viz výše.
Zápisy obou LV následují.

LV č. 1902 (který je předmětem tohoto ocenění):

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**1902**
Katastrální území:	Vratislavice nad Nisou [785644]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo ZÚ BETA, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	7244/10000
STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	2756/10000

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Číslo
Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou č. p. 1210, na pozemku p. č. 2208/6

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

LV č. 1895 (který ale není předmětem tohoto ocenění):

Seznam nemovitosti na LV

Číslo LV:	**1895**
Katastrální území:	Vratislavice nad Nisou [785644]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo ZÚ BETA, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	

Pozemky

Parcelní číslo
2208/6
2208/9
2208/45
2208/46
2208/47
2208/48
2208/49

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

A.4. Struktura znaleckého posudku.

A. Úvod a popis úlohy. **strana 2**

A.1. Použité předpisy, vyhlášky a normy
A.2. Další podklady
A.3. Vlastnické a evidenční údaje
A.4. Struktura znaleckého posudku.

B. Nález. **strana 9**

B.1. Všeobecně
B.2. Fotodokumentace stavu lokality z místního šetření
B.3 Obecné údaje lokalitě
B.4. Údaje o projektové dokumentaci a dokladech k oceňované nemovitosti
B.5. Údaje o územním plánu
B.6. Definice znalecké úlohy
B.7. Metodika oceňování a definice pojmů
B.8. Analýza rizik oceňované nemovitosti

C. Posudek, část 1 – ocenění cenou zjištěnou dle cenového předpisu. **strana 16**

D. Posudek, část 2 – ocenění cenou obvyklou. **strana 27**

E. Závěrečná rekapitulace. **strana 66**

F. Znalecká doložka. **strana 67**

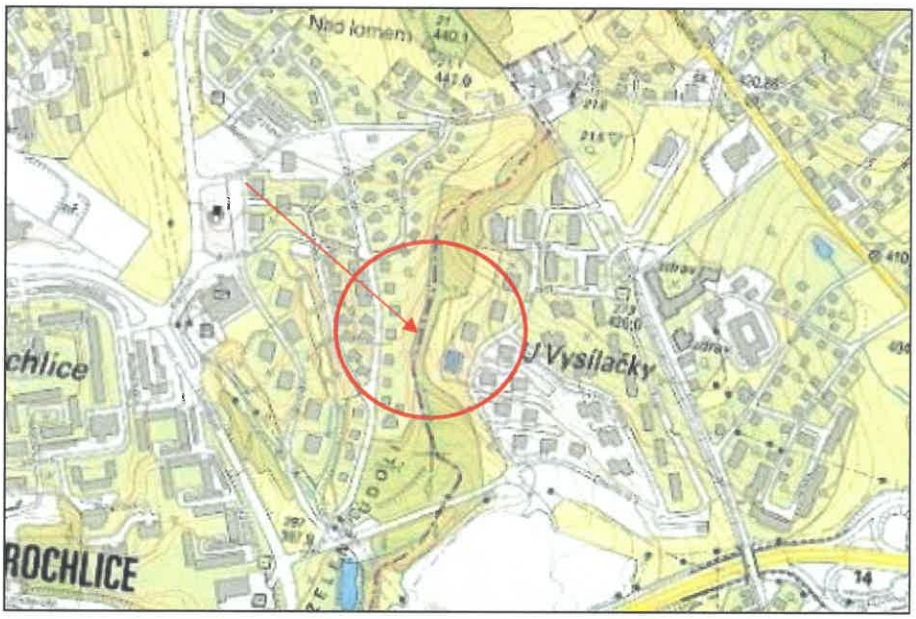
G. Přílohy. **strana 68**

V této kapitole jsou přiloženy všechny v posudku použité (a citované) přílohy. Na úvodní straně je jejich seznam, vlastní přílohy následují (dále) a jsou číslovány samostatně.

B. NÁLEZ.

B.1. Všeobecně.

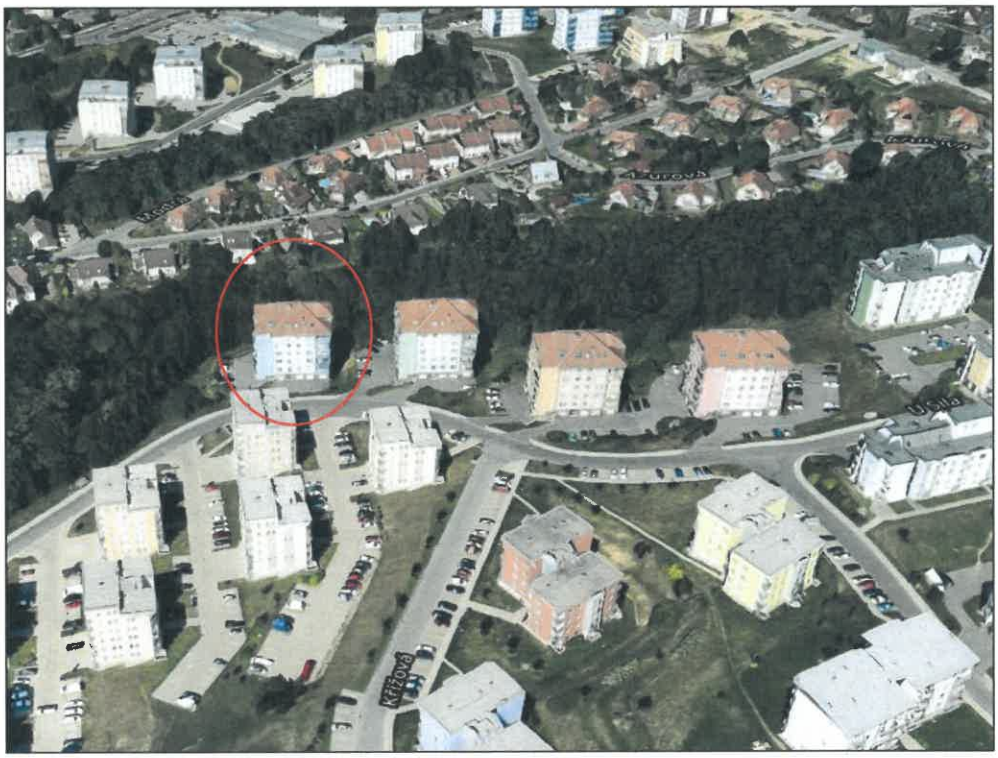
Oceňovaná stavba bytového domu č.p. 1210 umístěná na pozemku p.č. 2208/6 je umístěna na jižním okraji Liberce v části a katastru Vratislavice nad Nisou, v lokalite U Vysílačky, v sídlišti bytových domů vymezeném ulicemi Seniorů, U Sila, Krajní a Ořechovou. Lokalita je svažitá v jižní expozici. Nadmořská výška je cca 400 m.n.m. Bytový dům č.p. 1210 má modrou fasádu – viz fotodokumentace (dále).
Celková situace:



Detail lokality s označením oceňovaného pozemku:

Náhled na lokalitu v 3D modelu (www.mapy.cz) – pohled z jihu:

Náhled na lokalitu v 3D modelu- pohled z východu:



B.2. Fotodokumentace stavu lokality z místního šetření.

foto 1
celkový pohled shora z ulice Seniorů

foto 2
detail č.p. 1210 shora z ulice Seniorů

foto 3
celkový pohled zdola z ulice Seniorů

foto 4
detail č.p. 1210 zdola z nájezdu do ulice Seniorů

foto 5
východní fasáda č.p. 1210

foto 6
detail č.p. 1210 shora z ulive Seniorů

B.3. Obecné údaje o lokalitě.

lokalita	Liberec
status	statutární město
okres	Liberec
kraj	Liberecký
počet částí	33
základní sídelní jednotky	102
katastrální území	26
plocha (výměra)	106,09 km2
počet obyvatel	104 445
nadmořská výška	374 m.n.m.
městský úřad	magistrát
poštovní adresa úřadu	náměstí Dr.E.Beneše 1, 460 59, Liberec 1
e-mail	info@magistrat.liberec.cz
internet	www.liberec.cz
primátor města	Ing. Jaroslav Zámečník, Csc
infrastruktura	ANO
pošta	ANO
MŠ	ANO
škola	ANO
střední a vysoká škola	ANO
kino a divadlo	ANO
nemocnice	ANO
stadion a bazén	ANO
MHD	ANO

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 726,- Kč/m^2**

B.4. Údaje o projektové dokumentaci a dokladech k oceňované nemovitosti

Znalec měl k dispozici projektovou dokumentaci bytových domů 4A, 4B a 4C ověřenou ve stavebním řízení. Jejím autorem byla společnost V&M s.r.o., vedoucím projektu byl Ing. M. Jan. Číslo zakázky 99-52, stupeň dokumentace DSP, datum provedení 09/1999. Tato dokumentace je k dispozici v archívu Statutárního města Liberce.
V této projektové dokumentaci je bytový dům č.p. 1210 označen jako SO 4C.
Dále měl znalec k dispozici stavební povolení, jeho změnu, kolaudační rozhodnutí a jeho opravu a rozhodnutí o přidělení čísla domu. Tyto doklady jsou také k dispozici v archívu Statutárního města Liberce.
Všechny tyto podklady (použité pro toto ocenění) jsou uvedeny (a detailně identifikovány) v předchozí části tohoto ocenění – viz podklady.

B.5. Údaje o územním plánu lokality.

Statutární město Liberec má platný (schválený) územní plán (dále jen UPD). Ten je dostupný i na internetu (www.liberec.cz).
Oceňovaná stavba č.p. 1210 stojící na pozemku p.č. 2208/6 je platným UPD zařazena do stávajících ploch bydlení městského, barvy růžové, s popisovou zkratkou na výkresu BM.
Jedná se o plochy podmíněně zastavitelné.
Regulativ č. 3350, který definuje využití těchto ploch (v textová části UPD), znalec přikládá.
Znalec konstatuje, že oceňovaná nemovitost je užívána v souladu s platnou UPD.
Náhled na lokalitu v hlavním výkresu územním plánu následuje.

Náhled na lokalitu v hlavním výkresu UPD:

B.6. Definice znalecké úlohy.

Znalci byla jeho znalecká úloha definována v poptávce a následně i v objednávce. Znalec má provést ocenění předmětné budovy (bytového domu) č.p. 1210, umístěné v Liberci, katastru Vratislavic nad Nisou, části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou a to (1.) cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu (administrativní) a dále (2.) cenou obvyklou.
V závěrečné rekapitulaci (zde, dále, v kapitole E) bude celková cena stavby rozdělena podle zapsaných spoluvlastnických podílů obou spoluvlastníků.
Rozhodným dnem tohoto ocenění je 28.12.2020.
Předmětem tohoto ocenění nejsou žádné pozemky. Definice použitých pojmů jsou uvedeny dále.

B.7. Metodika oceňování a definice pojmů

Jedná se o ocenění bytového domu č.p. 1210 umístěného v Liberci (563889), katastrálním území Vratislavice nad Nisou (785644) a části Liberec XXX - Vratislavice nad Nisou (408913) ve stavu ke dni místního šetření. Oceňovaná stavba je družstevním bytovým domem užívaným nájemci jednotlivých bytových jednotek (ve stavbě je celkem 36 bytových jednotek, dále jen BJ) a garáží (ve stavbě je celkem 13 garáží) v něm umístěných. Znalci nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani účetní doklady vztažené k oceňovanému objektu ani mu nebyla umožněna prohlídka vnitřních prostor stavby. Ocenění je tedy provedenou pouze podle podkladů označených v úvodu tohoto ocenění. Kapitola Posudek je dělena do dvou částí.
Nejprve (v části C. Posudku) znalec oceňuje předmětnou stavbu cenou (administrativní, úřední) zjištěnou podle aktuálně platného cenového předpisu – oceňovací vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu k (výše uvedenému) rozhodnému dni. Vzhledem k tomu, že stavba je užívána nájemci, bude tato část ocenění provedena kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. Dále viz položku C.2 Posudku. Vzhledem k tomu, že uvedená metoda požaduje jako jeden ze vstupů pro následný výpočet i cenu pozemku pod stavbou, oceňuje znalec i tento pozemek. Jde jednoznačně o pozemek stavební. Viz položku C.1 Posudku, Výsledek zaokrouhluje znalec – v souladu s oceňovacím předpisem na celé desítky.
Ve druhé části (části D. Posudku) znalec oceňuje stejnou nemovitost cenou obvyklou. Definici obvyklé ceny zavádí zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v § 2, odstavci 1 (dále přímá citace zákona): „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.
Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.
Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním".
Podmínkou pro stanovení obvyklé ceny je existence trhu s danou komoditou. Tato podmínka není – v případě tohoto ocenění – zcela jednoznačně splněna. Prodeje typově podobných nemovitostí, tedy relativně nových družstevních bytových domů s větším počtem podlaží a jednotek – v tomto případě jde o 20-ti letou stavbu se 7 nadzemními podlažími v nichž je umístěno 36 bytových jednotek a 13 garáží – v Liberci není k dispozici, momentální ale ani střednědobý horizont trhu takové možnosti vůbec nenabízí. Navíc jde – v tomto případě - o ocenění budovy bez pozemku pod ním, což také není běžné ani obvyklé.
Na druhou stranu je ale nutné konstatovat, že trh s bytovými jednotkami - a to i družstevními - v Liberci existuje zcela běžně. Totéž lze konstatovat o trhu s garážemi nebo garážovými stáními. Znalec tedy provede toto ocenění tak, že ocení předmětnou stavbu partikulárně podle dílčích hodnot jednotlivých bytových jednotek a garáží (v ní umístěných). Od této ceny odečítá znalec obvyklou cenu stavebního pozemku (pod stavbou). Dále viz položky D.1.1, D1.2 a D.2 Posudku.
Veškeré nemovitosti, které byly v tomto ocenění použity jako vzorky do porovnávací metody, jsou dále popsány a doloženy.
Obvyklá cena by měla být spíše než jediným konkrétním číslem intervalem hodnot ceny předmětného majetku. Znalec ovšem zde – v rámci zadání svého znaleckého úkolu – stanovuje výslednou hodnotu obvyklé ceny vždy konkrétním (jediným) údajem. Výsledek zaokrouhluje znalec na celé tisíce.

V kapitole E je uvedena závěrečná rekapitulace výsledků. V ní je uvedena pouze cena stavby (č.p. 1210) a dále je zde tato celková cena rozdělena podle aktuálně zapsaných spoluvlastnických podílů (kdy BD ZÚ BETA má zapsáno 72,44% a Statutární město Liberec má zapsáno 27,56%) stavby.

V kapitole F je připojena znalecká doložka znalce.

V kapitole G jsou přiloženy použité (a citované) přílohy. Na první straně příloh je seznam příloh, vlastní přílohy následují (dále).

B.8. Analýza rizik oceňovaného souboru nemovitosti

Pro stanovení míry rizikovosti oceňovaného souboru nemovitostí předkládá znalec standardní zjišťovací protokol.

č.	riziková oblast	znalcem zjištěný stav	dílčí míra rizika
1	soulad souboru s územním plánem	v souladu	0
2	soulad souboru se zápisem v evidenci nemovitostí	v souladu	0
3	stav stavby	dobrý	0
	způsob užívání stavby	užíván a udržován	0
4	možnost parkování	dobrá	0
5	napojení souboru na komunikace a IS	stávající, bezproblémový	0
	přístup (příjezd) ke stavbě		
6	možnost zaplavení staveb souboru	není předpokládána	0
7	věcná břemena souboru	nejsou	0
	majetkové vady souboru	**existující**	**5**
8	projektová dokumentace ke stavbám souboru	jsou k dispozici	0
	dokladová dokumentace ke stavbám souboru		
9	přímé sousedství souboru	bezproblémové	0
	navazující širší okolí souboru		
10	ostatní rizikové faktory	nezjištěny	0
	celkem 1 ÷ 10	-	5
	CELKOVÁ MÍRA RIZIKA OCEŇOVANÉHO STAVBY : *MALÁ*		

Majetkové vady stavby:

1. Stavba není rozčleněna na jednotlivé jednotky. Definice jednotlivých bytových jednotek umístěných ve stavbě tedy není jednoznačná. Tento fakt znalec považuje – z hlediska ocenění stavby – za vadu. Tato vada má rozhodně vliv na momentální atraktivitu nabídky (a tedy i cenu) prodejů jednotlivých bytových jednotek umístěných ve stavbě. Nápravu této vady považuje znalec za poměrně jednoduchou, spočívající v provedení Prohlášení vlastníka budovy a jeho vkladem do evidence nemovitostí.
Míra dílčího rizika: 3 = malé

2. Stavba a pozemek pod stavbou jsou zapsány na dvou LV (š. 1895 a 1902) a nejsou ve vlastnictví shodného vlastníka. Takový fakt je rovněž vadou každé oceňované stavby obecně. V případě této stavby je ale toto riziko omezeno jednak tím, že (100%) vlastník pozemku pod stavbou (p.č. 2208/6) je rovněž většinovým (72,44%) spoluvlastníkem stavby (č.p. 1210). Dále je toto riziko omezeno smlouvou o společném postupu, která před zahájením realizace definovala výstavbu, správu a provoz předmětné stavby. Navíc také uplynula dohodnutá 20-ti letá lhůta a tím již může dojít k převodu stavby na jediného vlastníka. Tento převod považuje znalec pouze za administrativní záležitost.
Míra dílčího rizika: 2 = velmi malé

Oceňovaná stavba je málo riziková.

C. POSUDEK, část 1 - cena zjištěná podle cenového předpisu

Tato kapitola je dělena na dvě části, na položku C.1, kde je provedeno ocenění stavebního pozemku pod stavbou a dále na položku C.2, kde je provedeno ocenění stavby bytového domu. Položka C.1 není součástí zadání a není tedy ani součástí závěrečné rekapitulace. Její vyčíslení je ale podmínkou pro zjištění ceny položky C.2.

Oceňovací předpis
Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Vlastnictví pozemku je jednoznačně definované, majetkové vady nebyly zjištěny.	III	0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,060}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,990}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nebyly zjištěny.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **1,124**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **1,049**

C.1. Stavební pozemek p.č. 2208/6.

POZOR.
Ocenění této položky NENÍ součástí zadání znalcova úkolu. Její cena také NENÍ součástí závěrečné rekapitulace. Viz metodika (položka B.7).

Stavební pozemek p.č. 2208/6 (pod stavbou č.p. 1210). Druh pozemku ZPN, o výměře 457 m2, LV č. 1888.
Zařazení dle UPD: zastavitelný, ve stávající ploše pro bydlení (BM).
Stav dle skutečnosti: pozemek pod bytovým domem č.p. 1210 (LV č. 1902). Napojen na komunikaci na ulici Seniorů i na inženýrské sítě.

Náhled na pozemek v katastrální mapě:

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,990**

Index polohy pozemku I_P = **1,060**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné vlivy s dopadem na cenu nebyly zjištěny.	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 0,990 * 1,060 **= 1,039**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

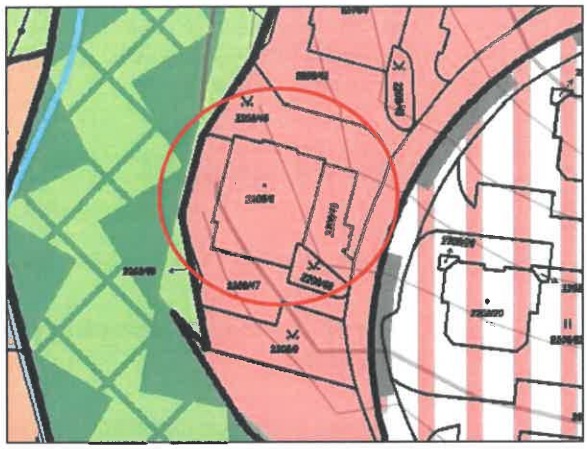
Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 726,-	1,039		1 793,31

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2208/5	454	1 793,31	814 162,74
Stavební pozemek - celkem			457		**814 162,74**

Zjištěná cena položky C.1 celkem = **814 162,74 Kč**

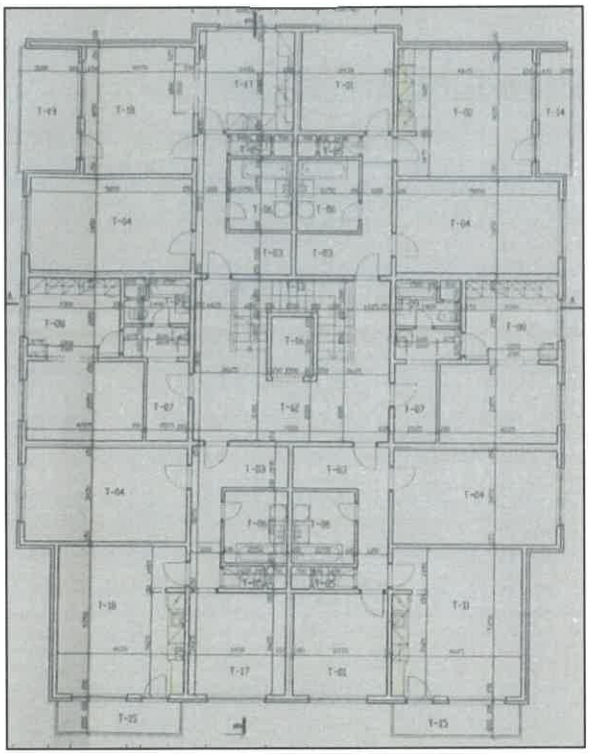
Zjištěná cena pozemku p.č. 2208/6 (dle C.1) je 814 163,- Kč.

C.2. Bytový dům č.p. 1210

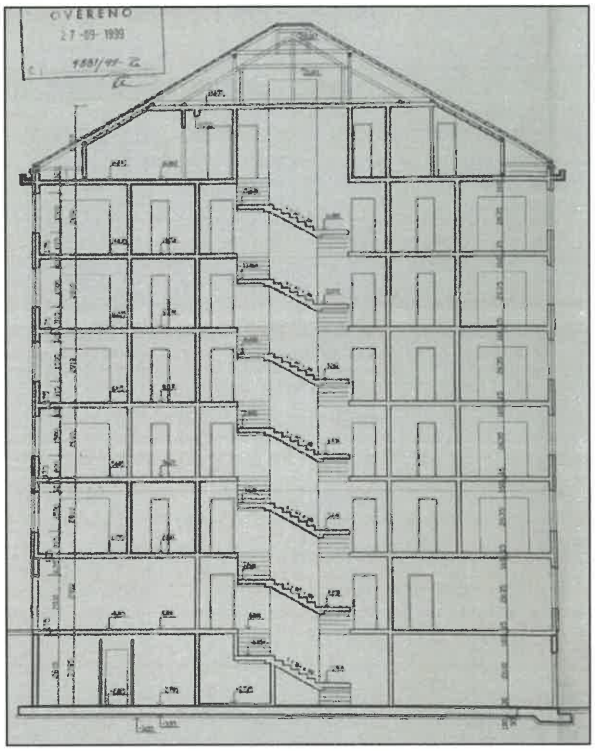


BD č.p. 1210 umístěný na pozemku p.č. 2208/6 v katastru Vratislavic nad Nisou. Podle PD jde o SO 4C. Stavba je zapsána na LV č. 1902, pozemek je zapsán na LV č. 1895. Jde o sedmipodlažní (1.NP ÷ 7. NP) podsklepený (1.PP) železobetonový montovaný objekt s 36 bytovými jednotkami a 13 garážemi. V úrovni PP je umístěno technické zázemí objektu a garáže. V navazujícím 1.NP jsou umístěny další garáže a BJ. V ostatních NP jsou umístěny pouze BJ. Úrovně 2. NP až 6. NP jsou půdorysně shodné, jde o typická podlaží. Objekt je užíván a udržován. Jeho provoz zajišťuje správce. Stáří stavby je 20 let. Popis jednotlivých konstrukcí stavby následuje. Protože znalci nebyla umožněna prohlídka interieru stavby, byly všechny dále použité vstupy převzaty z projektové dokumentace ověřené při stavebním řízení (viz podklady).

Součástí tohoto ocenění jsou i venkovní úpravy nutné k provozu oceňovaného objektu, tedy dopravní napojení a inženýrské sítě. Následují schémata převzatá z PD:



půdorys typického podlaží



příčný řez BD

C.2.1. Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

C.2.1.1. Stavba č.p. 1210

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	montovaná železbet plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1.NP	19,55*18,35+0,60*7,55+17,15*5,40	=	455,88
1.PP	19,40*18,20+0,60*7,40+17,00*5,40	=	449,32
2.NP	19,55*18,35+0,60*7,55+17,15*5,40	=	455,88
3.NP	19,55*18,35+0,60*7,55+17,15*5,40	=	455,88
4.NP	19,55*18,35+0,60*7,55+17,15*5,40	=	455,88
5.NP	19,55*18,35+0,60*7,55+17,15*5,40	=	455,88
6.NP	19,55*18,35+0,60*7,55+17,15*5,40	=	455,88
7.NP	19,55*18,35+0,60*7,55+17,15*5,40	=	455,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	455,88 m^2	2,81 m	1 281,02
1.PP	449,32 m^2	3,12 m	1 401,88
2.NP	455,88 m^2	2,81 m	1 281,02
3.NP	455,88 m^2	2,81 m	1 281,02
4.NP	455,88 m^2	2,81 m	1 281,02
5.NP	455,88 m^2	2,81 m	1 281,02
6.NP	455,88 m^2	2,81 m	1 281,02
7.NP	455,88 m^2	3,23 m	1 472,49
Součet	**3 640,48 m^2**		**10 560,49**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	10 560,49 / 3 640,48	= 2,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	3 640,48 / 8	= 455,06 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	449,32*3,12	=	1 401,88 m^3
1.NP	455,88*2,81	=	1 281,02 m^3
2.NP	455,88*2,81	=	1 281,02 m^3
3.NP	455,88*2,81	=	1 281,02 m^3
4.NP	455,88*2,81	=	1 281,02 m^3
5.NP	455,88*2,81	=	1 281,02 m^3
6.NP	455,88*2,81	=	1 281,02 m^3
7.NP	455,88*3,23	=	1 472,49 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	1 401,88 m^3
1.NP	NP	1 281,02 m^3
2.NP	NP	1 281,02 m^3
3.NP	NP	1 281,02 m^3
4.NP	NP	1 281,02 m^3
5.NP	NP	1 281,02 m^3
6.NP	NP	1 281,02 m^3
7.NP	NP	1 472,49 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		10 560,49 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
10. Schody	železobetonové, nášlap z PVC	P	100
11. Dveře	standardní, typické pro panelové domy	S	100
12. Vrata	neuvažují se	X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	standard	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	digestoř, vest. skříně, domácí telefon	S	100
26. Instalační pref. jádra	neuvažují se	X	100

Výpočet koeficientu K_4

onstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70

7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,27
Koeficient vybavení K_4:					**1,0127**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9345
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0127
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 760,14**
Plná cena: 10 560,49 m^3 * 5 760,14 Kč/m^3	=	**60 829 900,87 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 100 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	*	0,800
Stavba č.p. 1210 - zjištěná cena	=	**48 663 920,70 Kč**

C.2.1.2. Venkovní úpravy č.p. 1210

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby		Cena stavby
Stavba č.p. 1209		48 663 920,70 Kč
Celkem		**48 663 920,70 Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		48 663 920,70
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Venkovní úpravy č.p. 1210 - zjištěná cena	**=**	**1 703 237,22 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Stavba č.p. 1210	=	48 663 920,70 Kč
Venkovní úpravy č.p. 1210	=	1 703 237,22 Kč
Nákladové ceny - celkem	**=**	**50 367 157,92 Kč**

C.2.2. Ocenění výnosovým způsobem

Zásadními vstupy pro toto dílčí ocenění jsou (1.) cena nájemného za bytové jednotky v BD č.p 1210 a (2.) cena nájemného za garáže v domě BD č.p. 1210.
Nájemné v bytových jednotkách převzal znalec z „Analýzy nájemného v ČR" zpracované společností Deloitte pro MMR ČR a umístěné na internetových stránkách jmenovaného ministerstva (kde je i volně ke stažení). Tento postup je zcela běžný a obvykle používaný a odpovídá i doporučím jmenovaného ministerstva, které má bytovou politiku jako jednu ze svých dlouhodobých priorit. Střední hodnota jednotkového nájemného (dle Přílohy 4 citovaného zdroje) pro lokalitu Vratislavice nad Nisou je 154,- Kč/m2*měsíc.
Nájemné v garážích znalec stanovil na základě vlastní analýzy, provedené na vzorcích, které byly – v době zpracování tohoto ocenění – k dispozici ve veřejném prostoru.
Bylo použito celkem 5 inzerátů. Všechny inzeráty použité jako vzorky jsou součástí příloh.
Výsledné jednotkové nájemné stanovil znalec metodou váženého průměru podle jím nastavených vah.
Výsledné jednotkové nájemné za garáže je 87,- Kč/m2*měsíc.
Tabulka s použitými vzorky následuje a váhou pro výsledný výpočet následuje.

pořadové číslo vzorku	typ transakce vzorku	lokalita vzorku	ulice vzorku	typ vzorku	plocha vzorku (m2)	nájemné vzorku (Kč/měsíc)	JC nájemného (Kč/m2*měsíc)	váha vzorku (-)	výsledná JC nájemného (Kč/m2*měsíc)
1	inzerát	Liberec	U Letky	garáž	17	1 800	105,88	1	**87,00**
2			Kunratická		20	1 600	80,00	3	
3			U lomu		20	2 000	100,00	2	
4			Kunratická		23	1 900	82,61	3	
5			Dvorská		27	2 000	74,07	1	

Velikost (výměry) jednotlivých jednotek (BJ a garáží) převzal znalec z projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení.. K jednotlivým BJ byly přičteny i sklepní prostory. Plocha sklepních kójí, balkónů, lodžií a podkrovních místností byla upravena (omezena) koeficienty podle použitého oceňovacího předpisu.
Následuje tabulka popisující jednotlivé BJ ve stavbě.

Identifikace BJ	výšková úroveň jednotky	velikost BJ	počet BJ na podlaží (Ks)	plocha BJ (m2)	místnosti tvořící BJ podle legendy na jednotlivých výkresech dokumentace DSP (viz podklady)
BJ 1.1	1.NP	3+1+L	1	85,00	101+102+103+104+105+106+109+121+SK
BJ 1.2		2+1+B	1	74,24	103+104+105+106+115+122+101+SK
BJ 1.3		1+1+B	1	54,06	104+105+106+124+115+122+SK
BJ T.1	typické podlaží (2.NP ÷ 6.NP)	2+1+L	5	63,81	T03+T04+T18+T19+T17+T05+T06+SK
BJ T.2		3+KK+L	5	71,86	T03+T04+T02+T14+T01+T05+T06+SK
BJ T.3		1+KK	5	32,37	T07+T08+T09+SK
BJ T.4		1+KK	5	32,37	T07+T08+T09+SK
BJ T.5		3+KK+B	5	67,91	T03+T04+T18+T15+T17+T05+T06+SK
BJ T.6		3+KK+B	5	73,47	T03+T04+T11+T15+T01+T05+T06+SK
BJ 7.1	podkroví (7.NP)	3+KK	1	98,90	K06+K07+K05+K04+K08+K09+K02+K01+K03+SK
BJ 7.2		1+1	1	38,47	K18+K19+K20+K21+K22+SK
BJ 7.3		3+KK	1	78,51	K15+K16+K10+K11+K12+K13+K17+K14+SK

Ve stavbě je tedy 36 bytových jednotek o celkové výměře 2 138,14 m2.

Následuje tabulka popisující jednotlivé garáže ve stavbě.

identifikace garáže	výšková úroveň	počet jednotek na podlaží	plocha jednotky (m2)	místnost tvořící jednotku dle dokumentace DSP (viz podklady)
garáž 1	1.PP	1	26,94	001
garáž 2		2	20,10	002
garáž 3		2	16,31	003
garáž 4		2	24,17	004
garáž 5		2	19,32	005

garáž 6	1NP	1	27,09	111
garáž 7		1	19,64	112
garáž 8		1	16,60	113
garáž 9		1	19,64	114

Ve stavbě je tedy celkem 13 garáží o celkové výměře 269,71 m2.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Bytové domy netypové
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Bytové jednotky ve stavbě	2 138,14	1 848,-	329 273,56	3 951 282,72
Garáže ve stavbě	269,71	1 044,-	23 464,77	281 577,24
Výnosy celkem				4 232 859,96

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 4 232 859,96 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:
- cena stavebního pozemku: 814 162,74 Kč
- výměra stavebního pozemku: 454,00 m^2
- skutečně zastavěná plocha: 455,88 m^2
- cena skutečně zastavěné plochy: 817 534,16 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 40 876,71 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:
4 232 859,96 * 40 % - 1 693 143,98 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 2 498 839,27 Kč
Míra kapitalizace 4,50 % / 4,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 55 529 762,- Kč

Ocenění kombinací nákladového (C.2.1) a výnosového způsobu (C.2.2) oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti
Ocenění nákladovým způsobem CN = 50 367 157,92 Kč
Ocenění výnosovým způsobem CV = 55 529 762,00 Kč
Rozdíl R = 5 162 604,08 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):
CV * 1,05 = 58 306 250,10 Kč

Zjištěná cena položky C.2 celkem = 58 306 250,10 Kč

Zjištěná cena bytového domu č.p. 1210 (dle C.2) je 58 306 250,- Kč.

D. POSUDEK, část 2 - cena obvyklá

Nyní následuje ocenění stejného bytového domu - tentokrát cenou obvyklou. Oceňovaná stavba BD je popsána v předchozích částech tohoto ocenění.
Definice obvyklé ceny je uvedena v části B.6 tohoto ocenění.

Tato kapitola je dělena na dvě části, na položku D.1, kde je provedeno ocenění souboru stavby BD včetně pozemku pod ním (pozemku zhodnoceného stavbou) a dále na položku D.2, kde je provedeno ocenění stavebního pozemku bez stavby. Výsledkem pro závěrečnou rekapitulace potom je rozdíl obou položek (D = D.1 - D.2).

D.1. Obvyklá cena souboru stavby č.p. 1210 a pozemku p.č. 2208/6.

Rozhodující pro tuto úlohu je určení obvyklé jednotkové ceny za typově podobnou nemovitost umístěnou v Liberci. V tomto případě je to družstevní BD s celkem 36 bytovými jednotkami (s celkovou plochou BJ 2138,14 m2) a 13 garážemi (s celkovou plochou 269,71).
Bytové jednotky včetně družstevních BJ jsou celkem běžnou komoditu na realitním trhu.
Stejné tvrzení platí i pro garáže nebo garážová stání.
Ocenění položky D.1 tedy bude rozděleno na ocenění BJ (viz D.1.1) a na ocenění garáží (viz D.1.2) umístěných v BD. V tomto ocenění je zahrnut i spoluvlastnický podíl každé BJ a garáže na pozemku pod stavbou.

D.1.1. Obvyklá cena 36 bytových jednotek v BD.

V oceňované stavbě BD je umístěno celkem 36 BJ různých velikostí s celkovou plochou 2138,14 m2. Jejich průměrná plocha tedy je 59,39 m2. Při stejné úvaze vztažené pouze na (typické) BJ umístěné v typických podlažích stavby (2.NP ÷ 6.NP) platí, že v typických podlažích stavby je umístěno 30 BJ s celkovou plochou 1708,95 m2. Jejich průměrná plocha je 56,97 m2. Většina (20 jednotek z celkem 30) typických BJ má k dispozici balkon nebo lodžii.
Pro další ocenění této položky znalec použil model 36 BJ o výměře (každé BJ) 57 m2.

Pro výběr vzorků do porovnávací metody využil znalec inzeráty nabízející prodej bytových jednotek umístěných v BD v Liberci, dostupné v době zpracování této úlohy ve veřejném prostoru (na internertu).
Použité inzeráty jsou dále označeny jako vzorky.
Do porovnávací metody bylo použito 7 vzorků, které jsou dále podrobně identifikovány.

Následují charakteristiky oceňované nemovitosti a všech použitých vzorků, které byly použity do porovnávací metody.

Všechny použité inzeráty jsou – v jejich verzi pro tisk - také součástí příloh.

Charakteristika oceňované nemovitosti:

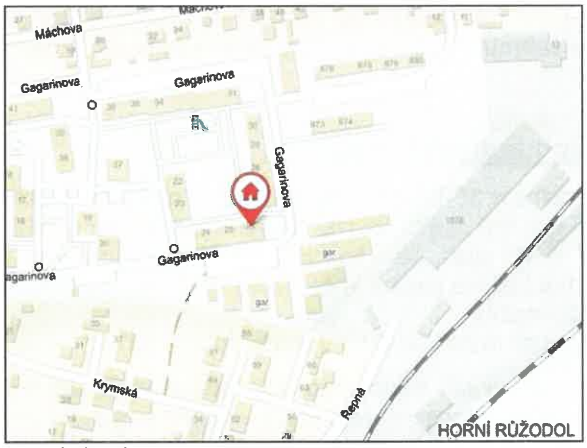
Modelová bytová jednotka o výměře cca 57 m2 umístěná v BD v Liberci – Vratislavicích n.N., ulici Seniorů
Typ stavby: BD
Stáří stavby: 20 let
Forma vlastnictví: družstevní
Umístění BJ: typické podlaží s výtahem
Vybavení BJ: standardní, s balkonem (lodžií)
Způsob zásobování teplem: CZT

Charakteristiky použitých vzorků následují.

Charakteristiky použitých vzorků:

Vzorek 1.

Bytová jednotka 3+1+B o ploše 63 m2 umístěná v BD v Liberci – Rochlicích, Gagarinově ulici
Typ stavby: BD (panel)
Stáří stavby: cca 45 let
Forma vlastnictví: družstevní
Umístění BJ: 6.NP, celkem 6, s výtahem
Vybavení BJ: standardní
Stav BJ: původní
Stav BD: původní + nová plastová okna
Způsob zásobování teplem: UT (plynová kotelna)
Cena vzorku: 2 935 000,- Kč
Jednotková cena: 46.587,30 Kč/m2
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 386926988
Poslední aktualizace: 08.01.2021



vzorek 1 - situace

vzorek 1 – celkový stav BD

vzorek 1 – interier BJ, 1

vzorek 1 – interier BJ, 2

Vzorek 2.

Bytová jednotka 2+1+L o ploše 57 m2 umístěná v BD v Liberci, Starých Pavlovicích, Jabloňové ulici
Typ stavby: BD (panel)
Stáří stavby: cca 45 let
Forma vlastnictví: osobní
Umístění BJ: 3.NP, celkem 8, s výtahem
Vybavení BJ: standardní
Stav BJ: po částečné rekonstrukci
Stav BD: po revitalizaci, zateplen + plastová okna
Způsob zásobování teplem: UT (plynová kotelna)
Cena vzorku: 3 000 000,- Kč
Jednotková cena: 52 631,58 Kč/m2
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 2111851612
Poslední aktualizace: neuvedeno

vzorek 2 - situace

vzorek 2 – celkový stav BD

vzorek 2 – interier BJ, 1

vzorek 2 – interier BJ, 2

Vzorek 3.

Bytová jednotka 2+1+L o ploše 59 m2 umístěná v BD v Liberci, Starých Pavlovicích, Jabloňové ulici
Typ stavby: BD (panel)
Stáří stavby: cca 45 let
Forma vlastnictví: osobní
Umístění BJ: 3.NP, celkem 8, s výtahem
Vybavení BJ: standardní
Stav BJ: po částečné rekonstrukci
Stav BD: po revitalizaci, zateplen + plastová okna
Způsob zásobování teplem: UT (CZT)
Cena vzorku: 3 000 000,- Kč
Jednotková cena: 52 631,58 Kč/m2
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 753887
Poslední aktualizace: 08.01.2021

vzorek 3 - situace

vzorek 3 – celkový stav BD

vzorek 3 – interier BJ, 1

vzorek 3 – interier BJ, 2

Vzorek 4.

Bytová jednotka 2+1+B o ploše 49 m2 umístěná v BD v Liberci, Perštýně, ulici Na Bídě
Typ stavby: BD (panel)
Stáří stavby: cca 60 let
Forma vlastnictví: osobní
Umístění BJ: 3.NP, celkem 8, s výtahem
Vybavení BJ: standardní
Stav BJ: po rekonstrukci
Stav BD: po revitalizaci, zateplen + plastová okna
Způsob zásobování teplem: UT (plynová kotelna)
Cena vzorku: 3 190 000,- Kč
Jednotková cena: 65 102,04 Kč/m2
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: B 305
Poslední aktualizace: 04.01.2021

vzorek 4 - situace

vzorek 4 – celkový stav BD

vzorek 4 – interier BJ, 1

vzorek 4 – interier BJ, 2

Vzorek 5.

Bytová jednotka 3+1 o ploše 62 m2 umístěná v BD v Liberci, na Jeřábu, ulici Vaňurově
Typ stavby: BD (panel)
Stáří stavby: cca 55 let
Forma vlastnictví: osobní
Umístění BJ: 5.NP, celkem 6, s výtahem
Vybavení BJ: standardní
Stav BJ: po rekonstrukci
Stav BD: po revitalizaci, zateplen + plastová okna
Způsob zásobování teplem: UT (CZT)
Cena vzorku: 3 490 000,- Kč
Jednotková cena: 56 290,32 Kč/m2
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 28205
Poslední aktualizace: 14.11.2020

vzorek 5 - situace

vzorek 5 – celkový stav BD

vzorek 5 – interier BJ, 1

vzorek 5 – interier BJ, 2

Vzorek 6.

Bytová jednotka 2+1+B o ploše 56 m2 umístěná v BD v Liberci, Kristiánově, ulici Aloisina výšina
Typ stavby: BD (panel)
Stáří stavby: cca 50 let
Forma vlastnictví: osobní
Umístění BJ: 5.NP, celkem 6, bez výtahu
Vybavení BJ: standardní
Stav BJ: po rekonstrukci
Stav BD: po revitalizaci, zateplen + plastová okna
Způsob zásobování teplem: UT (plynová kotelna)
Cena vzorku: 2 950 000,- Kč
Jednotková cena: 52 678,57Kč/m2
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 934800
Poslední aktualizace: 11.12.2020

vzorek 6 - situace

vzorek 6 – celkový stav BD

vzorek 6 – interier BJ, 1

vzorek 6 – interier BJ, 2

Vzorek 7.

Bytová jednotka 2+KK o ploše 42 m2 umístěná v BD v Liberci, Starém Harcově, ulici Olbrachtově
Typ stavby: BD (panel)
Stáří stavby: cca 40 let
Forma vlastnictví: osobní
Umístění BJ: 3.NP, celkem 4, bez výtahu
Vybavení BJ: standardní
Stav BJ: původní
Stav BD: po revitalizaci, zateplen + plastová okna
Způsob zásobování teplem: UT (CZT)
Cena vzorku: 2 200 000,- Kč
Jednotková cena: 52 380,95 Kč/m2
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 0300-NP00047
Poslední aktualizace: 05.01.2021

vzorek 7 - situace

vzorek 7 – celkový stav BD

vzorek 7 – interier BJ, 1

vzorek 7 – interier BJ, 2

Vstupní data pro porovnávací metodu jsou obsaženy i v navazující tabulce.

Přehled vstupních údajů pro následnou porovnávací metodu.
Všechny vzorky jsou umístěny v Liberci.

pořadové číslo vzorku	umístění vzorku 1 část města	umístění vzorku 2 ulice	plocha vzorku (m2)	počet místností vzorku	cena vzorku (Kč)	JC1 vzorku (Kč/m2)	forma vlastnictví vzorku	druh BD	balkon / lodžie	výtah	stav BJ	stav BD
1	Rochlice	Gagarinova	63	3+1+B	2 935 000	46 587,30	DV	panel	balkon	A	původní	plastová okna
2	Staré Pavlovice	Jabloňová	57	2+1+L	3 000 000	52 631,58	OV		lodžie	A	po Č reko	po revitalizaci
3	Ruprechtice	Rychtářská	59	2+1+L	2 950 000	50 000,00	DV		lodžie	A	po reko	po revitalizaci
4	Perštýn	Na Bídě	49	2+1+B	3 190 000	65 102,04	OV		balkon	A	po reko	po revitalizaci
5	Jeřáb	Vaňurova	62	3+1	3 490 000	56 290,32	OV		N	A	po reko	po revitalizaci
6	Kristiánov	Aloisina výšina	56	3+1+B	2 950 000	52 678,57	OV		balkon	N	po Č reko	po revitalizaci
7	Starý Harcov	Olbrachtova	42	2+KK	2 200 000	52 380,95	OV		N	N	původní	po revitalizaci

Vysvětlivky:

DV: družstevní vlastnictví vzorku
OV: osobní vlastnictví vzorku
A: (= ano), poptávaná veličina existuje (je u daného vzorku k dispozici)
Č: (= částečně), poptávaná veličina existuje pouze částečně (je u daného vzorku k dispozici jen omezeně)
N: (= ne), poptávaná veličina není u daného vzorku popsána a ani ji nelze dovozovat odhadem

Následuje výpočet popisující jednotlivé kroky standardní porovnávací metody.

Výsledkem obsaženým v závěru 3. tabulky (s rekapitulací výsledků porovnávací metody) je obvyklá jednotková cena posuzované bytové jednotky vztažená k její výměře (ploše), tedy cena v korunách za 1 m2 BJ.

Znalec vychází z jednotkové cenu vzorků (JC1) získané ze zdrojů vzorků. Tu znalec nejprve omezil (1.) o vliv momentálního stavu trhu, (2.) o vliv obchodní transakce použitého vzorku a (3.) o časový faktor (vliv aktuálnosti vzorku). Tímto vznikne JC2 (viz vzorec dole).

Následně posuzuje každý ze vzorků. Vychází přitom z údajů získaných z podkladů a z vlastní analýzy rizika oceňovaného souboru a posuzovaných vzorků.

Znalec posuzuje každý ze vzorků podle dalších pěti kriterií : (1.) lokality, (2.) stáří a stavu bytového domu, (3.) stáří a stavu bytové jednotky, (4.) dalšího vybavení stavby a (5.) ostatních vlivů působících na cenu vzorku druh vlastnictví, (vady, omezení a ostatní).

Posuzovaný soubor je hodnocen podle výše stanovených kriterií posouzením s použitými vzorky. Při tomto postupu platí, že kladná hodnota faktoru ukazuje, že hodnocený vzorek je lepší než oceňovaný objekt a naopak (záporná hodnota faktoru ukazuje, že hodnocený vzorek je horší než oceňovaný objekt). Jednotlivé faktory jsou hodnoceny v procentech. Výsledkem tohoto procesu je upravená jednotková cena každého ze vzorků (JC3).

Závěrečnou (výslednou) jednotkovou cenu (JC) stanovil znalec metodou váženého průměru na základě jím stanovených vah.

Vzorce použité v porovnávací metodě :

$C = JC \times A$

$JC = (JC3i \times Vi) / (suma\ Vi)$

$JC3 = JC2 / k$

$k = k1 \times k2 \times k3 \times ki$

$JC2 = JC1 \times k_u$

Vysvětlivky k použitým vzorcům :

C : obvyklá cena posuzované nemovitosti (v Kč)

JC : hodnota (jednotková cena) vzorku po úpravě porovnáním (v Kč/m2)

A : plocha posuzovaného pozemku nemovitosti (v m2)

JC3i : hodnota (jednotková cena) vzorku po úpravě porovnáním (v Kč/m2)

Vi : váha vzorku pro výpočet váženého průměru (-)

JC1 : hodnota (jednotková cena) vzorku dle jeho zdroje (v Kč/m2)

JC2 : hodnota (jednotková cena) vzorku po prvotní úpravě o vliv druhu transakce a vliv změny trhu v čase (v Kč/m2)

k_u : koeficient úpravy na reálnou cenu (bez jednotky)

k : cenotvorný koeficient (bez jednotky)

ki : cenotvorný koeficient i-té skupiny (bez jednotky)

Následuje porovnávací metoda popsaná ve třech vzájemně navazujících tabulkách.

Porovnávací metoda (PM) po jednotlivých krocích, popsaná v tabulce, část 1:

pořadové číslo vzorku	vstupní cena vzorku		prvotní úprava ceny vzorku					
	umístění vzorku 2 ulice	JC1 (Kč/m2)	0.1 stav trhu (%)	0.2 vliv transakce (%)	0.3 - aktuálnost vzorků	0 celkem	Ku (-)	JC2 (Kč/m2)
1	Gagarinova	46 587,30	0	-10	0	-10	0,90	41 928,57
2	Jabloňová	52 631,58	0	-10	-2	-12	0,88	46 315,79
3	Rychtářská	50 000,00	0	-10	0	-10	0,90	45 000,00
4	Na Bídě	65 102,04	0	-10	0	-10	0,90	58 591,84
5	Vaňurova	56 290,32	0	-10	-2	-12	0,88	49 535,48
6	Aloisina výšina	52 678,57	0	-10	0	-10	0,90	47 410,71
7	Olbrachtova	52 380,95	0	-10	0	-10	0,90	47 142,86

Porovnávací metoda (PM) po jednotlivých krocích, popsaná v tabulce, část 2:

pořadové číslo vzorku	porovnávací metoda po jednotlivých krocích																						
	1 lokalita					2 BD					3 BJ					4 další vybavení					5 ostatní				
	1.1 lokalita (%)	1.2 okolí (%)	1.3 dostupnost služeb (%)	1 celkem (%)	k1 (-)	2.1 typ BD (%)	2.2 stáří BD (%)	2.3 stav BD (%)	2 celkem (%)	k2 (-)	3.1 stav BJ (%)	3.2 vybavení BJ (%)	3.3 příslušenství BJ (%)	3 celkem (%)	k3 (-)	4.1 UT (%)	4.2 možnost parkování (%)	4.3 výtah (%)	4 celkem (%)	k4 (-)	5.1 druh vlastnictví (%)	5.2 vady a omezení (%)	5.3 ostatní (%)	5 celkem (%)	k5 (-)
1	5	0	3	8	1,08	0	-10	-10	-20	0,80	-10	0	0	-10	0,90	5	0	0	5	1,05	0	0	0	0	1,00
2	5	0	3	8	1,08	0	-10	-5	-15	0,85	-5	0	0	-5	0,95	5	0	0	5	1,05	3	0	0	3	1,03
3	12	0	3	15	1,15	0	-10	-5	-15	0,85	0	0	0	0	1,00	0	0	0	0	1,00	0	0	0	0	1,00
4	15	0	5	20	1,20	0	-15	-5	-20	0,80	0	0	0	0	1,00	5	0	0	5	1,05	3	0	0	3	1,03
5	12	0	3	15	1,15	0	-15	-5	-20	0,80	0	0	-3	-3	0,97	0	0	0	0	1,00	3	0	0	3	1,03
6	5	0	1	6	1,06	0	-10	-5	-15	0,85	-5	0	0	-5	0,95	5	0	-5	0	1,00	3	0	0	3	1,03
7	3	0	1	4	1,04	0	-10	-5	-15	0,85	-10	0	-3	-13	0,87	0	0	-5	-5	0,95	3	0	0	3	1,03

Porovnávací metoda (PM), část 3 - rekapitulace:

pořadové číslo vzorku	vstupní údaje			prvotní omezení ceny vzorku		porovnávací metoda								
	umístění vzorku 1 část města	umístění vzorku 2 ulice	JC1	ku	JC2	k1	k2	k3	k4	k5	k	JC3i	váha dle znalce	JC
			(Kč/m2)	(-)	(Kč/m2)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Kč/m2)	(-)	(Kč/m2)
1	Rochlice	Gagarinova	46 587,30	0,90	41 928,57	1,08	0,80	0,90	1,05	1,00	0,816	51 352,85	3	52 870,50
2	Staré Pavlovice	Jabloňová	52 631,58	0,88	46 315,79	1,08	0,85	0,95	1,05	1,03	0,943	49 106,19	3	
3	Ruprechtice	Rychtářská	50 000,00	0,90	45 000,00	1,15	0,85	1,00	1,00	1,00	0,978	46 035,81	1	
4	Perštýn	Na Bídě	65 102,04	0,90	58 591,84	1,20	0,80	1,00	1,05	1,03	1,038	56 433,81	2	
5	Jeřáb	Vaňurova	56 290,32	0,88	49 535,48	1,15	0,80	0,97	1,00	1,03	0,919	53 891,42	3	
6	Kristiánov	Aloisina výšina	52 678,57	0,90	47 410,71	1,06	0,85	0,95	1,00	1,03	0,882	53 776,29	3	
7	Starý Harcov	Olbrachtova	52 380,95	0,90	47 142,86	1,04	0,85	0,87	0,95	1,03	0,753	62 644,59	1	

Obvyklá jednotková cena posuzované BJ (57 m2) je 52 870,50 Kč/m2.

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaných bytových jednotek

Dílčí odhad tržní hodnoty jedné (každé) modelové BJ umístěné v BD vzniká vynásobením výměry oceňovaného BJ (57 m2) a výše uvedené jednotkové ceny (52 870,50 Kč/m2):

CoJ = A x JCo = 57 x 52 870,50 = 3 013 618,50 Kč

Výsledný odhad tržní hodnoty oceňovaných modelových BJ umístěných v BD vzniká vynásobením výše vyčíslené ceny jedné modelové BJ (3 013 618,50) a jejich počtu (36 ks):

Co = CoJ x N = 3 013 618,50 x 36 = 108 490 266,- Kč

Co = 108 490 266,- Kč

Tuto hodnotu považuje znalec za obvyklou cenu 36 BJ umístěných v oceňovaném BD stanovenou porovnáním a doloženou reálnými vzorky (nabídek prodejů typově podobných BJ umístěných v BD v lokalitě Liberce).

Obvyklá cena 36 bytových jednotek v BD (dle D.1.1) je 108 490 266,- Kč.

D.1.2. Obvyklá cena 13 garáží v BD.

V oceňované stavbě BD je umístěno celkem 13 garáží o různých výměrách s celkovou plochou 269,71 m2. Jejich průměrná plocha tedy je 20,75 m2.
Pro další ocenění této položky znalec použil model 13 garáží o ploše (každé garáže) 21 m2.

Pro výběr vzorků do porovnávací metody využil znalec inzeráty nabízející prodej garáží umístěných v Liberci, dostupné v době zpracování této úlohy ve veřejném prostoru (na internetu).
Použité inzeráty jsou dále označeny jako vzorky.
Do porovnávací metody bylo použito 7 vzorků, které jsou dále podrobně identifikovány.

Následují charakteristiky oceňované nemovitosti a všech použitých vzorků, které byly použity do porovnávací metody.

Všechny použité inzeráty jsou – v jejich verzi pro tisk - také součástí příloh.

Charakteristika oceňované nemovitosti:

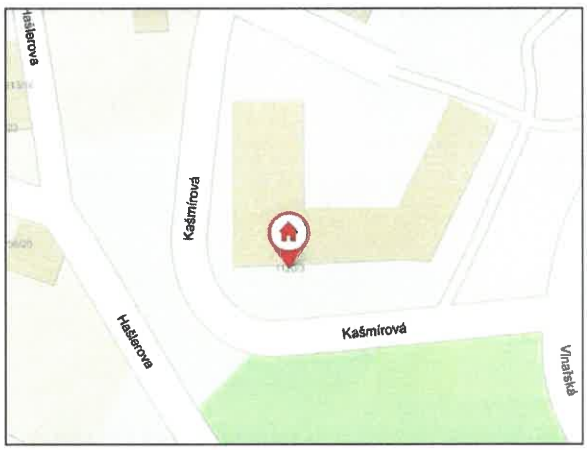
Modelová garáž o výměře cca 21 m2 umístěná v BD v Liberci – Vratislavicích n.N., ulici Seniorů
Typ stavby: samostatná garáž vestavěná v BD
Stáří stavby: 20 let
Forma vlastnictví: družstevní

Charakteristiky použitých vzorků následují.

Charakteristiky použitých vzorků:

Vzorek 1.

Kryté garážové stání o ploše 11 m2 umístěné v BD v Liberci – Rochlicích, Kašmírové ulici
Forma vlastnictví: družstevní
Typ stavby: BD (skelet, umístění v technickém zázemí)
Stáří stavby: nová
Stav stavby: velmi dobrý
Vybavení BJ: elektro NN, kanalizace, vodovod (v BD)
Ostatní : vjezd bránou na dálkové ovládání
Cena vzorku: 210 000,- Kč
Jednotková cena: 19 090,91 Kč/m2
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 2456636508
Poslední aktualizace: 07.01.2021



vzorek 1 - situace

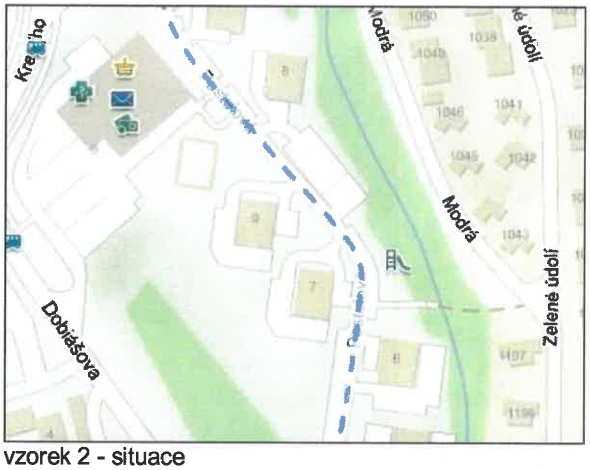
vzorek 1 – exterier

vzorek 1 – interier, 1

vzorek 1 – interier, 2

Vzorek 2.

Garáž s plochou 19 m2 umístěná v BD v Liberci – Rochlicích, Pastelové ulici
Forma vlastnictví: družstevní
Typ stavby: BD (skelet, umístění v technickém zázemí)
Stáří stavby: nová
Stav stavby: velmi dobrý
Vybavení BJ: vlastní elektro NN, ostatní IS v BD
Ostatní : plechová vrata na zámek
Cena vzorku: 400 000,- Kč
Jednotková cena: 21 052,63 Kč/m2
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 752914
Poslední aktualizace: 16.12.2020



vzorek 2 - situace

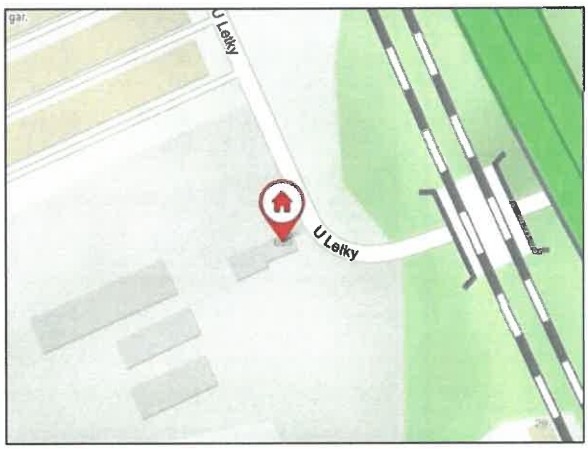
vzorek 2 – exteriér, 1

vzorek 2 – exteriér, 2

vzorek 2 – interier

Vzorek 3.

Řadová garáž s plochou 17 m2 umístěná v BD v Liberci – Růžodole I, ulici U Letky
Forma vlastnictví: družstevní
Typ stavby: řadová, vnitřní, zděná garáž
Stáří stavby: 40 let
Stav stavby: dobrý
Vybavení BJ: elektro NN
Ostatní : původně dvojgaráž – nyní rozdělena
Cena vzorku: 320 000,- Kč
Jednotková cena: 18 823,53 Kč/m2
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 7881
Poslední aktualizace: 10.01.2021



vzorek 3 - situace

vzorek 3 – exteriér, 1

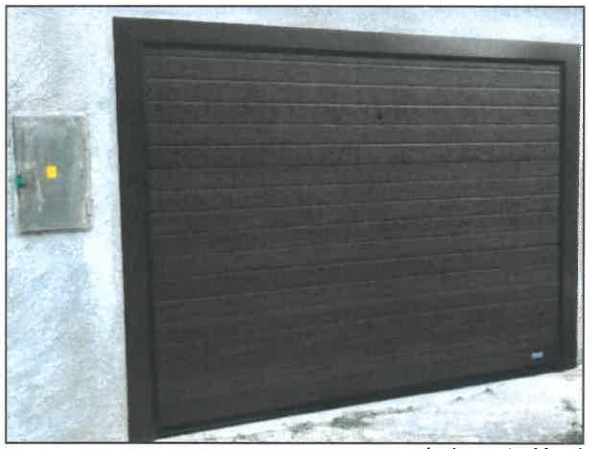
vzorek 3 – exteriér, 2

vzorek 3 – interier

Vzorek 4.

Řadová garáž s plochou 19 m2 umístěná v BD v Liberci, centru města, ulici U Lomu
Forma vlastnictví: osobní
Typ stavby: řadová, vnitřní, zděná garáž
Stáří stavby: 50 let
Stav stavby: dobrý
Vybavení BJ: elektro NN
Ostatní : nová vrata na dálkové ovládání
Cena vzorku: 342 000,- Kč
Jednotková cena: 18 000,00 Kč/m2
Zdroj: www.reality.bazos.cz
ID inzerátu: 130148047
Poslední aktualizace: 01.01.2021

vzorek 4 - situace


vzorek 4 – exteriér, 1

vzorek 4 – exteriér, 2

vzorek 4 – interier

Vzorek 5.

Garáž s dílnou (2 místnosti) s plochou 28 m2 umístěná v BD v Liberci – Rochlicích, Hedvábné ulici
Forma vlastnictví: družstevní
Typ stavby: BD (skelet, umístění v technickém zázemí)
Stáří stavby: nová
Stav stavby: velmi dobrý
Vybavení BJ: vlastní elektro NN, ostatní IS v BD
Ostatní : kój s bezpečnostními vraty, 2 místnosti
Cena vzorku: 396 000,- Kč
Jednotková cena: 14 142,86 Kč/m2
Zdroj: www.Reality.iDNES.cz
ID inzerátu: IDNES-REA6371
Poslední aktualizace: neuvedeno

vzorek 5 - situace

vzorek 5 – exteriér

vzorek 5 – interier, 2

vzorek 5 – interier, 2

Vzorek 6.

Garáž s plochou 20 m2 umístěná v BD v Liberci – Rochlicích, Nádvorní ulici
Forma vlastnictví: družstevní
Typ stavby: BD (skelet, umístění v technickém zázemí)
Stáří stavby: nová
Stav stavby: velmi dobrý
Vybavení BJ: vlastní elektro NN 110V, ostatní IS v BD
Ostatní : rezervováno
Cena vzorku: 495 000,- Kč
Jednotková cena: 24 750,- Kč/m2
Zdroj: www.remax-czech.cz
ID inzerátu: 244-NP01198
Poslední aktualizace: neuvedeno

vzorek 6 - situace

vzorek 6 – exteriér

vzorek 6 – interier, 2

vzorek 6 – interier, 2

Vzorek 7.

Garáž s plochou 20 m2 umístěná v BD v Liberci – Doubí, Hůlkově ulici
Forma vlastnictví: družstevní
Typ stavby: řadová vnitřní garáž
Stáří stavby: 40 let
Stav stavby: dobrý
Vybavení BJ: bez elektřiny
Ostatní : prodáno
Cena vzorku: 370 000,- Kč
Jednotková cena: 18 500,- Kč/m2
Zdroj: www.bazos.cz
ID inzerátu: již není aktivní - prodáno
Poslední aktualizace: dtto

vzorek 7 – situace, 1

vzorek 7 – situace, 2

vzorek 7 – exterier, 1

vzorek 7 – exterier, 2

Vstupní data pro porovnávací metodu jsou obsaženy i v navazující tabulce.

Přehled vstupních údajů pro následnou porovnávací metodu.

pořadové číslo vzorku	umístění vzorku 1 město	umístění vzorku 2 část města	umístění vzorku 3 ulice	typ jednotky vzorku	plocha vzorku (Kč)	cena vzorku (Kč)	JC1 vzorku Kč/m2)	forma vlastnictví vzorku	typ stavby	stav vzorku	napojení vzorku na IS
1	Liberec	Rochlice	Kašmírová	kryté stání v BD	11	210 000	19 090,91	DV	BD	velmi dobrý	A
2	Liberec	Rochlice	Pastelová	garáž v BD	19	400 000	21 052,63	DV	BD	velmi dobrý	vlastní měření NN
3	Liberec	Růžodol I	U Letky	řadová garáž	17	320 000	18 823,53	DV	řadová	dobrý	vlastní měření NN
4	Liberec	centrum	U lomu	řadová garáž	19	342 000	18 000,00	osobní	řadová	dobrý	vlastní měření NN
5	Liberec	Rochlice	Hedvábná	garáž +1 v BD	28	396 000	14 142,86	DV	BD	velmi dobrý	vlastní měření NN
6	Liberec	Rochlice	Nádvorní	garáž v BD	20	495 000	24 750,00	DV	BD	velmi dobrý	vlastní měření NN
7	Liberec	Doubí	Húlkova	řadová garáž	20	370 000	18 500,00	DV	řadová	dobrý	N

Vysvětlivky:

DV: družstevní vlastnictví vzorku
OV: osobní vlastnictví vzorku
A: (= ano), poptávaná veličina existuje (je u daného vzorku k dispozici)
N: (= ne), poptávaná veličina není u daného vzorku popsána a ani ji nelze dovozovat odhadem
NN: nízké napětí, napojení vzorku na elektro rozvod

Následuje výpočet popisující jednotlivé kroky standardní porovnávací metody.

Postup výpočtu je detailně popsán v položce D.1.1.

Znalec zde posuzuje každý ze vzorků podle dalších pěti kriterií : (1.) lokality, (2.) typu stavby, v níž je jednotka umístěna, (3.) stavu, stáří a napojení jednotky na inženýrské sítě, (4.) druhu vlastnictví a (5.) ostatních vlivů působících na cenu vzorku druh vlastnictví, (vady, omezení a ostatní).

Výsledkem obsaženým v závěru 3. tabulky (s rekapitulací výsledků porovnávací metody) je obvyklá jednotková cena posuzované garáže vztažená k její výměře, tedy cena v korunách za 1 m2 garáže.

Následuje porovnávací metoda popsaná ve třech vzájemně navazujících tabulkách.

Porovnávací metoda (PM) po jednotlivých krocích, popsaná v tabulce, část 1:

pořadové číslo vzorku	vstupní cena vzorku		prvotní úprava ceny vzoru					
	umístění vzorku 3 ulice	JC1 vzorku (Kč/m2)	0.1 stav trhu (%)	0.2 vliv transakce (%)	0.3 aktuálnost nabídky (%)	0 celkem (%)	ku (-)	JC2 (Kč/m2)
1	Kašmírová	210 000	0	-10	0	-10	0,90	17 181,82
2	Pastelová	400 000	0	-10	0	-10	0,90	18 947,37
3	U Letky	320 000	0	-10	0	-10	0,90	16 941,18
4	U lomu	342 000	0	-10	0	-10	0,90	16 200,00
5	Hedvábná	396 000	0	-10	0	-10	0,90	12 728,57
6	Nádvorní	495 000	0	-5	0	-5	0,95	23 512,50
7	Hůlkova	370 000	0	-5	0	-5	0,95	17 575,00

Porovnávací metoda (PM) po jednotlivých krocích, popsaná v tabulce, část 2:

pořadové číslo vzorku	porovnávací metoda po jednotlivých krocích																	
	1		2		3						4		5				celkem	
	1 lokalita (%)	k1 (%)	2 typ stavby (%)	k2 (-)	3.1 stav jednotky (%)	3.2 stáří jednotky (%)	3.3 napojení na IS (%)	3.4 napojení na komunikaci (%)	3 celkem (%)	k3 (-)	4 druh vlastnictví (%)	k4 (-)	5.1 vady a omezení (%)	5.2 ostatní (%)	5 celkem (%)	k5 (-)	k (-)	JC3I (Kč/m2)
1	0	1,00	-3	0,97	0	0	0	0	0	1,00	0	1,00	0	0	0	1,00	0,97	17 713,21
2	0	1,00	0	1,00	0	0	0	0	0	1,00	0	1,00	0	0	0	1,00	1,00	18 947,37
3	5	1,05	-5	0,95	-5	-3	0	-2	-10	0,90	0	1,00	0	0	0	1,00	0,90	18 870,71
4	10	1,10	-5	0,95	-5	-3	0	-2	-10	0,90	5	1,05	0	0	0	1,00	0,99	16 404,65
5	0	1,00	5	1,05	0	0	0	0	0	1,00	0	1,00	0	0	0	1,00	1,05	12 122,45
6	0	1,00	0	1,00	0	0	0	0	0	1,00	0	1,00	0	0	0	1,00	1,00	23 512,50
7	0	1,00	-5	0,95	-5	-3	-5	0	-13	0,87	0	1,00	0	0	0	1,00	0,83	21 264,37

Porovnávací metoda (PM), část 3 - rekapitulace:

pořadové číslo vzorku	vstupní údaje				prvotní omezení ceny vzorku		porovnávací metoda								
	umístění vzorku 1 město	umístění vzorku 2 část města	umístění vzorku 3 ulice	JC1	ku	JC2	k1	k2	k3	k4	k5	k	JC3i	váha dle znalce	JC
				(Kč/m2)	(-)	(Kč/m2)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Kč/m2)	(-)	(Kč/m2)
1	Liberec	Rochlice	Kašmírová	19 090,91	0,90	17 181,82	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	17 713,21	3	18 296,70
2	Liberec	Rochlice	Pastelová	21 052,63	0,90	18 947,37	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18 947,37	2	
3	Liberec	Růžodol I	U Letky	18 823,53	0,90	16 941,18	1,05	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90	18 870,71	2	
4	Liberec	Králův Háj	U lomu	18 000,00	0,90	16 200,00	1,10	0,95	0,90	1,05	1,00	0,99	16 404,65	3	
5	Liberec	Rochlice	Hedvábná	14 142,86	0,90	12 728,57	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	12 122,45	1	
6	Liberec	Rochlice	Nádvorní	24 750,00	0,95	23 512,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	23 512,50	1	
7	Liberec	Doubí	Hůlkova	18 500,00	0,95	17 575,00	1,00	0,95	0,87	1,00	1,00	0,83	21 264,37	2	

Obvyklá jednotková cena posuzované garáže (21 m2) je 18 296,70 Kč/m2.

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaných garáží

Dílčí odhad tržní hodnoty jedné (každé) modelové garáže umístěné v BD vzniká vynásobením výměry oceňovaného garáže (21 m2) a výše uvedené jednotkové ceny (18 296,70 Kč/m2):

CoJ = A x JCo = 21 x 18 296,70 = 384 230,70 Kč

Výsledný odhad tržní hodnoty oceňovaných modelových garáží umístěných v BD vzniká vynásobením výše vyčíslené ceny jedné modelové garáže (384 230,70) a jejich počtu (13 ks):

Co = CoJ x N = 384 230,70 x 13 = 4 994 999,10,- Kč

Co = 4 994 999,- Kč

Tuto hodnotu považuje znalec za obvyklou cenu 13 garáží umístěných v oceňovaném BD stanovenou porovnáním a doloženou reálnými vzorky (nabídek prodejů garáží v lokalitě Liberce).

Obvyklá cena 13 garáží v BD (dle D.1.2) je 4 994 999,- Kč.

D.2. Cena pozemku pod BD.

Pozemek pod bytovým domem není předmětem této úlohy, předchozí dvě položky jsou ale oceněny včetně jejich podílu na tomto pozemku - proto bude nyní oceněn samostatně a jeho obvyklá cena bude v závěrečné rekapitulaci odečtena (D = D.1 – D.2).
Rozhodující pro tuto úlohu je určení obvyklé jednotkové ceny za typově podobný stavební pozemek umístěný v Liberci. V tomto případě jde o celkem běžnou komoditu.
Pro výběr vzorků do porovnávací metody využil znalec inzeráty nabízející prodej stavebních (komerčních) pozemků v Liberci, dostupné v době zpracování této úlohy ve veřejném prostoru (na internertu).
Do porovnávací metody bylo opět použito 7 vzorků, které jsou dále podrobně identifikovány.

Následují charakteristiky oceňované nemovitosti a všech použitých vzorků, které byly použity do porovnávací metody.

Všechny použité inzeráty jsou také součástí příloh.

Charakteristika oceňované nemovitosti:

Pozemek p.č. 2208/6 – v Liberci, Vratislavicích, ulici Seniorů – jde o pozemek pod stávajícím bytovým domem č.p. 1210
Výměra pozemku: 454 m2
Využití: bydlení
Zařazení pozemku dle platného územního plánu (UPD): bydlení městské (BM)
Svažitost: původně svažitý, nyní již rovinatý (ve dvou terasách)
Inženýrské sítě: bytový dům č.p. 1210 je napojen na IS
Přístup: soubor (funkční celek, jehož součástí je i oceňovaný pozemek) je napojen na obecní komunikaci (na ulici Seniorů)

oceňovaný pozemek - náhled v ortofoto mapě

dtto - náhled v mapě UPD

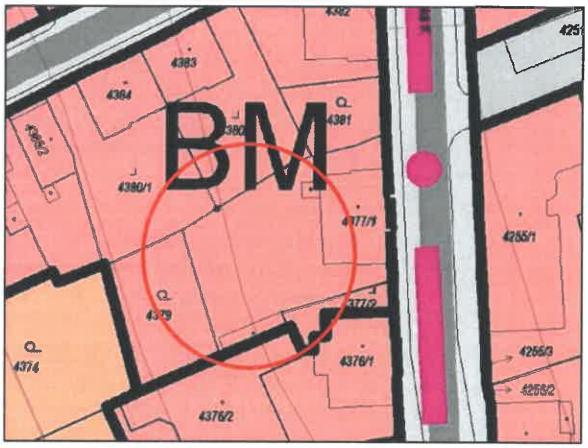
Charakteristiky použitých vzorků následují.

Charakteristiky použitých vzorků:

Vzorek 1

Nezastavěný stavební pozemek – v Liberci, Hanychovské ulici, ve vnitrobloku
Výměra pozemku: 750 m2
Předpokládané využití: bydlení
Zařazení pozemku dle platného územního plánu (UPD): bydlení městské (BM)
Tvar: ± pravidelný, využitelný – pozemek protíná potok
Svažitost: rovinatý
Inženýrské sítě: v dosahu
Přístup: zajištěn spoluvlastnickým podílem
Cena vzorku: 2 649 000,- Kč
Jednotková cena: 3.532,- Kč/m2
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 752475
Poslední aktualizace: 16.12.2020

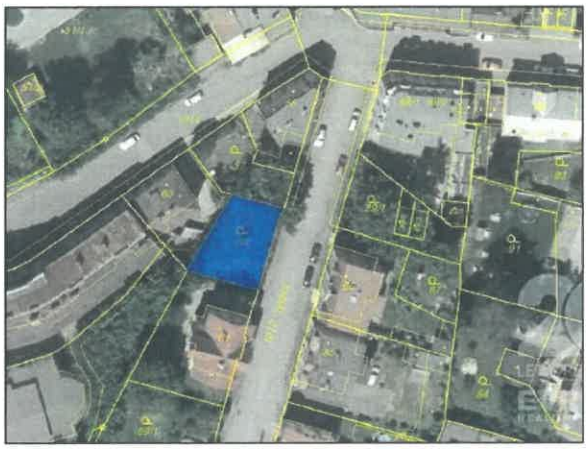
vzorek 1 - náhled ve 3D mapě



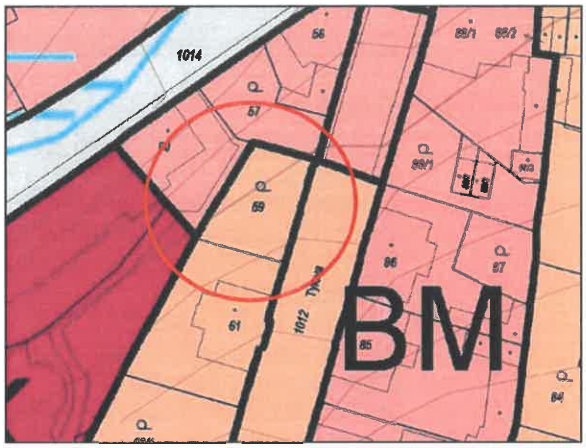
vzorek 1 - náhled v mapě UPD

Vzorek 2

Nezastavěný stavební pozemek – v Liberci, Horním Růžodole, Tylově ulici
Plocha pozemku: 253 m2
Předpokládané využití: bytový dům (menší)
Zařazení pozemku dle platného územního plánu (UPD): bydlení městské (BM)
Svažitost: mírně svažitý až svažitý
Tvar: pravidelný
Inženýrské sítě: v dosahu
Přístup: přímo přiléhá k obecní komunikaci
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 43743
Poslední aktualizace: 11.12.2020
Cena vzorku: 890 000,- Kč
Jednotková cena: 3.518,- Kč/m2



vzorek 2 - náhled v ortofoto mapě

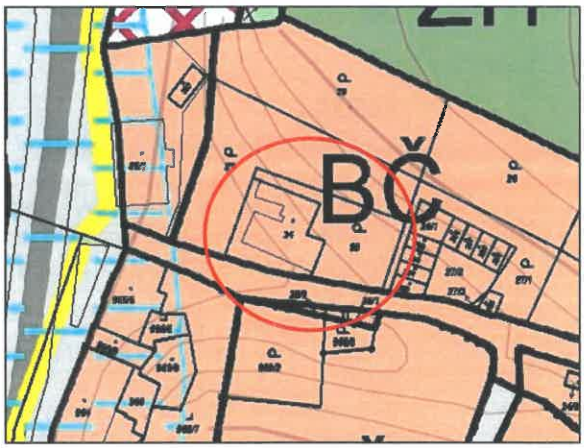


vzorek 2 - náhled v mapě UPD

Vzorek 3

Nezastavěný stavební pozemek – v Liberci, Horním Růžodole, ulici U Potůčku
Plocha pozemku: 1454 m2
Předpokládané využití: bytový dům (se 3.NP) nebo rodinný dům
Zařazení pozemku dle platného územního plánu (UPD): bydlení čisté (BČ)
Svažitost: svažitý
Tvar: pravidelný
Inženýrské sítě: v dosahu
Přístup: přímo přiléhá k obecní komunikaci
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 716512
Poslední aktualizace: 30.12.2020
Cena vzorku: 5 600 000,- Kč
Jednotková cena: 3.851,- Kč/m2

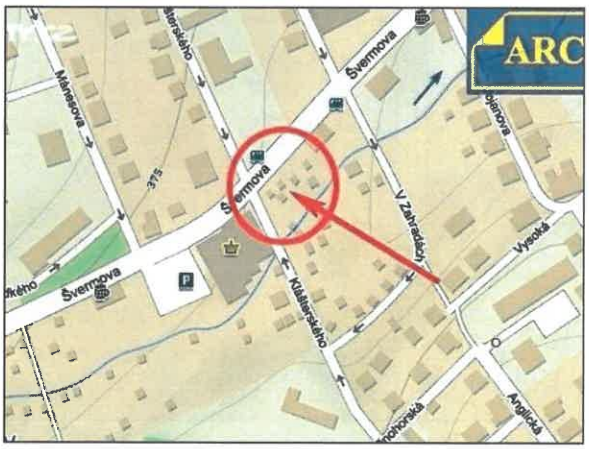
vzorek 3 - foto



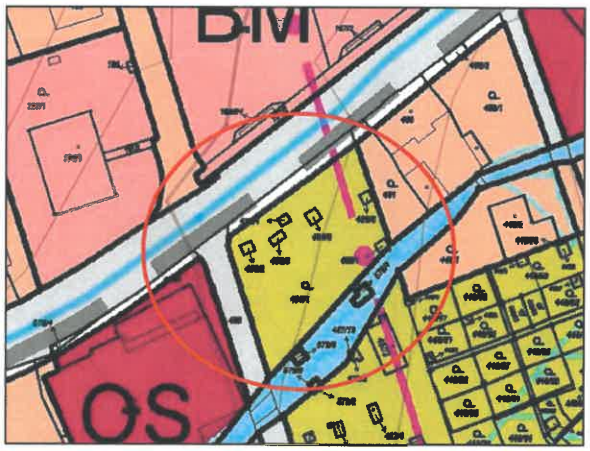
vzorek 3 - náhled v mapě UPD

Vzorek 4 (s rezervací)

Nezastavěný stavební pozemek – v Liberci, Františkově, ulici Švermově (v křižovatce s Klášterského)
Plocha pozemku: 1324 m2
Předpokládané využití: bytový dům (se 4.NP – viz vizualizace záměru)
Zařazení pozemku dle platného územního plánu (UPD): plochy zahrádek a chatových oblastí (ZZ) – je zažádáno o změnu UPD
Svažitost: rovinatý
Tvar: využitelný – pozemek protíná potok
Inženýrské sítě: v dosahu
Přístup: přímo přiléhá k obecní komunikaci
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: PO875L
Poslední aktualizace: 09.12.2020
Cena vzorku: 4 899 000,- Kč
Jednotková cena: 3.700,- Kč/m2

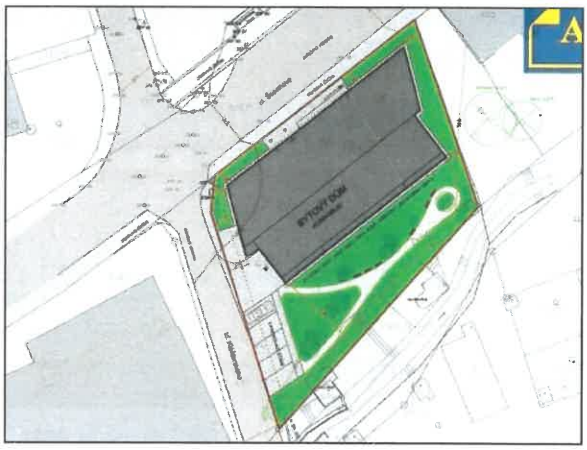


vzorek 4 - náhled v mapě



vzorek 4 - náhled v mapě UPD

vzorek 4 – vizualizace záměru

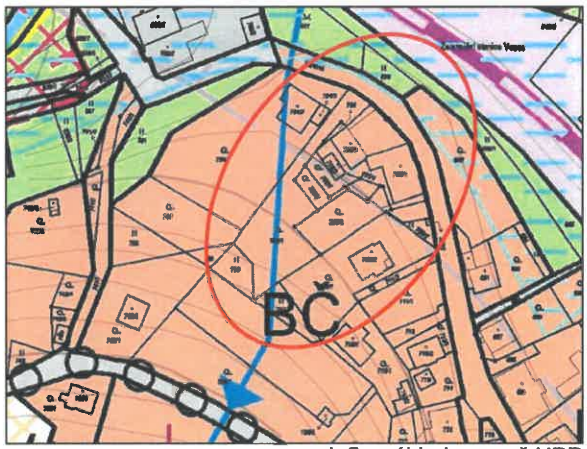


vzorek 4 – situace záměru

Vzorek 5

Zahrada v Liberci, Vesci, ulici Lomové
Plocha pozemku: 1128 m2
Předpokládané využití: neuvedeno (předpoklad: pro bydlení)
Zařazení pozemku dle platného územního plánu (UPD): bydlení čisté (BČ)
Svažitost: rovinatý
Tvar: nepravidelný, s omezeným využitím
Inženýrské sítě: v dosahu
Přístup: přímo přiléhá k obecní komunikaci
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 749630
Poslední aktualizace: 12.12.2020
Cena vzorku: 2 890 000,- Kč
Jednotková cena: 2.562,- Kč/m2

vzorek 5 - náhled v katastrální mapě



vzorek 5 - náhled v mapě UPD

vzorek 5 – foto (1)

vzorek 5 – foto (2)

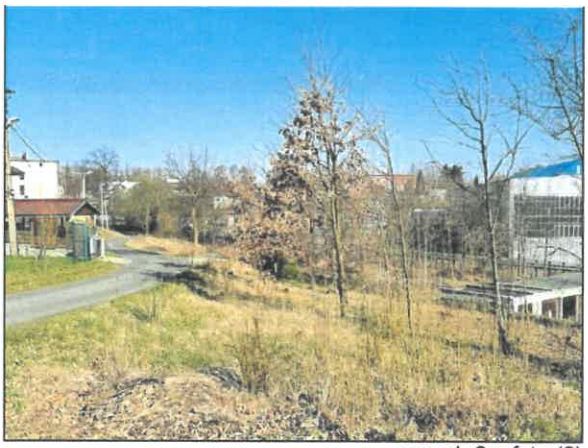
Vzorek 6

Zahrada v Liberci, Vesci, ulici U Střediska
Plocha pozemku: 1076 m2
Předpokládané využití: bydlení čisté – rodinný dům
Zařazení pozemku dle platného územního plánu (UPD): bydlení čisté (BČ)
Svažitost: mírně svažitý
Tvar: nepravidelný, využitelný
Inženýrské sítě: v dosahu
Přístup: přímo přiléhá k obecní komunikaci
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: 4012777052
Poslední aktualizace: 28.12.2020
Cena vzorku: 2 150 924,- Kč
Jednotková cena: 1.999,- Kč/m2

vzorek 6 - náhled v mapě

vzorek 5 - náhled v mapě UPD

vzorek 6 – foto (1)


vzorek 6 – foto (2)

Vzorek 7

Zahrada v Liberci, Starých Pavlovicích, ulice neuvedena
Plocha pozemku: 1259 m2
Předpokládané využití: bydlení čisté – bytový dům nebo rodinný dům
Zařazení pozemku dle platného územního plánu (UPD): neuvedeno
Svažitost: rovinatý až mírně svažitý
Tvar: neuveden
Inženýrské sítě: částečně – pouze vodovod
Přístup: přímo přiléhá k obecní komunikaci
Zdroj: www.Sreality.cz
ID inzerátu: N85397
Poslední aktualizace: 15.12.2020
Cena vzorku: 2 770 000,- Kč
Jednotková cena: 2.200,- Kč/m2

vzorek 7 – foto 1

vzorek 7 – foto 2

Vstupní data pro porovnávací metodu jsou obsaženy i v navazující tabulce.

Přehled vstupních údajů pro následnou porovnávací metodu.
Všechny vzorky jsou umístěny v Liberci.

pořadové číslo vzorku	umístění vzorku 1 část města	umístění vzorku 2 ulice	výměra vzorku (m2)	cena vzorku (Kč)	jednotková cena vzorku JC1 (Kč/m2)	předpokládaný účel využití vzorku	stav vzorku dle UPD	stav okolí vzorku	dopravní napojení vzorku	možnost napojení na IS	svažitost
1	Liberec	Hanychovská	750	2 649 000	3 532,00	bydlení městské	BM	městský vnitroblok	A	A	MS
2	H.Růžodol	Tylova	253	890 000	3 517,79	bydlení městské	BM	městská zástavba	A	A	MS - S
3	H.Růžodol	U Potůčku	1454	5 600 000	3 851,44	bydlení čisté	BČ	městská zástavba	A	A	S
4	Františkov	Švermova	1324	4 899 000	3 700,15	bydlení	ZZ	městská zástavba	A	A	R
5	Vesec	Lomová	1128	2 890 000	2 562,06	bydlení čisté	BČ	městská zástavba	A	A	R
6	Vesec	U Střediska	1076	2 150 000	1 998,14	bydlení čisté	BČ	městská zástavba	A	A	MS
7	St.Pavlovice	n	1259	2 770 000	2 200,16	bydlení	n	nezastavěné	A	Č	R - MS

Vysvětlivky:

Stav vzorku dle UPD: aktuální zařazení pozemku – viz charakteristiky jednotlivých vzorků
A: (= ano), poptávaná veličina existuje (je u daného vzorku k dispozici)
Č: (= částečně), poptávaná veličina existuje pouze částečně (je u daného vzorku k dispozici jen omezeně)
n: (= není uvedeno), poptávaná veličina není u daného vzorku popsána a ani ji nelze odhadovat
Svažitost: svažitost vzorku – viz charakteristiky jednotlivých vzorků

Následuje výpočet popisující jednotlivé kroky standardní porovnávací metody.

Postup výpočtu je detailně popsán v položce D.1.1.

Znalec posuzuje každý ze vzorků podle dalších pěti kriterií : (1.) lokality, (2.) tvaru pozemku (a jeho vlivu na využitelnost), (3.) zařazení pozemku podle platného územního plánu (UPD), (4.) možností napojení pozemku na místní infrastrukturu a (5.) ostatních vlivů působících na cenu vzorku (vady, omezení a ostatní).

Výsledkem obsaženým v závěru 3. tabulky (s rekapitulací výsledků porovnávací metody) je obvyklá jednotková cena posuzovaného stavebního pozemku vztažená k výměře jeho plochy, tedy cena v korunách za 1 m2 pozemku.

Následuje porovnávací metoda popsaná ve třech vzájemně navazujících tabulkách.

Porovnávací metoda (PM) po jednotlivých krocích, popsaná v tabulce, část 1:

pořadové číslo vzorku	Umístění vzorku 1 část města	JC1 (Kč/m2)	prvotní úprava ceny vzorku					JC2 (Kč/m2)
			0.1 stav trhu (%)	0.2 druh transakce (%)	0.3 aktuálnost vzorku (%)	0 celkem (%)	Ku (-)	
1	Liberec	3 532,00	0	-7	0	-7,00	0,93	3 284,76
2	H.Růžodol	3 517,79	0	-7	0	-7,00	0,93	3 271,54
3	H.Růžodol	3 851,44	0	-7	0	-7,00	0,93	3 581,84
4	Františkov	3 700,15	0	-7	0	-7,00	0,93	3 441,14
5	Vesec	2 562,06	0	-7	0	-7,00	0,93	2 382,71
6	Vesec	1 998,14	0	-7	0	-7,00	0,93	1 858,27
7	St.Pavlovice	2 200,16	0	-7	0	-7,00	0,93	2 046,15

Porovnávací metoda (PM) po jednotlivých krocích, popsaná v tabulce, část 2:

pořadové číslo vzorku	porovnávací metoda (PM) po jednotlivých krocích																				
	1. krok PM				2. krok PM					3.krok PM		4. krok PM				5. krok PM					PM celkem	
	1.1 lokalita (%)	1.2 okolí (%)	1 celkem (%)	k1 (-)	2.1 tvar (%)	2.2 jiná omezení využití (%)	2.3 svažitost (%)	2 celkem (%)	k2 (-)	3. UPD (%)	k3 (-)	4.1 dopravní napojení (%)	4.2 napojení na IS (%)	4 celkem (%)	k4 (-)	5.1 vady (%)	5.2 omezení vlast. Práv (%)	5.3 ostatní vlivy (%)	5 celkem (%)	k5 (-)	K (-)	váha dle znalce (-)
1	10	-10	0,00	1,00	0	-5	0	-5,00	0,95	0,00	1,00	0	0	0,00	1,00	0	0	0	0,00	1,00	0,95	2
2	10	0	10,00	1,10	0	0	-3	-3,00	0,97	0,00	1,00	0	0	0,00	1,00	0	0	0	0,00	1,00	1,07	2
3	10	0	10,00	1,10	0	0	-5	-5,00	0,95	0,00	1,00	0	0	0,00	1,00	0	0	0	0,00	1,00	1,05	1
4	10	0	10,00	1,10	-10	-5	0	-15,00	0,85	-20,00	0,80	0	0	0,00	1,00	0	0	0	0,00	1,00	0,75	3
5	0	0	0,00	1,00	-10	-3	0	-13,00	0,87	0,00	1,00	0	0	0,00	1,00	0	0	0	0,00	1,00	0,87	3
6	0	0	0,00	1,00	0	0	0	0,00	1,00	0,00	1,00	0	0	0,00	1,00	0	0	0	0,00	1,00	1,00	2
7	0	-10	-10,00	0,90	-5	0	0	-5,00	0,95	-5,00	0,95	0	-10	-10,00	0,90	0	0	0	0,00	1,00	0,73	1

Porovnávací metoda (PM), část 3 - rekapitulace:

pořadové číslo vzorku	vstupní údaje			prvotní omezení ceny vzorku		porovnávací metoda								
	umístění vzorku 2 část města	umístění vzorku 3 ulice	JC1	ku	JC2	k1	k2	k3	k4	k5	k	JC3i	váha dle znalce	JC
			(Kč/m2)	(-)	(Kč/m2)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Kč/m2)	(-)	(Kč/m2)
1	Liberec	Hanychovská	3 532,00	0,93	3 284,76	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	3 120,52	2	2 579,90
2	H.Růžodol	Tylova	3 517,79	0,93	3 271,54	1,10	0,97	1,00	1,00	1,00	1,07	3 490,73	2	
3	H.Růžodol	U Potůčku	3 851,44	0,93	3 581,84	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	3 743,03	1	
4	Františkov	Švermova	3 700,15	0,93	3 441,14	1,10	0,85	0,80	1,00	1,00	0,75	2 573,97	3	
5	Vesec	Lomová	2 562,06	0,93	2 382,71	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	0,87	2 072,96	3	
6	Vesec	U Střediska	1 998,14	0,93	1 858,27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 858,27	2	
7	St.Pavlovice	n	2 200,16	0,93	2 046,15	0,90	0,95	0,95	0,90	1,00	0,73	1 495,79	1	

Obvyklá jednotková cena posuzovaného pozemku je 2 579,90 Kč/m2.

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Výsledný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku vzniká vynásobením výměry oceňovaného pozemku (457 m2) a výše uvedené jednotkové ceny (2 579,90 Kč/m2):

Co = A x JCo = 454 x 2 579,90 = 1 171 274,60 Kč

Co = 1 171 275,- Kč

Tuto hodnotu považuje znalec za obvyklou cenu oceňovaného pozemku stanovenou porovnáním a doloženou reálnými vzorky (nabídek prodejů typově podobných pozemků v lokalitě Liberce).

Obvyklá cena pozemku p.č. 2208/6 (dle D.2) je 1 171 275,- Kč.

Rekapitulace obvyklé ceny souboru (dle D).

p.č. položky	označení položky dle kapitoly D posudku	název oceňované položky	obvyklá cena položky (Kč)
1	D.1.1	36 BJ v BD č.p. 1210	108 490 266
2	D.1.2	13 garáží v BD č.p 1210	4 994 999
1+2	D.1	stavba BD č.p. 1209	113 485 265
3	D.2	pozemek č.p. 2208/6 pod BD č.p. 1210	- 1 171 275
1÷3	D celkem (D=D.1 + D.2)	celkem	112 313 990
		celkem po zaokrouhlení	**112 314 000**

E. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo ocenění stavby bytového domu č.p. 1210, umístěné na pozemku p.č. 2208/6 v Liberci (563889), v katastrálním území Vratislavice nad Nisou (785644), v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou (408913) a zapsané na LV č. 1902. Pozemek pod budovou č.p. 1210 (pozemek p.č. 2208/6 zapsaný na LV č. 1895) není součástí tohoto ocenění.
Rozhodným dnem tohoto ocenění je 28.12.2020.
Následující rekapitulace shrnuje výsledky ocenění z předchozích částí tohoto posudku, části C.1 (cena zadaného souboru zjištěná dle cenového předpisu) a části D (cena zadaného souboru obvyklá).

označení položky dle tohoto posudku	název oceňovaného souboru	celková cena zjištěná dle cenového předpisu (Kč)	celková obvyklá cena (Kč)
C.2	stavba BD č.p. 1210	58 306 250	
D			**112 314 000**

Obvyklá cena stavby č.p. 1210 (dle části D. tohoto ocenění) je 112 314 000,- Kč.

To je slovy jednostodvanáctmilionůtřistačtrnácttisíc korun.

Následující tabulka demonstruje dělení celkové ceny předmětné stavby podle spoluvlastnických podílů obou (spolu)vlastníků:

veličina	cena zjištěná (Kč)	cena obvyklá (Kč)
celková cena stavby č.p. 1209	58 306 250	112 314 000
spoluvlastnický podíl BD ZÚ ALFA	42 237 048	81 360 262
spoluvlastnický podíl Statutárního města Liberce	16 069 203	**30 953 738**

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu Statutárního města Liberce je 30 953 738,- Kč.

To je slovy třicetmilionůdevětsetpadesáttřitisícesedmsettřicetosm korun.

V Liberci, dne 15.01.2021

Ing. Filip Poříz

adresa pro zasílání písemností:
Tylova 214/10, 460 06, Liberec 7
e-mail : poriz.filip@volny.cz

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26/02/2007 č.j. Spr 1058/2007 pro obory (1.) ekonomika a (2.) stavebnictví.

Tento znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 379-1/2021 v mém znaleckém deníku.

Jako autor tohoto znaleckého posudku tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého podání znaleckého posudku. Dále prohlašuji, že nemám žádný prospěch, majetkovou účast ani žádný jiný zájem související s nemovitostmi, které jsou předmětem tohoto mého znaleckého posudku.

V Liberci, dne 15.01.2021

Ing. Filip Poříz

adresa pro zasílání písemností:
Tylova 214/10, 460 06, Liberec 7
e-mail : poriz.filip@volny.cz

G. PŘÍLOHY

Seznam příloh znaleckého posudku

č.	popis přílohy	počet stran přílohy
1.	Informace o stavbě č.p. 1210 (LV č. 1902) stojící na pozemku p.č. 2208/6 (LV č. 1895) pro katastrální území Vratislavice nad Nisou	1x strana A4
2.	Kolaudační rozhodnutí stavby BD 4C ze dne 13.07.2000	1x strana A4
3.	Informace o pozemku p.č. 2208/6, katastrální území Vratislavice nad Nisou, LV č. 1895	1x strana A4
4.	Seznam nemovitostí zapsaných na LV č. 1902 pro katastrální území Vratislavice nad Nisou	1x strana A4
5.	Výpis z OR obchodní firmy Bytové družstvo ZÚ BETA, IČ 254 01 203	1x strana A4
6.	Výřez z katastrální mapy, M=1:500	1x strana A4
7.	Výřez z ortofoto mapy, M=1:1000	1x strana A4
8.	Výřez z hlavního výkresu UPD, M=1:2000	1x strana A4
9.	Zastavovací studie - výkres č. A2 (reprofoto)	1x strana A4
10.	UPD – textová část, regulativ BM	4x strana A4
11.	Inzeráty použité jako vzorky do části C.2 posudku, celkem 5 inzerátů (na pronájem garáží)	8x strana A4
12.	Inzeráty použité jako vzorky do části D.1 posudku, celkem 7 inzerátů (na prodej bytových jednotek)	14x strana A4
13.	Inzeráty použité jako vzorky do části D.2 posudku, celkem 7 inzerátů (na prodej garáží)	11x strana A4
14.	Inzeráty použité jako vzorky do části D.3 posudku, celkem 7 inzerátů (na prodej stavebních pozemků)	14x strana A4
celkem 14 příloh		**celkem 60 stran**

Přílohy jsou číslovány samostatně.

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

4. zasedání zastupitelstva města dne: 29.04.2021

Bod pořadu jednání: 8

Majetkoprávní operace – záměr bezúplatného převodu podílů města v bytových domech spolufinancovaných z SFRB

Stručný obsah: Materiál byl vytvořen na základě usnesení Zastupitelstva města č. 38/2021 ze dne 25. 2. 2021. A návrh odůvodnění záměru a odchylky od ceny obvyklé se stane podkladem pro vytvoření vlastní smluvní dokumentace k převodům s jednotlivými bytovými družstvy.

MML, Odbor kancelář primátora

Zpracoval: Mejsnar Jiří, Ing. - vedoucí odboru kancelář primátora

Schválil: Mejsnar Jiří, Ing. - vedoucí odboru kancelář primátora

Projednáno: 9. RM dne 20.4.2021

Projednat ve výboru ZM:

Předkládá: Karban Zbyněk, Ing. v. r. - náměstek primátora pro ekonomiku a majetkovou správu

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

záměr prodeje spoluvlastnických podílů na budovách a prodeje pozemků, případně spoluvlastnických podílů na nich předem určeným kupujícím - bytovým družstvům

Bytové družstvo	Nemovitost	Spoluvlast podíl SML
Stavební bytové družstvo A+G Stadion IČ 25434136 se sídlem Jeronýmova 576/39, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec	Budova č.p. 575 stojící na pozemku parc.č. 323/32 (ve vlastnictví SML) zapsaná na LV č. 1167	51/100
	Budova č.p. 576 stojící na pozemku parc.č. 323/29 (ve vlastnictví SML) zapsaná na LV č. 1167	51/100
	Budova č.p. 577 stojící na pozemku parc.č. 323/28 (ve vlastnictví SML) zapsaná na LV č. 1167	51/100
	Budova č.p. 581 stojící na pozemku parc.č. 323/36 (ve vlastnictví SML) zapsaná na LV č. 1167	51/100
	to vše zapsáno pro k.ú. Horní Růžodol, obec Liberec	
Liberecké bytové družstvo Stadion IČ 25049593 se sídlem Jeronýmova 494/20, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec	Budova č.p. 569 stojící na pozemku parc.č. 316/12 (ve vlastnictví SML) zapsaná na LV č. 743	3158/1000(
	Budova č.p. 567 stojící na pozemku parc.č. 316/9 (ve vlastnictví SML) zapsaná na LV č. 988	2190/1000(
	Budova č.p. 566 stojící na pozemku parc.č. 316/10 (ve vlastnictví SML) zapsaná na LV č. 989	3693/1000(
	Budova č.p. 568 stojící na pozemku parc.č. 316/11 (ve vlastnictví SML) zapsaná na LV č. 990	2768/1000(
	to vše zapsáno pro k.ú. Horní Růžodol, obec Liberec	
Bytové družstvo ZÚ ALFA IČ 25401190 se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec	Budova č.p. 1209 stojící na pozemku parc.č. 2208/5 (ve vlastnictví BD) zapsaná na LV č. 1901	2756/1000(
	zapsáno pro k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec	
Bytové družstvo ZÚ BETA IČ 25401203 se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I - Staré Město, 460 01 Liberec	Budova č.p. 1210 stojící na pozemku parc.č. 2208/6 (ve vlastnictví BD) zapsaná na LV č. 1902	2756/1000(
	zapsáno pro k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec	
Bytové družstvo ZÚ GAMA IČ 25401688 se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec	Budova č.p. 1207 stojící na pozemku parc.č. 2208/7 (ve vlastnictví BD) zapsaná na LV č. 1938	3305/1000(
	zapsáno pro k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec	
Bytové družstvo ZELENÉ ÚDOLÍ IČ 25441906 se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré	Pozemek parc.č. 2221/2, jehož součástí je budova č.p. 1085	51/100
	Pozemek parc.č. 2221/3, jehož součástí je budova č.p. 1081	51/100

Město, 460 01 Liberec	Pozemek parc.č. 2221/4, jehož součástí je budova č.p. 1082	51/100
	Pozemek parc.č. 2221/5, jehož součástí je budova č.p. 1083	51/100
	Pozemek parc.č. 2221/6, jehož součástí je budova č.p. 1084	51/100
	Pozemek parc.č. 2221/7, jehož součástí je budova č.p. 1086	51/100
	to vše zapsáno pro k.ú. Rochlice u Liberce, obec Liberec, na LV č. 2705	
Bytové družstvo VLNAŘSKÁ IČ 25474995 se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec	Budova č.p. 1117 stojící na pozemku parc.č. 1425/9 (ve vlastnictví SML)	51/100
	Budova č.p. 1118 stojící na pozemku parc.č. 1425/7 (ve vlastnictví SML)	51/100
	Budova č.p. 1119 stojící na pozemku parc.č. 1425/6 (ve vlastnictví SML)	51/100
	Budova č.p. 1120 stojící na pozemku parc.č. 1425/8 (ve vlastnictví SML)	51/100
	to vše zapsáno pro k.ú. Rochlice u Liberce, obec Liberec, na LV č. 4252	
Bytové družstvo STARÝ HARCOV IČ 25023438 se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec	Budova č.p. 858 stojící na pozemku parc.č. 450/55 (ve vlastnictví SML)	51/100
	Budova č.p. 859 stojící na pozemku parc.č. 450/50 (ve vlastnictví SML)	51/100
	Budova č.p. 860 stojící na pozemku parc.č. 450/5 (ve vlastnictví SML)	51/100
	Budova č.p. 861 stojící na pozemku parc.č. 450/56 (ve vlastnictví SML)	51/100
	Budova č.p. 862 stojící na pozemku parc.č. 450/51 (ve vlastnictví SML)	51/100
	Budova č.p. 863 stojící na pozemku parc.č. 450/52 (ve vlastnictví SML)	51/100
	to vše zapsáno pro k.ú. Starý Harcov, obec Liberec, na LV č. 3884	
Bytové družstvo SPEKTRUM IČ 25460242 se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec	Budova č.p. 845 stojící na pozemku parc.č. 450/8 (ve vlastnictví SML)	51/100
	Budova č.p. 846 stojící na pozemku parc.č. 450/25 (ve vlastnictví SML)	51/100
	Budova č.p. 847 stojící na pozemku parc.č. 450/11 (ve vlastnictví SML)	51/100
	Budova č.p. 848 stojící na pozemku parc.č. 450/13 (ve vlastnictví SML)	51/100
	to vše zapsáno pro k.ú. Starý Harcov, obec Liberec, na LV č. 3567	
Bytové družstvo LB TYRŠOVA	Rozestavěná budova na pozemku parc.č. 980/17 (ve vlastnictví BD) zapsaná na LV č. 4379	51/100

IČ 25407406 se sídlem Tyršova 510/9, Liberec V-Kristiánov, 460 05 Liberec	Rozestavěná budova na pozemku parc.č. 980/11 (ve vlastnictví BD) zapsaná na LV č. 4379	51/100
	Budova č.p. 511 stojící na pozemku parc.č. 980/5 (ve vlastnictví BD) zapsaná na LV č. 8654	2704/10000
	Budova č.p. 512 stojící na pozemku parc.č. 980/4 (ve vlastnictví BD) zapsaná na LV č. 8654	2704/10000
	Budova č.p. 513 stojící na pozemku parc.č. 980/3 (ve vlastnictví BD) zapsaná na LV č. 8654	2704/10000
	Budova č.p. 509 stojící na pozemku parc.č. 980/9 (ve vlastnictví BD) zapsaná na LV č. 9038	2052/10000
	Budova č.p. 510 stojící na pozemku parc.č. 980/10 (ve vlastnictví BD) zapsaná na LV č. 9360	2765/10000
	Budova č.p. 508 stojící na pozemku parc.č. 980/15 (ve vlastnictví BD) zapsaná na LV č. 9711	14/100
	Budova č.p. 507 stojící na pozemku parc.č. 980/16 (ve vlastnictví BD) zapsaná na LV č. 9712	27/100
	to vše zapsáno pro k.ú. Liberec, obec Liberec	

za cenu 1 Kč, ke které bude připočítána daň z přidané hodnoty v platné zákonné výši,

ukládá

1. předložit majetkoprávní operaci pro Bytové družstvo ZÚ ALFA ke schválení zastupitelstvu města

   P: Karban Zbyněk, Ing. - náměstek primátora pro ekonomiku a majetkovou správu
   T: 27.05.2021

2. předložit majetkoprávní operaci pro Bytové družstvo ZÚ BETA a Bytové družstvo ZÚ GAMA ke schválení zastupitelstvu města

   P: Karban Zbyněk, Ing. - náměstek primátora pro ekonomiku a majetkovou správu
   T: 30.06.2021

Důvodová zpráva:

Podrobná důvodová zpráva je v příloze materiálu.

Přílohy:
Důvodová zpráva -odůvodnění záměru
UOHS -metodika - prodej bytů (pravidla veřejné podpory)
Spolecne-stanovisko-MV-MMR-a-MF
právní stanovisko - spoluvlastnictví BD Zelené Údolí, BD Tyršova - 20. 1. 2021
právní stanovisko - soulad záměru s právním řádem - 26. 4. 2021

Návrh odůvodnění záměru a odchylky od ceny obvyklé

Statutární město Liberec (dále jen „**SML**“), vedeno úmyslem zajistit dostupné bydlení svým občanům, využilo v letech 1997 až 2007 možnosti čerpání dotace poskytované Státním fondem rozvoje bydlení (dále jen „**SFRB**“). Tato dotace byla poskytována na základě zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s nařízením vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů (dále jen „**NařSFRB**“).

Ustanovení § 5 odst. 1 NařSFRB stanovilo, že dotaci lze poskytnout pouze obci. Stavba bytových domů však vyžadovala větší náklady než byly kryty nařízením (ostatně již z názvu nařízení je patrné, že dotace neměla pokrývat kompletní náklady), když dle § 4 odst. 1 mohla dotace činit nejvýše 50 % nákladů na výstavbu konkrétního bytu. Jelikož by dofinancování zbývající části nákladů pro SML představovalo zásadní náklad, došlo v tomto případě (stejně jako dalších obcí) k zapojení bytových družstev do výstavby bytových domů.

Model financování byl nastaven tak, že SML do výstavby vložilo účelově získané dotační prostředky, příp. též stavební pozemky a další finanční prostředky, a bytová družstva uhradila zbývající náklady na výstavbu domů. Převážná většina investice SML však vždy pocházela z nenávratné a účelově vázané dotace poskytované SFRB. Na výstavbu bytů v hodnotách několika set milionů korun českých tak SML vedle dotace v některých případech vynaložilo náklady v podobě pozemků, příp. též finančních prostředků zpravidla v řádech statisíců Kč, vždy však na vybudování doprovodné technické infrastruktury (komunikace, přípojky apod.).

Aby bylo zajištěno řádné plnění dotačních podmínek, SML společně s bytovými družstvy před poskytnutím dotace uzavíralo smlouvy o sdružení investorů či smlouvy o společném postupu investorů (dále jen „**smlouvy o sdružení**“), které vymezovaly vzájemná práva a povinnosti mezi SML a bytovými družstvy, a to včetně závazku budoucího převodu bytových domů.

V návaznosti na výše uvedený postup bylo vystavěno 38 bytových domů, zahrnujících celkem přes 1.100 bytů, ve kterých dle kvalifikovaného odhadu SML nyní žije mezi 2 až 3 tisíci obyvatel SML, což představuje 2,5 % celkových obyvatel města.

Jelikož byl závazek budoucího převodu bytových domů vázán na uplynutí tzv. vázací doby, která činila 20 let od pravomocné kolaudace bytového domu, začaly se na SML nyní obracet bytová družstva, která od SML požadují uskutečnění převodů na základě podmínek obsažených ve smlouvách o sdružení. Z tohoto důvodu si nechalo SML vypracovat právní analýzy posuzující vzájemné závazky SML a družstev, ze kterých vyplynulo, že závazek zvýhodněného převodu může být tzv. absolutně neplatný, a to z důvodu možného opomenutí schválení smluv v zastupitelstvu, nezveřejnění záměrů na úřední desce, nebo neurčitosti budoucího závazku. Tyto právní analýzy, byly vypracované advokátní kanceláří Máchal, Bobek a partneři.[1] Je však nutné zdůraznit, že všechna zmiňovaná pochybení vznikla na straně SML a nikoliv na straně družstevníků, a také, že neplatnost smluv může s konečnou platností rozhodnout jedině soud.

[1] Právní analýza vypracovaná advokátní kanceláří Bobek, Máchal a partneři ze dne 26. 8. 2019 nazvané *„Právní posouzení vybraných otázek týkajících se případné povinnosti převodu spoluvlastnických práv k nemovitostem na společnost Interma BYTY, akciová společnost a na Stavební bytové družstvo A+G Stadion“*

Na základě smluv o sdružení tedy nelze družstvy požadované převody realizovat. Bytová družstva v této věci požadují převod spoluvlastnických podílů SML, odmítají závěry o neplatnosti příslušných smluv a trvají na jejich plnění.

Vzhledem k tomu, že v případě některých bytových družstev se blíží uplynutí lhůt pro podání žaloby na náhradu projevu vůle, kterými by se družstva domáhala nahrazení projevu vůle SML k uzavření smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu, je SML nuceno v této věci nyní učinit kroky, aby předešlo těmto soudním sporům. Těm se chtějí vyhnout i bytová družstva.

Na základě právních analýz, které byly k této problematice vypracovány[2], se SML zabývalo jednotlivými možnostmi dalšího postupu ve věci, a to konkrétně (i) možností setrvat ve spoluvlastnictví s bytovými družstvy, (ii) možností odkoupení spoluvlastnických podílů družstev, (iii) možností prodeje spoluvlastnických podílu SML bytovým družstvům a (iv) možností prodeje jiné třetí osobě.

Pro všechny možnosti postupů, vyjma možnosti (iii) představené v tomto záměru, však platí, že jimi nelze najednou dosáhnout všech klíčových cílů, které SML v tomto případě identifikovalo, zejména by s tím nesouhlasila bytová družstva a družstevníci, což pro SML představuje riziko soudních sporů s těmito osobami.

V aktuální situaci SML z těchto bytových domů neplyne žádný přínos vyjma toho, že bytové domy jsou obývány občany města, kteří v těchto zajišťují své bytové potřeby. SML však nemusí setrvávat ve spoluvlastnictví, aby byl tento přínos zachován.

SML nemá žádný ekonomický prospěch z inkasovaného nájemného připadajícího na spoluvlastnický podíl SML. Ze stávajícího nájemného, které odpovídá pouze nákladům na opravy, údržbu a správu celého domu jsou sice bytová družstva povinna část nájemného připadající SML odvést v jeho prospěch, stejnou měrou je však SML povinno podílet se na opravách, údržbě a správě domů. Tyto částky se ve skutečnosti vzájemně překrývají, pročež SML z nájemného neplyne výsledně ničeho.

Výše nájemného pak vyplývá přímo z právní úpravy bytových družstev, která v § 744 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, zakotvuje princip neziskovosti nájmu družstevních bytů. Vzhledem k absenci judikatury souvisejících právních otázkách pak nelze ani vyloučit, že po nájemnících družstevních bytů nelze požadovat vyšší než nákladové nájemné.

Pokud by bylo v souladu s právní úpravou družstevního bydlení, aby SML požadovalo vyšší nájemné, byl by tento postup každopádně podmíněn souhlasem bytových družstev. Takový souhlas však není možné očekávat a v případě přehlasování družstva jako minoritního spoluvlastníka by se naopak družstvo mohlo domáhat ochrany svých zájmů u soudu. Pokud by chtělo SML dosáhnout situace, kdy pro něj spoluvlastnictví bude ekonomicky přínosné, bude jednak nuceno vést soudní spory na nahrazení projevu vůle, resp. o náhradu škody, zahájené ze strany družstev, stejně jako soudní spory, ve kterých se samo SML bude domáhat narovnání vzájemných práv a povinností tak, aby SML nově ze spoluvlastnictví plynul zisk.

[2] Právní stanovisko advokátní kanceláře Arzinger & Partneři ze dne 20. 1. 2021 nazvané *„Možnosti dispozice se spoluvlastnickými podíly na budovách a pozemcích spoluvlastněných společně s BD Zelené Údolí a BD Tyršova“.*

SML, kromě výše uvedeného, z investice získalo v některých případech byty zvláštního určení, které jsou stavebně upraveny tak, aby vyhovovaly potřebám osob se ztíženou schopností pohybu.

Z bytových domů SML neplyne ani mimoekonomický zisk (vyjma výše uvedeného), když v těchto neexistuje žádný nájemní byt, který by SML mohlo pronajímat sociálně potřebným občanům. SML získalo sice spoluvlastnický podíl na bytových domech, v pěti případech dokonce vyšší, než byl vklad SML do jejich výstavby, avšak nemá žádné právo podílet se na určování nájemců. Protože právo nájmu převodem družstevního podílu nezaniká a přechází na nabyvatele podílu, může SML uplatnit spoluvlastnické právo při určení nájemce bytu jen ve výjimečném případě zániku členství v BD bez právního nástupce. SML tudíž nemělo a nemá nadále možnost využít spoluvlastnické podíly na Bytových domech k uspokojování bytových potřeb nebydlících občanů nebo občanů bydlících v nevyhovujících bytech.

Na druhé straně spoluvlastnictví bytových jednotek pro SML do budoucna představuje pouze náklady, a to jednak v rovině investic do bytových domů, jednak v rovině nákladů na zajištění osob, které se budou problematikou bytových družstev zaobírat.

Koupě spoluvlastnických podílů bytových družstev je další možností, která byla v rámci rozhodování SML zvažována. Tato možnost je však čistě hypotetická, když s ohledem na účinné znění zákona o obchodních korporacích by její provedení vyžadovalo souhlas absolutní většiny členů družstev. Dle dosavadních vyjádření ze strany družstev nelze předpokládat, že by takového souhlasu bylo dosaženo.

Poslední možností je prodej spoluvlastnických podílů SML třetí osobě. Prodejem jakékoli jiné třetí osobě vyjma bytových družstev by mohl být ohrožen zájem SML předcházet soudním sporům s bytovými družstvy, resp. jejich členy, stejně jako zájem na tom, aby bytové domy byly i nadále využívány za účelem uspokojování potřeby bydlení občanů, které považuje za stěžejní. Z těchto důvodů se SML rozhodlo prodat své spoluvlastnické podíly konkrétnímu subjektu, a to bytovým družstvům.

Z výše uvedených důvodů SML došlo k závěru, že (iii) prodej spoluvlastnických podílů bytovým družstvům je nejvhodnějším řešením vzniklé situace, a to především s ohledem na dosažení všech vytyčených cílů. Vzhledem k této skutečnosti bude tento záměr učiněn jako tzv. adresný záměr vůči bytovým družstvům.

Jelikož se SML snaží touto majetkoprávní operací zajistit veškeré cíle, které si vytyčilo, a které shledává důležitými pro plnění jemu svěřených úkolů, budou smluvní podmínky převodu obsahovat povinnosti pro nabyvatele obecního majetku, které budou zaručovat, že skutečně dojde k naplnění těchto cílů.

Ačkoli zákon explicitně neukládá povinnost postupovat výše uvedeným způsobem, je třeba zahrnout tyto podmínky do smluvních dokumentů, neboť SML těmito cíli, resp. zájmy, odůvodňuje postup, který není nejhospodárnější.[3] V opačném případě by mohlo být namítáno, že vytyčené cíle jsou pouze prázdnými prohlášeními SML, kterých ve skutečnosti SML nikdy nesnažilo dosáhnout. Rezignace na takové smluvní zajištění by také mohla vést k porušení
§ 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoO**“).

[3] FUREK, Adam. § 39 [Povinnost zveřejnit záměr majetkové dispozice a povinnost disponovat majetkem za obvyklou cenu]. In: POTĚŠIL, Lukáš, et al. *Zákon o obcích. 1. vydání.* Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2019, s. 222.

Konkrétní podmínky budou uvedeny níže u konkrétních zájmů obce.

Výše popsaný postup je třeba posoudit dle algoritmu obsaženého v Metodickém doporučení k činnosti územních samosprávných celků: Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem, stanovené zákonem o obcích, které vyhotovilo Ministerstvo vnitra pro účely posouzení, zda zamýšlená dispozice s obecním majetkem je v souladu s povinnostmi stanovenými zákonem o obcích.[4] Jedná se o odpovědi na následující otázky.

1. **Je vybraná varianta ekonomicky nejvýhodnější?**

Jestliže je zamýšlená dispozice s obecním majetkem ekonomicky nejvhodnější variantou, lze ji považovat za souladnou se zákonem o obcích. Pokud odhlédneme od způsobu získání spoluvlastnického podílu SML a zabývali bychom se pouze převodem většinového podílu města, bylo by zjevné, že zamýšlené převody spoluvlastnických podílů SML na bytová družstva za původně, byť neplatně sjednaných podmínek, tedy za 1,- Kč, resp. bezúplatně, nejsou ekonomicky nejvhodnější variantou.

2. **Existuje myslitelný a „rozumný“ zájem obce na ekonomicky méně výhodném řešení?**

Z výše uvedeného důvodu je třeba se zabývat existencí jiného důležitého zájmu obce (slovy Ministerstva vnitra „*myslitelného a rozumného zájmu obce*“), který posuzovaná dispozice sleduje. Těchto myslitelných a rozumných zájmů, resp. terminologií zákona o obcích jiných důležitých zájmů, v tomto případě existuje více, a to:

1. zachování stávajícího účelu bytového fondu pro trvalé bydlení občanů SML
2. narovnání vztahů s bytovými družstvy
    a. respektování očekávání bytových družstev a jejich členů
    b. prevence budoucích soudních sporů
3. hospodárné nakládání s majetkem SML

Výše uvedené lze považovat za cíle, kterých chce SML dosáhnout při řešení vzniklé situace. Konkrétně lze k jednotlivým zájmům uvést následující.

<u>Zachování stávajícího účelu bytového fondu</u>

Dle § 2 odst. 2 ZoO, obec *„pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“*

Dle § 35 odst. 2 ZoO, který stanovuje rozsah samostatné působnosti obce, obec *„pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“*

[4] Metodické doporučení Ministerstva vnitra k činnosti územních samosprávných celků: Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem, stanovené zákonem o obcích.

Z úvodního popisu událostí vedoucích do tohoto okamžiku ve spojení s výše uvedeným lze dovodit následující východiska klíčová pro odůvodnění zvoleného postupu, stejně jako odchylky kupní ceny od ceny obvyklé:

1. SML se podařilo zajistit uspokojení bytových potřeb významné části svých občanů, a to za velice výhodných podmínek.

2. Dotace poskytnutá SML ze strany SFRB byla účelově vázaná. SML tak nemohlo tyto prostředky vynaložit jiným způsobem než z těchto hradit náklady na výstavbu bytových domů.

3. V souladu s plněním úkolů města dle § 35 odst. 2 ZoO je jedním z cílů obce zajistit svým občanům podmínky k uspokojení jejich bytových potřeb. Je nepochybně cílem SML, aby předmětné bytové domy nadále sloužily svým dosavadním účelům.

Vzhledem k důležitosti zachování stávajícího účelu bytového fondu je nutné, aby SML zajistilo, že tohoto cíle bude dosaženo i v budoucnu. Jelikož primárním účelem bytových družstev je zajišťování bytových potřeb svých členů, bylo by toto zajištěno již samotným převodem. S ohledem na možné naplnění podmínek veřejné podpory však součástí převodních podmínek bude též závazek družstev rozdělit bytové domy na jednotky a tyto převést bezúplatně svým členům, to vše v souladu s metodickým pokynem Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže.[5]

Narovnání vztahů s bytovými družstvy

Ministerstvo vnitra, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo financí ve svém společném stanovisku ze dne 1. 4. 2021 (dále jen „**Stanovisko**“) podávají, že *„Český právní řád je založen na principu respektování legitimního očekávání plynoucího ze sjednaných závazků. Ministerstvo vnitra, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo financí považují za žádoucí, aby bylo toto legitimní očekávání bytových družstev naplněno.“*[6]

Státní dotace sloužila ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytových domů. Bytová družstva, resp. jejich členové, tedy měli před výstavbou bytového domu možnost buď (i) vynaložit o 320.000 Kč více a tím docílit toho, že celý bytový dům bude ve vlastnictví družstva, nebo (ii) pokrýt část nákladů spojených s výstavbou s využitím státní dotace s tím, že SML se v takovém případě stane spoluvlastníkem. Bytová družstva přistoupila k variantě (ii) s tím, že dle sjednaného závazku SML k převodu za 1 Kč nebo bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu dle smlouvy o sdružení byli v legitimním očekávání, že spoluvlastnický podíl SML na bytovém domě bude po uplynutí sjednané doby převeden do vlastnictví družstva.

Lze tak nade vší pochybnost konstatovat, že pokud by členové družstva před zahájením výstavby měli povědomí o tom, že SML bude po uplynutí sjednané doby požadovat za svůj spoluvlastnický podíl cenu ve výši poskytnuté dotace nebo dokonce tržní cenu, na variantu financování výstavby Bytového domu s využitím účasti a dílčího financování ze strany SML by neměli důvod přistoupit a finanční prostředky odpovídající výši státní dotace poskytnuté ze strany SML by si zajistili z jiných zdrojů, např. zvýšeným členským podílem nebo vyšším úvěrem a s tím spojenými vyššími splátkami družstevníků.

[5] Metodický pokyn Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže nazvané „Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv“ ze dne 8. 2. 2021.
[6] Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu ze dne 1. 4. 2021.

Legitimní očekávání a s tím spojená dobrá víra členů BD v platnost závazku SML k převodu za 1 Kč nebo bezúplatnému převodu byla posilována každým rokem trvání Smlouvy o sdružení. K přijetí stanoviska SML, že předmětný závazek je neplatný, došlo po více než 15 letech trvání smluv o sdružení.

SML přihlíží i k okolnosti, že smlouvy o sdružení uzavírala vedení družstev ustanovená zakládajícími členy a nikoliv vedení družstev ustavená členy družstev, kteří se teprve následně stávali budoucími nájemci bytů na základě splacení členského podílu a přijetím účasti na splácení úvěru družstva. Těmto členům nelze přičítat k tíži, že vycházeli při vstupu do BD z textu podepsané předložené smlouvy o sdružení nebo z jiných informací, poskytnutých jim ze strany tehdejšího vedení BD, aniž by si ověřovali, zda byla smlouva řádně a v souladu se zákonem o obcích projednána a schválena orgány SML, a že jednali v důvěře, že Smlouva o sdružení bude po 20 letech naplněna.

Případná absolutní neplatnost závazku k převodu za 1 Kč nebo bezúplatnému převodu byla zapříčiněna porušením povinností SML uložené zákonem o obcích. Je to tedy v první řadě pochybení SML, že připustilo, aby bytová družstva dostala k dispozici podepsané smlouvy o sdružení zahrnující závazek k bezúplatnému převodu, aniž by Zastupitelstvo SML vyjádřilo vůli takový budoucí závazek přijmout, resp. ve dvou případech tuto vůli v souladu se zákonem nezdůvodnilo. Právě to zapříčinilo stávající právní situaci.

V případě, že by SML kategoricky setrvávalo na tom, že Spoluvlastnický podíl lze převést v důsledku absolutní neplatnosti původního závazku SML k bezúplatnému převodu pouze za cenu v místě a čase obvyklou (tržní) nebo za cenu pro družstva ekonomicky nepřijatelnou (např. ji neschválí členské shromáždění), je nutné s velkou pravděpodobnosti předpokládat ze strany družstev zahájení soudních sporů, jejichž výsledek lze s ohledem na výše uvedené legitimní očekávání, dobrou víru a viníka absolutní neplatnosti daného závazku SML obtížně předvídat. Bytová družstva se přitom právě z těchto důvodů jednoznačně vyjádřila, že trvají na ceně 1 Kč a SML tyto důvody akceptuje jako oprávněné.

Je nepochybné a SML ani nepopírá, že ve smlouvách o sdružení byl sjednán závazek převodu spoluvlastnických podílů SML na bytová družstva po uplynutí vázací doby 20 let, která vyplývala z § 3 písm. d) NařSFRB, stejně jako z dotačních smluv.

Vzhledem k výše uvedenému, pokud by SML odmítalo dostát závazkům s odůvodněním jejich neplatnosti, mohlo by být v tomto chování shledáváno porušení základních soukromoprávních zásad dle § 3 odst. 2 písm. d) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), dle kterého daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny.

Rovněž by bylo možné v takovém chování spatřovat porušení další zásady dle § 6 odst. 2 OZ, podle které „[n]*ikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.“*

Pro úplnost je nutné uvést, že dle judikatury Nejvyššího soudu se smluvní strana nemůže dovolávat dobré víry v platnost smlouvy, pokud si neověří splnění zákonných podmínek kladených na platnost právního jednání, přičemž z téhož důvodu lze v jisté míře dovozovat spoluzavinění smluvní strany za případně vzniklou škodu.[7] Z toho vyplývá, že důsledky neplatnosti jdou k tíži obou stran.

Je třeba upozornit, že nemožnost dovolávat se dobré víry v platnost uzavřené smlouvy na základě podmínek výše uvedené judikatury rovněž vylučuje možnost vzniku legitimního očekávání takové osoby, které nesvědčí dobrá víra.

[7] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014.

Komentářová literatura výslovně uznává narovnání vztahů z minulosti jako důvod k odůvodnění odchylky od ceny obvyklé (tedy i k nakládání s majetkem způsobem, který není ekonomicky nejvýhodnější), kdy uvádí, že „[…] *pokud obec svou vinou neplatně prodala majetek a po více letech má dojít k nápravě uzavřením nové smlouvy, lze akceptovat prodej za původně sjednanou kupní cenu.“*[8] Tento důvod pro odchýlení od ceny obvyklé rozeznává jako legitimní i Ministerstvo vnitra.[9] Zohlednění legitimního očekávání bytových družstev je výslovně uvedeno i ve Stanovisku.[10]

Výstavba bytových domů proběhla podstatnou zásluhou bytových družstev, která se na výstavbě do značné míry finančně podílela. Je tedy otázkou, zda by vůbec, příp. v jakém rozsahu by byla výstavba realizována, pokud by k zapojení družstev nedošlo. Finanční podíl bytových družstev na výstavbě pak z povahy věci předpokládal i finanční zapojení samotných družstevníků, kterým za splácení investice družstva byl přislíben převod bytů do jejich výlučného vlastnictví, a to přímo ve stanovách bytového družstva.

Závěrem, pokud by tedy nyní požadovalo SML uhradit za své spoluvlastnické podíly cenu obvyklou *de facto* by si tímto jednáním nechalo zpětně proplácet účelově vázanou a nevratnou dotaci, kterou v minulosti obdrželo od SFRB. Z výše uvedeného důvodu máme za to, že požadovat od bytových družstev za převod cenu obvyklou je principiálně v rozporu s dobrými mravy.

Je vysoce pravděpodobné, ne-li jisté, že pokud SML nepřevede své podíly bytovým družstvům, budou se tato družstva domáhat převodu v soudním řízení. Ve skutkově a právně obdobných případech měst Říčany a Neratovice k tomu ostatně také došlo.

V případě města Říčany soud prvního stupně zamítl žalobu, kterou se město Říčany domáhalo určení, že jimi uzavřené smlouvy o sdružení jsou neplatné.[11]

V případě města Neratovice soud prvního stupně nahradil na návrh bytového družstva projev vůle města Neratovice tak, že bytové družstvo a uvedené město společně uzavírají kupní smlouvu, kterou se převedly bytové domy do vlastnictví družstva za 1,- Kč. Toto rozhodnutí bylo následně potvrzeno odvolacím soudem. Dovolání i ústavní stížnost města Neratovice podané v této věci byly odmítnuty.[12]

V obou případech tedy soudy rozhodly ve prospěch bytových družstev a vypořádaly se s argumentem měst, že daná smluvní ujednání jsou neplatná. Soudy v těchto věcech rovněž aprobovaly převodní cenu ve výši 1,- Kč, když Nejvyšší soud ve věci města Neratovice uvedl, že „[v] *projednávané věci soud prvního stupně se podrobně zabýval skutečnostmi, na jejichž základě účastníci ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní sjednali cenu ve výši 1 Kč (žalobce se podílel na úhradě nákladů spojených s výstavbou domů, žalované město na dostavbu čerpalo úvěr a obdrželo investiční dotaci ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci). Za této situace není námitka neplatnosti smlouvy proto, že obsahem nebo účelem obchází zákon,*

[8] FUREK, Adam. § 39 [Povinnost zveřejnit záměr majetkové dispozice a povinnost disponovat majetkem za obvyklou cenu]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2019, s. 222.
[9] Vyjádření Ministerstva vnitra ze dne 4. 9. 2019, č. j. MV-109882-2/ODK-2019
[10] Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí, pozn. 1
[11] Rozsudek Okresního soudu Praha-východ ze dne 18. 8. 2020, sp. zn. 3 C 423/2019.
[12] Rozsudek Okresního soudu v Mělníku ze dne 3. 10. 2019, sp. zn. 6 C 27/2019, rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. 23 Co 16/2020, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2020, č. j. 33 Cdo 1896/2020-449 a usnesení Ústavního soudu ze dne 23. 2. 2021, sp. zn. II. ÚS 295/21

anebo se příčí dobrým mravům (§ 39 obč. zák.) opodstatněná (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007).“[13]

Vzhledem ke skutkové obdobnosti případů s nyní posuzovanou situací, stejně jako vzhledem k zásadě jednotného rozhodování dle § 13 OZ, se lze důvodně domnívat, že možný spor bytových družstev a SML by mohl dopadnout neúspěchem pro SML, což by pro SML pravděpodobně znamenalo nejenom další náklady v podobě náhrady nákladů řízení pro úspěšná bytová družstva, ale též nucené splnění převodu za podmínek, ke kterým se SML zavázalo.

V případě, že by SML chtělo převést na bytová družstva své podíly za cenu obvyklou, pravděpodobně by ze strany družstev či družstevníků čelilo žalobám na náhradu škody, kterými by se tyto subjekty domáhaly uhrazení rozdílu mezi cenou obvyklou a cenou, za kterou jim byl převod přislíben před 20 lety.

Na základě výše uvedeného lze dovodit následující východiska klíčová pro odůvodnění odchylky kupní ceny od ceny obvyklé:

1. Je žádoucí respektovat sliby dané bytovým družstvům při uzavření smluv u sdružení, zejména pak závazek obce převést bytové domy do jejich vlastnictví.

2. Respektování daných slibů je o to důležitější, vzhledem ke skutečnosti, že SML i bytová družstva po většinu času na základě totožného skutkového stavu presumovali platnost a závaznost předmětných slibů.

3. Případná absolutní neplatnost závazků převést spoluvlastnické podíly družstvům je přinejmenším zčásti přičitatelná SML, ovšem část odpovědnosti leží také na družstvech.

4. V případě, kdyby SML nepřevedlo spoluvlastnické podíly na bytová družstva, lze s vysokou pravděpodobností očekávat zahájení soudních sporů mezi družstvy a SML.

5. Ačkoli nelze s jistotou předjímat výsledek takových sporů, s ohledem na již proběhlá řízení v obdobných věcech se lze domnívat, že případný spor by mohl dopadnout pro SML neúspěchem, což by pro SML představovalo zvýšené náklady vynakládané v souvislosti se soudními spory a realizaci převodu za původně domluvených podmínek.

6. Není v zájmu SML ani bytových družstev zahajovat vzájemné spory, které s ohledem na složitost řešené věci mohou trvat řadu let, v situaci, kdy je možné celou záležitost vyřešit smírně.

Aby byly zajištěny výše uvedené zájmy, bude součástí převodních podmínek rovněž ustanovení, na základě kterého se družstva, stejně jako jejich členové vzdají veškerých svých nároků ze spoluvlastnictví vůči SML a zavážou se tyto nároky nevymáhat žádným způsobem.

<u>Hospodárné nakládání s obecním majetkem</u>

SML, coby obec vázaná při hospodaření se svým majetkem zákonem o obcích, zejména § 38 až 45 ZoO, má zájem na účelném a hospodárném nakládání se svým majetkem.

[13] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2020, č. j. 33 Cdo 1896/2020-449.

V aktuální situaci však spoluvlastněné bytové domy SML nepřináší žádný ekonomický užitek. Příjmy z nájmů, které jsou stanoveny v souladu s principem neziskovosti družstevního bydlení dle § 744 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů, připadají bytovým družstvům, které z těchto příjmů hradí správu bytových domů.

Spoluvlastnictví bytových jednotek naopak pro SML do budoucna představuje pouze náklady, a to jednak v rovině investic do bytových domů, jednak v rovině nákladů na zajištění osob, které se budou problematikou bytových družstev zaobírat. Uvedený důvod prodeje opět výslovně rozeznává komentářová literatura, která uvádí, že legitimním je prodej obecního majetku *„skutečně rychle a […] najednou, aby obec vlastnictví některých bytů ekonomicky I personálně nezatěžovalo […]"*[14]

Z nemovitých věcí vyjma zajištění bydlení svých občanů ani neplyne jiný mimoekonomický příjem, když SML nedisponuje právem na určování nájemců některých bytů, které by mohla přednostně a za výhodných podmínek poskytovat potřebným osobám.

S ohledem na účinnou právní úpravu bytových družstev obsaženou v zákoně o obchodních korporacích, která ochraňuje a upřednostňuje práva družstevníků, zejména pak právo k nájmu družstevního bytu, před zásahy třetích osob, je nepravděpodobné, že by se na této situaci něco změnilo.

Na základě výše uvedeného lze dovodit následující východiska klíčová pro odůvodnění odchylky kupní ceny od ceny obvyklé:

1. Existující spoluvlastnictví bytových domů SML a bytových družstev nepředstavuje pro SML z ekonomického hlediska žádný přínos. Naopak je pro SML do budoucna ekonomickou zátěží vyžadující vynakládání nákladů na správu nemovitých věcí.

2. SML ze spoluvlastnictví bytových domů aktuálně plyne jen mimoekonomický přínos v podobě zajištění bytových potřeb svých občanů.

3. V případě, že by SML byty nepřevedlo bytovým družstvům, vystavuje se značnému riziku, že v budoucnu ponese náklady soudních sporů s bytovými družstvy a též náklady na správu bytových domů.

Výše uvedené zájmy a východiska je vždy třeba posuzovat ve vzájemných souvislostech a v kontextu ostatních okolností, které jsou specifické pro každé individuální bytové družstvo.

3. Byla obcí zvolená varianta jediným způsobem, jak docílit zamýšleného cíle?

Dle algoritmu je nyní třeba posoudit, zda je zvolená dispozice jediným způsobem, jak docílit zamýšleného cíle, tedy, jak uspokojit předmětné zohledněné zájmy.

Na tuto otázku je rovněž třeba odpovědět kladně – zamýšlený záměr může co možná nejúplněji docílit zamýšleného cíle.

[14] KOUDELKA, Zdeněk, PRŮCHA, Petr, ZWYRTEK HAMPLOVÁ, Jana. *Zákon o obcích (obecní zřízení). Komentář.* Praha: Leges, 2019, 480 s.

Na základě právních analýz, které byly k této problematice vypracovány, se SML zabývalo jednotlivými možnostmi dalšího postupu ve věci, a to konkrétně možností setrvat ve spoluvlastnictví s bytovými družstvy, možností odkoupení spoluvlastnických podílů družstev a možností prodeje spoluvlastnických podílu SML bytovým družstvům nebo jiné třetí osobě.

Pro zbývající možnosti postupů, vyjma možnosti představené v tomto záměru, však platí, že jimi nelze najednou dosáhnout všech klíčových cílů, které SML v tomto případě identifikovalo, zejména by nedošlo k narovnání vztahů s bytovými družstvy a družstevníků, což pro SML představuje riziko soudních sporů těmito osobami. Z tohoto důvodu SML došlo k závěru, že prodej spoluvlastnických podílů bytovým družstvům je nejvhodnějším řešením vzniklé situace, a to především s ohledem na dosažení všech vytyčených cílů, a to v souladu se závěry právního stanoviska – možnosti dispozice se spoluvlastnickými podíly na budovách a pozemcích spoluvlastněných společně s BD Zelené Údolí a BD Tyršova vypracované dne 20. 1. 2021 advokátní kanceláří Arzinger & Partneři, které se dalšími možnými postupy podrobněji zabývá. [15]

4. Je ekonomická ztráta ve zcela zjevném nepoměru k mimoekonomické přínosnosti dosaženého cíle?

Za ekonomickou ztrátu lze v tomto případě považovat rozdíl mezi cenou obvyklou a převodní cenou, která bude stanovena ve výši 1,- Kč nebo bezúplatným převodem.

Mimoekonomické přínosy zamýšlené transakce, coby důsledku bytové výstavby ve spolupráci SML a bytových družstev, jsou především:

- zajištění bytových potřeb značné části občanů, kteří se za tím účelem na výstavbě podíleli vlastními prostředky ve výši většinově okolo 70 % celkových nákladů,
- narovnání vztahů s bytovými družstvy a akceptace důvodů, pro něž očekávají plnění závazku SML převodu za podmínek smluv o sdružení,
- prevence vzniku škod na straně družstev a jejich případnému uplatnění vůči SML a s tím nerozlučně spojených soudních sporů,
- eliminace budoucích nákladů na správu bytových domů a s tím spojenou agendu, přitom bez adekvátního práva s byty disponovat.

Při zohlednění mimoekonomických přínosů je však třeba přihlédnout také ke skutečnosti, že výše podílu SML na bytových domech zpravidla neodpovídá skutečné výši investic ze strany SML, a předkládaným záměrem budou tedy vypořádány případné nároky družstev, které by mohly být uplatňovány i z tohoto důvodu.

K výše uvedenému je třeba doplnit, že bez investic bytových družstev by nedošlo ke vzniku nemovitých věcí, jejichž hodnota v čase rostla, a ze které je nyní vypočítávána obvyklá cena a tedy i výsledná výše ekonomické ztráty.

Současně je třeba zohlednit, že převážná část investice SML pocházela z dotace poskytnuté SFRB.

Výše uvedené skutečnosti odůvodňují závěr, že mimoekonomické přínosy spočívající v dosažení výše definovaných cílů nejsou ve zjevném nepoměru k ekonomické ztrátě.

[15] Právní stanovisko – možnosti dispozice se spoluvlastnickými podíly na budovách a pozemcích spoluvlastněných společně s BD Zelené Údolí a BD Tyršova ze dne 20. 1. 2021

Posouzení souladu záměru s právním řádem

Soulad záměru s právními předpisy byl posuzován v právním stanovisku vyhotoveném advokátní kanceláří Arzinger & Partneři[16], dle kterého je tento záměr souladný s právním řádem České republiky, za podmínek, které jsou ve stanovisku uvedeny, zejména:

- závazek o zvýhodněném převodu spoluvlastnických podílů obsažený ve smlouvách o sdružení, resp. opčních smlouvách, je neplatný,

- jsou převáděny spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, jejichž převod byl smlouvami o sdružení, resp. opčními smlouvami, výslovně předpokládán,

- záměr převodu spoluvlastnických podílů na bytová družstva a odchylka od ceny obvyklé budou řádně odůvodněny v souladu se zákonem o obcích, přičemž příslušné cíle obce, kterými jsou záměr a odchylka odůvodňovány, budou smluvně zajištěny v rámci převodních podmínek, a

- spoluvlastnické podíly budou převedeny bytovým družstvům za podmínky, že po uskutečnění tohoto převodu budou jednotlivé byty neprodleně převedeny do vlastnictví jednotlivých fyzických osob (členů družstva), a družstvo jako takové zanikne, to vše v souladu s příslušným metodickým pokynem Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže.

Za dodržení těchto podmínek bude též eliminováno riziko, že by posuzovaný záměr mohl představovat nedovolené poskytnutí veřejné podpory ve smyslu čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie, pročež záměr bude v souladu s právními předpisy.

[16] Právní stanovisko advokátní kanceláře Arzinger & Partneři ze dne 22. 4. 2021 nazvané „posouzení záměru prodeje spoluvlastnických podílů Statutárního města Liberec na bytových domech spoluvlastněných společně s bytovými družstvy za 1,- Kč na tato bytová družstva."

Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv

Při uzavírání „nových“ smluv je potřeba zohlednit pravidla o veřejné podpoře.

1. Veřejná podpora

Konkrétní opatření (převod/prodej bytového domu/bytů/ spoluvlastnického podílu) **zakládá veřejnou podporu** v případě, že jsou **kumulativně naplněna tato kritéria,** stanovená v čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (dále jen „SFEU“):

a) opatření má **vliv na přesun státních (veřejných) prostředků**, včetně prostředků obce.

b) opatřením **dochází ke zvýhodnění určitého podniku**. Hospodářské transakce prováděné veřejnoprávními subjekty neposkytují podniku výhodu, jsou-li prováděny v souladu s běžnými tržními podmínkami**,** tj. za cenu v daném místě a čase obvyklou (stanovenou např. na základě znaleckého posudku). Ke zvýhodnění podniku rovněž nedochází v případě, že je podnik vybrán prostřednictvím otevřeného, transparentního, bezpodmínečného a nediskriminačního výběrového řízení, ve kterém dojde k výběru nejvýhodnější nabídky (dále jen „výběrové řízení“). Podnikem se rozumí jakýkoliv subjekt, který na trhu nabízí zboží a/nebo služby. Bytové družstvo se účastní trhu s bydlením a představuje tedy podnik.

c) opatření **může vést k narušení soutěže**, a to vždy pokud může posílit soutěžní postavení příjemce ve vztahu k ostatním podnikům, s nimiž soutěží.

d) opatření **může ovlivnit obchod mezi členskými státy**. **Riziko ovlivnění obchodu lze vyloučit pouze v případě, že činnost příjemce podpory je čistě lokálního charakteru**. O opatření čistě lokálního charakteru lze hovořit v případě, kdy je současně 1) vliv opatření na trhy a spotřebitele v sousedních členských státech je nanejvýše nepatrný; 2) zboží a/nebo služby poskytované příjemcem jsou čistě lokálního charakteru a/nebo jsou přitažlivé jen pro zeměpisně ohraničenou oblast; 3) podpora nemá za následek přilákání poptávky a/nebo investic do dotyčného regionu a nevytváří překážky pro usazování podniků z jiných členských států; 4) tržní podíl příjemce podpory je z hlediska jakéhokoliv použitého vymezení relevantního trhu minimální. Z hlediska ovlivnění obchodu je rovněž rizikové, patří-li příjemce k širší skupině podniků.

2. Obecně k vyloučení přítomnosti veřejné podpory

O veřejnou podporu nepůjde zejména v situaci:

- **kdy činnost bytového družstva jako konečného nabyvatele bude čistě lokálního charakteru; zda je činnost lokálního charakteru a nedochází tak k ovlivnění obchodu mezi členskými státy, musí vyhodnotit obec, a to na základě kritérií uvedených níže v bodě 3 a současně na základě znalosti místní situace**
- kdy **bytový dům/byty/spoluvlastnický podíl bude (a to i za cenu nižší než tržní a mimo výběrové řízení) družstvu prodán/převeden za podmínky, že** po uskutečnění tohoto převodu/prodeje **budou byty neprodleně převedeny do osobního vlastnictví jednotlivých fyzických osob** (členů družstva), které budou byty užívat za účelem uspokojení svých vlastních bytových potřeb**, a družstvo jako takové poté zanikne.**
- kdy **byty/spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny/prodány** (i za cenu nižší než tržní a mimo výběrové řízení) **přímo na jednotlivé fyzické osoby** – oprávněné nájemníky bytů, kteří **budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby**.

V posledních dvou uvedených případech by infrastruktura (bytový dům/byty) musela být k neekonomické činnosti (uspokojování vlastních bytových potřeb fyzických osob jako vlastníků bytů, příp. jejich rodinných příslušníků) využívána po celou zbývající dobu její životnosti; potom by opatření nevedlo ke zvýhodnění podniku.

3. Bytové družstvo jako konečný nabyvatel

V případě převodu/prodeje bytového domu/bytů/spoluvlastnického podílu obce na bytové družstvo (které nebylo vybráno ve výběrovém řízení) **jakožto konečného nabyvatele**, a to za cenu nižší než v daném místě a čase obvyklou, se nebude jednat o veřejnou podporu pouze v tom případě, kdy **činnost bytového družstva bude čistě lokálního charakteru**.

Za účelem vyhodnocení činnosti jakožto čistě lokální jsou směrodatné zejména následující informace: Působí bytové družstvo pouze na omezeném území? Poskytuje nebo plánuje družstvo začít nabízet obdobné zboží/služby i v jiném státě EU? Jaká je kapacita bytového domu (bytových jednotek) převáděných na družstvo? Je předmětný bytový dům/bytové jednotky využíván i osobami ze zahraničí? Jaká je vzdálenost bytového domu (bytových jednotek) od hranic? Dále je vhodné získat informace o tom, zda existují důkazy o relevantních přeshraničních investicích do obdobných služeb v dané oblasti a zda jsou v dané oblasti usazeny zahraniční subjekty poskytující podobné služby. Jaký je tržní podíl příjemce podpory (měl by být z hlediska jakéhokoliv použitého vymezení relevantního trhu minimální)? Pokud však jde o převody bytových domů, bytů a podílů na nich, vyloučení rizika ovlivnění obchodu s ohledem na otevřenost trhu s bydlením/eventuální působnost zahraničních investorů, může být v řadě případů problematické. Proto je nezbytné vyhodnotit každý jednotlivý případ zvlášť.

4. Postup v případě kumulativního naplnění znaků veřejné podpory

Pokud v konkrétním případě **nelze vyloučit kumulativní naplnění znaků veřejné podpory (tj. v případě družstva jako konečného nabyvatele nelze doložit, že se jedná o opatření s čistě lokálním účinkem)**, **opatření může** být poskytnuto pouze na základě výjimky z obecného zákazu veřejné podpory, a to . **jako podpora malého rozsahu (de minimis)** podle Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování EU na podporu de minimis (dále jen „nařízení č. 1407/2013“), při splnění všech podmínek tímto nařízením stanovených.

Výše podpory v případě zvýhodněného převodu/prodeje se rovná rozdílu mezi tržní hodnotou převáděného/prodávaného majetku (cenou v daném místě a čase obvyklou, stanovenou na základě znaleckého posudku) a cenou za převod/prodej sjednanou**.** Celková výše podpory de minimis udělená „jednomu podniku“ podle výše uvedeného nařízení nesmí za tři libovolná po sobě jdoucí účetní období překročit strop stanovený tímto nařízením, tj. 200 000 EUR.

Obec musí v případě poskytnutí podpory malého rozsahu rovněž splnit povinnosti stanovené v § 3a zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů. Poskytovatel je povinen před poskytnutím podpory v centrálním registru podpor malého rozsahu (dále jen „centrální registr“) ověřit, zda poskytnutím podpory nedojde k překročení limitu podpory

de minimis stanoveného v nařízení; v právním aktu poskytnutí podpory uvést název přímo použitelného předpisu EU, podle kterého je podpora malého rozsahu poskytována, a do 5 pracovních dnů od poskytnutí podpory malého rozsahu zaznamenat údaje o této podpoře a o jejím příjemci do centrálního registru.

V případě potřeby konzultace problematiky veřejné podpory se obec může obrátit na Úřad pro ochranu hospodářské soutěže posta@uohs.cz.

Kontaktní osoba:

Ing. Jana Možná, Oddělení veřejné podpory, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

Tel : 542 167 883

E-mail : jana.mozna@uohs.cz

V Brně dne 8.2.2021

Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu

I. Úvod

- **Český právní řád je založen na principu respektování legitimního očekávání plynoucího ze sjednaných závazků. Ministerstvo vnitra, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo financí považují za žádoucí, aby bylo toto legitimní očekávání bytových družstev a nájemců naplněno. Současně však musí být naplněny požadavky stanovené zákonem o obcích pro platné právní jednání, zejména požadavek péče řádného hospodáře podle § 38 odst. 1 zákona o obcích.**

- **V obecné rovině je proto nutné tam, kde existuje platná smlouva o budoucím převodu bytů či bytových domů, tento platný závazek respektovat a smlouvu splnit, tj. uzavřít převodní smlouvy za podmínek dle budoucích smluv. Platí totiž, že práva a povinnosti vyplývající z příslušné smlouvy mají být dodrženy.**

- **Tam, kde v minulosti došlo ke sjednání smlouvy o budoucím převodu bytu či bytového domu s obcí, avšak tato se později ukázala jako absolutně neplatná z důvodů porušení zákona o obcích (nezveřejnění záměru či neschválení smlouvy v příslušném orgánu obce), nezbývá než – má-li dojít k platnému převodu bytu či bytového domu – *sjednat novou smlouvu.***

- Při sjednávání nové smlouvy je vhodné zohlednit očekávání nájemců, že získají do vlastnictví byt či bytový dům za původně sjednaných podmínek (byť se smlouva později ukázala jako neplatná). Při sjednávání nové smlouvy je však nutné též dodržet mj. všechny požadavky plynoucí ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tedy zveřejnit záměr (§ 39 odst. 1), schválit uzavření smlouvy v příslušném obecním orgánu [§ 85 písm. a)] a respektovat povinnost péče řádného hospodáře (§ 38 odst. 1 a § 39 odst. 2).

II. Zaměření tohoto metodického stanoviska

- **Toto metodické stanovisko je zaměřeno právě na případy, kdy byla zjištěna neplatnost smlouvy o budoucím převodu vlastnického práva k bytu či bytovému domu.** Pro tyto případy poskytuje doporučení, jakým způsobem lze při novém převodu vlastnického práva v těchto situacích postupovat.

- **Předmětem stanoviska tedy není rozbor situací, v nichž smlouvy o budoucích převodech byly sjednány platně a nyní obce přistupují ke splnění v nich uvedených povinností.** Ministerstvům nepřísluší posuzovat obsah uzavřené smlouvy a závazky z ní vyplývající. Toto přísluší pouze obecným soudům.

- Stanovisko neřeší jiné případy, které mohou v praxi nastat, ale řeší pouze a jen problematiku neplatných smluv ve vztahu obec a nájemce.

- **Stanovisko žádným způsobem neoznačuje konkrétní existující smlouvy za neplatné; pouze dává návod, jak postupovat, pokud bude v konkrétním případě zjištěna neplatnost konkrétní smlouvy (např. rozhodnutím soudu).**

III. Postupy při „nových“ převodech

- **V případech, kdy při uzavírání původní smlouvy došlo k porušení § 39 odst. 1 a/nebo odst. 2 a/nebo § 85 písm. a) zákona o obcích, může to být dle ministerstev důvodem neplatnosti předmětné smlouvy.**

- **Platnost smlouvy přísluší v konkrétním případě závazně posuzovat pouze soudu.**

- Jak bylo výše uvedeno, **v případě, že je smlouva neplatná,** přichází v úvahu jako vhodné řešení tohoto problému **vznik zcela nového, na předchozí smlouvě nezávislého právního titulu za splnění požadavků podle § 38 odst. 1, § 39 odst. 1 a 2 a § 85 písm. a) zákona o obcích.**

POSTUP OBCE PŘI UZAVŘENÍ „NOVÉ“ SMLOUVY

1. **Zveřejnit záměr obce prodat bytový dům, byt nebo spoluvlastnický podíl k nim podle § 39 odst. 1 zákona o obcích.**

   Záměr musí obsahovat označení právního jednání (např. prodej) a identifikaci převáděné nemovitosti podle katastrálního zákona.

   Pokud jde o zájemce a nabídky ke zveřejněnému záměru, zákon o obcích nevylučuje, aby obec předem omezila potenciální uchazeče na původní zájemce (a případně jejich právní nástupce), tj. na uživatele příslušných bytů. Zákon totiž připouští, aby záměr byl formulován též jako **záměr tzv. adresný**, tj. aby obsahoval označení osoby, na kterou obec hodlá nemovitost převést. Ani v takovém případě však není podle judikatury Nejvyššího soudu vyloučeno, aby se k záměru přihlásily i jiné osoby.

   V praxi to znamená, že pokud se k adresnému záměru přihlásí jiný žadatel, nelze jej bez dalšího odmítnout, ale musí být adekvátním způsobem zdůvodněno, proč jeho žádost nebyla akceptována (např. nabídl méně, nebo sice nabídl více, ale s ohledem na předestřený cíl se obec – zastupitelstvo – rozhodlo prodat předem určenému zájemci, nájemci atd.). Blíže k tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2016 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. července 2020, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015, sp. zn. 24 Cdo 1198/2020.

2. **Schválit prodej bytového domu, bytu nebo spoluvlastnického podílu k nim zastupitelstvem podle § 85 písm. a) zákona o obcích, tj. nově, nezávisle na předchozí smlouvě.**

   Není vyloučeno, aby se k adresnému záměru přihlásily i další osoby než původní zájemci. Při schvalování majetkoprávní dispozice nesmí obec nabídky těchto dalších osob opomenout a musí zdůvodnit, proč upřednostňuje nabídku původního zájemce.

3. **Má-li dojít k převodu za „zvýhodněných podmínek“, musí obec odůvodnit dispozici (s ohledem na uváděnou původní kupní cenu) za nižší než obvyklou cenu podle § 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 a zákona o obcích**.

   Při odůvodnění by měla obec vycházet zejména z okolností týkajících se (neplatného) uzavření původní smlouvy, a dalších skutečností, které obec považuje s ohledem na danou situaci za relevantní.

Výši a adekvátnost této odchylky z hlediska hospodárnosti a účelnosti musí posoudit v rámci své samosprávné úvahy sama obec. Při rozhodování by obec měla vycházet z níže uvedených zásad:

- Povinnost obce řádně hospodařit se svým majetkem (§ 38 odst. 1 zákona o obcích) nelze kategoricky a bez dalšího vázat pouze na nejvyšší nabídku, a to již s ohledem na § 2 odst. 2 zákona o obcích. Ekonomicky méně výhodná dispozice obce však musí vycházet z odůvodnitelného (legitimního) důvodu majícího základ v plnění úkolů obce v samostatné působnosti (§ 38 odst. 1).

- V obecné rovině lze akceptovat odůvodnění **jiným důležitým zájmem obce podle § 38 odst. 1 zákona o obcích**, spočívajícím v **uspokojování bytových potřeb** nabyvatele tohoto majetku ve smyslu § 35 odst. 1 zákona o obcích, popř. jeho členů (v případě bytových družstev), kteří po dobu vázanosti dotačních podmínek byli v očekávání naplnění závazku obce k budoucímu zvýhodněnému převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech.

- **Tento důležitý zájem spolu s posouzením konkrétních okolností konkrétního případu a vložené investice budoucích nabyvatelů na výstavbu jednotlivých předmětných bytových domů a bytů může zohlednit územní samosprávný celek v rozhodnutí o dispozici se svým majetkem.**

- „Ekonomická ztráta“ přijetím nižší než ekonomicky nejvhodnější nabídky nesmí být ve zcela zjevném nepoměru k obcí sledovanému mimoekonomickému přínosu. Tam, kde obec zvolí z možných řešení to, které je ekonomicky méně výhodné, musí hodnotit nejen existenci legitimního důvodu pro takový výběr, ale musí se zabývat i tím, zda obcí sledovaný cíl je vybraným řešením splnitelný, resp. zda identického cíle nelze dosáhnout jiným, ekonomicky výrazně šetrnějším řešením. Jinými slovy řečeno, **obec je povinna náležitým způsobem a s co největší pečlivostí zvážit všechny okolnosti pro přijetí ekonomicky méně výhodné nabídky a své rozhodnutí řádně odůvodnit konkrétními okolnostmi.**

- Konkrétní výše odchylky od ceny obvyklé ve smyslu zákona o obcích není zákonem výslovně limitována. Nicméně, musí být řádně odůvodněna a z odůvodnění musí vyplývat, že je sledován jiný důležitý zájem. Blíže k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 07. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11.2020, sp. zn. 33 Cdo 1896/2020.

- V již zahájeném soudním řízení lze nápravu neplatné smlouvy řešit prostřednictvím tzv. soudního smíru podle § 99 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. Soudní smír spočívá na hmotněprávní dohodě o nové smlouvě, v jejímž rámci účastníci řízení navrhují, aby soud o jejich soukromém právu rozhodl určitým způsobem. V okamžiku, kdy soud usnesením o schválení smíru jejich návrh akceptuje, stane se dohoda exekučním titulem majícím povahu soudního rozhodnutí. Soudní smír má jednak procesní následky (je rozhodnutím ve věci samé, jež je exekučním titulem a vytváří překážku věci rozhodnuté), jednak následky hmotněprávní (je novací, případně dohodou o narovnání mezi účastníky) a v případě schválení soud deklaruje jeho soulad s hmotným právem. K oběma těmto následkům dochází až akceptací smíru ze strany soudu.[1)]

- Podstatou soudního smíru je soudní odsouhlasení dohody (smlouvy) mezi stranami o smírném řešení sporu. V posuzovaném případě tedy soudní odsouhlasení úplatného

[1)] Svoboda K., Smolík P., Levý J., Šínová R. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 1627 s.

nebo bezúplatného převodu příslušných nemovitostí. Z tohoto důvodu se pro rozhodování obce o soudním smíru (o jeho přijetí) musejí uplatnit identická pravidla jako pro samotné právní jednání, které je předmětem soudního smíru. Tedy řádné předchozí zveřejnění záměru (§ 39 odst. 1 zákona o obcích) a schválení v zastupitelstvu [§ 85 písm. a) zákona o obcích]. Obec je rovněž povinna dodržet požadavky vyplývající pro ni z § 38 odst. 1 ve spojení s § 39 odst. 2 zákona o obcích a postupovat v souladu s těmito ustanoveními, tedy řádně obhájit případnou odchylku od obvyklé ceny.

Pokud má být nabyvatelem bytové družstvo, je potřeba zohlednit rovněž pravidla o zákazu veřejné podpory vyplývající z práva Evropské unie. Pokud má bytový dům, byty nebo spoluvlastnické podíly k nim nabýt za cenu nižší než v místě a čase obvyklou bytové družstvo, tedy nikoliv fyzické osoby, které do výstavby investovaly prostřednictvím svých vkladů do bytového družstva, je nutné zohlednit také **pravidla o veřejné podpoře vyplývající z čl. 107 Smlouvy o fungování Evropské unie a souvisejících předpisů Evropské unie**[2)].

Problematika veřejné podpory náleží do působnosti **Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže**. Veřejné podpoře se věnuje metodické doporučení „*Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv*, které tvoří přílohu tohoto stanoviska.

Dále je nutno upozornit, že je nutné řešit i daňové dopady těchto převodů, což náleží do působnosti Ministerstva financí, které bude navrhovat osvobození příjmů z bezúplatných převodů spoluvlastnických podílů na bytovém domě z obce na druhého vlastníka prostřednictvím přechodného ustanovení obsaženého v nejbližší řádné novele zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, kterou lze očekávat po parlamentních volbách organizovaných na podzim roku 2021.

Do té doby se finanční správa nebude zabývat případy, které by měly být touto novelou dotčeny za podmínky, že tímto nebudou dotčeny obecné povinnosti finanční správy zejména činit úkony ve lhůtách pro stanovení daně. V případě, že daňovým subjektům na základě doposud platné legislativy vznikne z výše uvedené transakce daňová povinnost, mohou při splnění zákonných podmínek využít institutu posečkání daně.

Příloha: 1 / Metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže s názvem *Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv*

V Praze dne 1. dubna 2021

[2)] Např. nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu *de minimis*.

…….
Mgr. Petr Vokáč
náměstek ministra vnitra pro řízení sekce legislativy, státní správy a územní samosprávy
Ministerstvo vnitra ČR

…….
Mgr. Jana Hanzlíková
náměstkyně pro řízení sekce bydlení a sociálního začleňování
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

…….
Ing. Mgr. Stanislav Kouba, Ph.D.
náměstek pro řízení sekce pro daně a cla
Ministerstvo financí ČR

ARZINGER & PARTNERS

Magistrát města Liberce
Rada města Liberce
nám. Dr. E. Beneše 1/1
460 59 Liberec 1

k rukám RNDr. Michala Hrona, člena rady

V Praze dne 20. ledna 2021

Věc: Právní stanovisko – možnosti dispozice se spoluvlastnickými podíly na budovách a pozemcích spoluvlastněných společně s BD Zelené Údolí a BD Tyršova

Vážený pane doktore,

v návaznosti na Vaši objednávku si Vám dovoluji níže předložit právní stanovisko posuzující otázky související se spoluvlastnickými podíly na budovách a pozemcích, které Statutární město Liberec (dále jen „**SML**“) spoluvlastní společně s Bytovým družstvem ZELENÉ ÚDOLÍ, IČ: 254 41 906, se sídlem Masarykova 522/12, 460 01 Liberec (dále jen „**BD Zelené Údolí**“) a Bytovým družstvem LB TYRŠOVA, IČ: 254 07 406, se sídlem Tyršova 510/9, 460 05 Liberec (dále jen „**BD Tyršova**“).

Předmětem tohoto stanoviska je posouzení následujících otázek spojených se spoluvlastnickými podíly, které má SML ve svém vlastnictví:

1. **Jaký je právní stav, ve kterém SML vlastní spoluvlastnické podíly, a to včetně posouzení práv a povinností SML?**

2. **Jaké má SML možnosti změny stávajícího právního stavu a tomu odpovídající z právního stavu plynoucí veřejný zájem na držení či převodu spoluvlastnických podílu?**

3. **Mohou být splněny zákonné podmínky pro zamýšlený převod ze strany SML na stávající družstevníky nebo bytová družstva?**

Arzinger & Partneři, s.r.o.,
advokátní kancelář

Dušní 8/11, Praha 1
110 00 Czech Republic

IČ: 276 13 917
DIČ: CZ27613917

Tel.: +420 222 320 153
Fax.: +420 222 320 146
mail@arzinger.cz
www.arzinger.cz

Datová schránka:

Arzinger & Partneři, s.r.o., advokátní kancelář:
3cbnkd4

JUDr. Jakub Svoboda, Ph.D. advokát:
r7igahw

Mgr. Tomáš Mařatka advokát:
brwgw8s

Bankovní spojení:

Raiffeisenbank a.s.
2472961001/5500
IBAN: CZ9155000000002472961001
BIC: RZBC CZ PP

Společnost zapsána v rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 118977

ODPOVĚDI NA POLOŽENÉ OTÁZKY

1. Jaký je právní stav, ve kterém SML vlastní spoluvlastnické podíly, a to včetně posouzení práv a povinností SML?

BD Zelené Údolí

Práva SML disponovat se svými spoluvlastnickými podíly na budovách spoluvlastněných společně s BD Zelené Údolí nejsou omezena ze zákona, ale jsou omezena smluvně. V převodu spoluvlastnických podílů brání SML uzavřená Smlouva o sdružení investorů, a to po dobu 20 let od právní moci kolaudačních rozhodnutí. Po stejnou dobu SML rovněž nemůže ke spoluvlastněným podílům zřídit zástavní právo.

Předpokládáme, že na obdobnou dobu totožný zákaz převodu vyplývá také ze smluv o poskytnutí dotace uzavřených se Státním fondem rozvoje bydlení (dále jen „**SFRB**“).

Co se týče práva SML na plody společné věci, lze uzavřít, že vybrané nájemné přesahující prokazatelně nutné náklady ve smyslu čl. II odst. 4 Mandátní smlouvy by mělo být rozděleno mezi spoluvlastníky v poměru odpovídajícímu jejich spoluvlastnickým podílům na věcech.

SML fakticky nedisponuje právem určovat nájemce bytů ve spoluvlastněných budovách. Toto právo náleží BD Zelené Údolí, resp. jeho členům, kteří mají právo uzavřít nájemní smlouvu na dobu neurčitou k jednotlivým bytům. Ačkoli SML má právo na stanovení nájemného, je třeba dbát na omezení nájemního vztahu vyplývající z § 744 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“).

BD Tyršova

Dispoziční práva SML k jeho spoluvlastnickým podílům na budovách spoluvlastněných společně s BD Tyršova sice nejsou omezena ze zákona, ale jsou omezena ze Smlouvy o společném postupu investorů, která neumožňuje SML zcizit své spoluvlastnické podíly po dobu 20 let od právní moci kolaudačních rozhodnutí k příslušným budovám. Předpokládáme, že obdobné omezení vyplývá i ze smluv uzavřených se SFRB.

Dispozice SML a BD Tyršova s jejich spoluvlastnickými podíly je dále omezena předkupním právem druhého ze spoluvlastníků k tomuto podílu. Předkupní právo se však nevztahuje na pozemky, na kterých se spoluvlastněné budovy nachází.

SML má právo na plody společné věci spočívající ve vybraném nájemném z bytů, které přesahuje náklady dle čl. VII odst. 7.2. Smlouvy o společném postupu investorů, a to v rozsahu odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu SML.

Na nájemné či jiné obdobné plnění získané z přenechání nebytových prostorů do užití třetích osob se v každém případě neaplikuje ustanovení čl. VII odst. 7.2. Smlouvy o společném postupu investorů, pročež část tohoto plnění bez dalšího náleží SML.

Obdobně jako v případě BD Zelené Údolí, SML fakticky nedisponuje právem určit osobu, se kterou má být uzavřena nájemní smlouva k bytu. Právo stanovovat nájemné za užívání bytů náleží BD Tyršova, a to vzhledem k příslušným ustanovením Smlouvy o společném postupu investorů, stejně jako k zákonnému režimu správy společné věci a většinovému spoluvlastnickému podílu BD Tyršova.

Co se týče nebytových prostor, k těmto má dle čl. V odst. 5.4. Smlouvy o společném postupu investorů výhradní dispoziční právo BD Tyršova.

2. Jaké má SML možnosti změny stávajícího právního stavu a tomu odpovídající z právního stavu plynoucí veřejný zájem na držení či převodu spoluvlastnických podílu?

Obecně má SML následující možnosti:

a) Setrvat dále ve spoluvlastnictví
b) Nabýt podíly družstva
c) Převést své spoluvlastnické podíly (buď ve formě spoluvlastnických podílů či ve formě bytových jednotek vytvořených na základě prohlášení vlastníka)

Na základě nám dostupných informací shledáváme veřejný zájem v následujícím:

1) Zájem SML na zachování stávajícího způsobu využití spoluvlastněných nemovitostí – tedy k trvalému bydlení občanů města
2) Zájem na hospodárném nakládání s majetkem SML v souladu s příslušnými právními předpisy
3) Zájem na narovnání vztahů z minulosti a snížení či vyloučení rizika uplatňování nároků na náhradu škody plynoucích z neplatnosti uzavřených smluv

Nelze však vyloučit, že SML bude veřejný zájem shledávat v dalších hodnotách, kterými může poměřovat varianty dalšího postupu. V takovém případě rádi doplníme toto stanovisko.

<u>Setrvání ve spoluvlastnictví</u>

Možnost uvedená v bodě a) – Setrvat dále ve spoluvlastnictví – by naplňovala výše uvedený zájem na zachování stávajícího způsobu využití spoluvlastněných nemovitých věcí.

Aby došlo k naplnění zájmu na hospodárném nakládání s majetkem SML uvedeného v bodě 2) výše, mělo by (po uplynutí smluvních zákazů) dojít k narovnání spoluvlastnických vztahů mezi SML a družstvy na úroveň standardních spoluvlastnických vztahů, a to buď cestou dohody s družstvy nebo cestou soudních sporů.

V případě dohody by sice bylo odstraněno riziko uvedené ad 3) výše, ale pouze vůči družstvům. Nelze však vyloučit, že by se určitá skupina „přehlasovaných“ družstevníků domáhala svých práv na náhradu škody vůči SML, která by spočívala v tom, že jim oproti příslibům družstev (založených na smlouvách se SML) nebude převedeno vlastnické právo k bytům.

Pokud by k narovnání vztahů mezi spoluvlastníky došlo cestou soudních sporů s družstvy, s velkou pravděpodobností by nedošlo k naplnění zájmu na narovnání vztahů z minulosti uvedeného pod bodem 3) výše.

Nabytí podílů družstev do vlastnictví SML

Možnost uvedená v bodě b) – Nabýt podíly družstva do vlastnictví SML – bude možné realizovat nejdříve po zániku smluvních omezení dispozice bytových družstev se svými podíly. Tato možnost by pro SML znamenala povinnost vynaložit značné finanční prostředky na nabytí příslušných podílů.

Výše uvedený zájem na zachování stávajícího způsobu využití nemovitých věcí by byl nepochybně naplněn, neboť SML by jako jediný vlastník mohlo zcela rozhodovat o způsobu využití tohoto majetku. Naplnění zájmu na hospodárné nakládání s majetkem města by se odvíjelo od výše ceny, kterou by SML za nabytí podílů zaplatilo.

K nabytí podílů by mohlo dojít buď na základě dohody s družstvy nebo cestou soudního rozhodnutí v rámci řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

V případě nabytí podílů dohodou s družstvy by s velkou pravděpodobností došlo i k naplnění zájmu na narovnání vztahů z minulosti a snížení či vyloučení rizika uplatňování náhrad škod, a to i ve vztahu k družstevníkům, neboť s prodejem podílů by museli souhlasit všichni družstevníci. Lze však důvodně předpokládat, že tento souhlas udělen nebude.

V případě nabytí cestou soudního rozhodnutí by k němu došlo sice za soudem stanovenou náhradu, ale předpokládáme, že by jím nedošlo k narovnání vztahů z minulosti a nedošlo by tak k naplnění zájmu v bodu 3) výše.

Prodej spoluvlastnických podílů (buď ve formě spoluvlastnických podílů či ve formě převodu bytových jednotek)

Možnost uvedená v bodu c) – Prodej spoluvlastnických podílů – bude rovněž možné realizovat nejprve po zániku smluvních omezení dispozice se spoluvlastnickými podíly SML.

V případě prodeje by za účelem naplnění veřejného zájmu na zachování stávajícího způsobu využití nemovitých věcí musela být do podmínek prodeje vtělena povinnost kupujícího ponechat nemovité věci jejich dosavadnímu účelu. Touto cestou by bylo zaručeno naplnění veřejného zájmu minimálně po určitou dobu, která by byla uvedena v podmínkách prodeje.

Ve vztahu k zájmu na hospodárné nakládání s majetkem města bude především záležet na individuálních podmínkách převodu. V případě převodu alespoň za cenu obvyklou bude tento zájem nepochybně naplněn. Ovšem v případě převodu pod cenou obvyklou bude naplnění tohoto zájmu záležet především na řádném odůvodnění takové odchylky a souladu takového postupu s příslušnými právními předpisy.

Ve vztahu k zájmu narovnání vztahů z minulosti a prevenci uplatňování náhrad škod vůči městu je pravděpodobné, že převodem podílů na družstva či převodem

bytových jednotek na družstevníky dojde k naplnění zájmu uvedeného v bodu 3) výše. V případě převodu třetím osobám lze naopak předpokládat, že tento zájem naplněn nebude. Pro úplnost je třeba doplnit, že v případě BD Tyršova může k převodu na třetí osoby dojít pouze v případě, že bytové družstvo nevykoná své zákonné předkupní právo.

Z porovnání výše uvedených možností vyplývá, že námi definované zájmy mohou být s velkou pravděpodobností naplněny pouze v případě prodeje spoluvlastnických podílů SML družstvům, resp. družstevníkům formou převodu bytových jednotek zřízených na základě prohlášení vlastníka.

3. Mohou být splněny zákonné podmínky pro zamýšlený převod ze strany SML na stávající družstevníky nebo bytová družstva?

Zamýšlený převod může být proveden, ovšem jeho provedení je vždy vázáno na splnění určitých zákonných podmínek, které je vždy třeba dodržet. Rozsah a obsah zákonných podmínek se přitom liší v závislosti na zamýšleném nabyvateli spoluvlastnických podílu, resp. bytových jednotek, a výši plnění, kterou SML bude za převod požadovat. Lze však uzavřít, že neexistují absolutní překážky, pro které by zákonné podmínky převodu nemohly být v jednotlivých případech naplněny.

1. Podklady

Při zpracování tohoto právního stanoviska jsme vycházeli především z následujících listin poskytnutých objednatelem právního stanoviska:

1. Smlouva o společném postupu investorů čj. 4100/99/56 uzavřená mezi SML a společností Interma, akciová společnost, IČ: 631 45 057, se sídlem Zelené údolí 1019, 460 06 Liberec (dále jen „**Interma**"), dne 7. 10. 1999 (dále jen „**Smlouva o společném postupu investorů**").

2. Dohoda o převodu práv a povinností uzavřená mezi Intermou a BD Tyršova dne 22. 2. 2000.

3. Smlouva o sdružení investorů uzavřená mezi SML a BD Zelené Údolí dne 30. 10. 2003, vč. jejího dodatku č. 1 ze dne 17. 5. 2004 (dále jen „**Smlouva o sdružení investorů**").

4. Mandátní smlouva č. 7003/03/0041 uzavřená mezi SML a BD Zelené Údolí dne 30. 10. 2003 (dále jen „**Mandátní smlouva**").

5. Tabulky obsahující údaje o nemovitých věcech spoluvlastněných SML a BD Zelené Údolí a BD Tyršova.

6. Výpisy z příslušných listů vlastnictví (pouze nemovité věci spoluvlastněné s BD Tyršova) a přehledy informací z katastru nemovitostí dostupných online.

Zhotovitel tohoto právního stanoviska presumuje, že veškeré objednatelem poskytnuté podklady pro zhotovení tohoto právního stanoviska jsou platné a účinné, jelikož předmětem tohoto právního stanoviska není posouzení platnosti a účinnosti jednotlivých smluv či ustanovení smluv uzavřených mezi SML a bytovými družstvy nebo třetími osobami.

Z informací poskytnutých objednatelem tohoto právního stanoviska je však zhotoviteli známo, že se objednatel domnívá, že ustanovení smluv či smlouvy zavazující SML k převodu spoluvlastnických podílů na družstva či jejich členy, jsou neplatná.

S ohledem na uvedené zhotovitel při zpracování tohoto právního stanoviska vycházel z předpokladu, že příslušná ustanovení či smlouvy zavazující SML k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů na bytová družstva nebo k převodu předmětných podílů na bytová družstva za 1 Kč, jsou neplatná. Z tohoto důvodu otázky platnosti či neplatnosti jiných ustanovení v tomto právním posouzení dále nepřezkoumával.

!	**Zhotovitel tohoto právního stanoviska upozorňuje, že není vyloučeno, že otázky platnosti či neplatnosti předmětných smluv či jejich jednotlivých ustanovení budou v budoucnu závazně vyřešeny odchylně v rámci soudního či jiného řízení.** **Odchylné vyřešení těchto otázek může mít závažné dopady na závěry prezentované v tomto právním posouzení, pročež zhotovitel tohoto právního stanoviska důrazně doporučuje, aby budoucí použití závěrů obsažených v tomto stanovisku bylo se zhotovitelem předem konzultováno.**

2. Shrnutí případu

SML v letech 1997 až 2007 spolufinancovalo výstavbu bytových domů společně s BD Zelené Údolí a BD Tyršova. Spolufinancování bylo provedeno tak, že SML do výstavby vložilo své prostředky ve výši odpovídající dotaci poskytnuté SFRB a bytová družstva do výstavby vložila peněžní prostředky získané z úvěru a z členských podílů členů družstev. V některých případech vložilo SML do výstavby kromě dotace poskytnuté SFRB rovněž vlastní peněžní prostředky a pozemky.

Za tímto účelem uzavřelo SML s bytovými družstvy smlouvy o sdružení investorů, v nichž bylo kromě jiného sjednáno právo na převod spoluvlastnického podílu za podmínek dle tzv. opční smlouvy. Uvedený postup byl aplikován např. v případě BD Zelené Údolí.

V případě čtyř bytových družstev uzavřelo SML smlouvu o společném postupu investorů se společností Interma, která smlouvy následně převedla na tato čtyři bytová družstva se souhlasem primátora SML. Uvedený postup byl aplikován např. v případě BD Tyršova.

Smlouvy o sdružení, příp. smlouvy o společném postupu, stanovily spoluvlastnické podíly na postavených bytových domech zpravidla v poměru 51 % (SML) ku 49 % (bytové družstvo), kde tento poměr neodpovídal skutečně vloženým peněžním prostředkům, a to z důvodu plnění podmínek pro poskytování dotace ze SFRB. Ve třech případech byly stanoveny spoluvlastnické podíly podle skutečně vložených prostředků SML a bytovým družstvem.

Smlouvy o sdružení zahrnovaly kromě jiného závazek SML po uplynutí 20 let od kolaudace bytového domu převést spoluvlastnický podíl ve prospěch bytového družstva, a to buď bezúplatně, nebo dle podmínek tzv. opční smlouvy. Pokud byly opční smlouvy uzavřeny, potom v nich byla sjednána cena ve výší 1 Kč.

Smlouvy o sdružení peněžních prostředků zahrnovaly kromě jiného i závazek bytových družstev dodržování podmínek dotace.

Na základě výše uvedeného postupu nyní SML spoluvlastní bytové domy, příp. pozemky, jejich součástí jsou bytové domy, společně s bytovými družstvy. V případě BD Zelené Údolí a BD Tyršova vlastní SML spoluvlastnické podíly, jak uvedeno níže.

BD Zelené Údolí

Dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí SML vlastní spoluvlastnické podíly ve výši id. 51 % na následujících nemovitých věcech:

- pozemek parc. č. 2221/2, zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1085, bytový dům,
- pozemek parc. č. 2221/3, zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1081, bytový dům,
- pozemek parc. č. 2221/4 zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1082, bytový dům,
- pozemek parc. č. 2221/5, zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1083, bytový dům,

- pozemek parc. č. 2221/6, zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1084, bytový dům,
- pozemek parc. č. 2221/7, zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1086, bytový dům,

to vše zapsané na LV č. 2705 pro k. ú. Rochlice u Liberce, obec Liberec, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec.

Spoluvlastnické podíly ve výši id. 49 % na uvedených nemovitých věcech vlastní BD Zelené Údolí.

BD Tyršova

Dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí SML vlastní rovněž následující spoluvlastnické podíly na níže uvedených budovách.

SML vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. 27/100 na budově č. p. 507, bytový dům, která stojí na pozemku parc. č. 980/16, zastavěná plocha a nádvoří. Spoluvlastnický podíl ve výši id. 73/100 na uvedené budově vlastní BD Tyršova.

SML dále vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. 14/100 na budově č. p. 508, bytový dům, která stojí na pozemku parc. č. 980/15, zastavěná plocha a nádvoří. Spoluvlastnický podíl ve výši id. 86/100 na uvedené budově vlastní BD Tyršova.

SML dále vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. 2052/10000 na budově č. p. 509, bytový dům, která stojí na pozemku parc. č. 980/9, zastavěná plocha a nádvoří. Spoluvlastnický podíl ve výši id. 7948/10000 na uvedené budově vlastní BD Tyršova.

SML dále vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. 2765/10000 na budově č. p. 510, bytový dům, která stojí na pozemku parc. č. 980/10, zastavěná plocha a nádvoří. Spoluvlastnický podíl ve výši id. 7235/10000 na uvedené budově vlastní BD Tyršova.

SML dále vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. 2704/10000 na budově č. p. 511, bytový dům, která stojí na pozemku parc. č. 980/5, zastavěná plocha a nádvoří. Spoluvlastnický podíl ve výši id. 7296/10000 na uvedené budově vlastní BD Tyršova.

SML dále vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. 2704/10000 na budově č. p. 512, bytový dům, která stojí na pozemku parc. č. 980/4, zastavěná plocha a nádvoří. Spoluvlastnický podíl ve výši id. 7296/10000 na uvedené budově vlastní BD Tyršova.

SML dále vlastní spoluvlastnický podíl ve výši id. 2704/10000 na budově č. p. 513, bytový dům, která stojí na pozemku parc. č. 980/3, zastavěná plocha a nádvoří. Spoluvlastnický podíl ve výši id. 7296/10000 na uvedené budově vlastní BD Tyršova.

Veškeré shora uvedené pozemky, na kterých stojí uvedené budovy ve spoluvlastnictví SML a BD Tyršova, jsou ve výlučném vlastnictví BD Tyršova.

3. Spoluvlastnictví podílu, práva a povinnosti SML s tím spojené

Otázka: *„Jaký je právní stav, ve kterém SML vlastní spoluvlastnické podíly, a to včetně posouzení práv a povinností SML?“*

Právní režim vlastnictví spoluvlastnických podílů na shora uvedených budovách se bude s ohledem na § 3028 odst. 2 OZ, řídit především ustanoveními § 1115 a následujícími OZ, stejně jako příslušnými ustanoveními smlouvy o sdružení investorů, resp. smlouvy o společném postupu investorů.

V teoretické rovině lze rozdělit práva a povinnosti podílového spoluvlastníka k věci do dvou, resp. tří obecných skupin:

1. práva k věci jako celku (společná práva),
2. práva ke spoluvlastnickému podílu (individuální práva), a
3. právo na správu věci – toto právo se v teorii vyděluje z práva k věci jako celku.

Do první skupiny práv patří především právo spoluvlastníka k celé věci, které je omezeno stejnými právy ostatních spoluvlastníků, ve smyslu § 1117 OZ. Uvedené ustanovení v praxi znamená, že každý ze spoluvlastníků věci se podílí na právech a povinnostech spojených s věcí v rozsahu odpovídajícímu jeho spoluvlastnickému podílu.

Co se týče práv ke spoluvlastnickému podílu, k jejich výkonu je příslušný toliko vlastník každého podílu. Jak uvádí § 1121 OZ, každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu. Vzhledem k této skutečnosti může každý spoluvlastník neomezeně nakládat se svým podílem dle své vlastní vůle, nebude-li takové nakládání na újmu ostatním spoluvlastníkům (§ 1123 OZ).

Jako projev vlastnického práva každého spoluvlastníka k příslušnému podílu na věci lze považovat právo vlastníka tento podíl zcizit, opustit či o něm pořizovat pro případ smrti. Je však třeba mít na paměti, že každé z těchto práv je omezeno právem ostatních spoluvlastníků, aby jim nakládání s podílem nebylo na újmu.

V souladu s § 1120 odst. 1 OZ má každý spoluvlastník právo na plody a užitky ze společné věci, a to v rozsahu odpovídajícímu velikosti jeho spoluvlastnického podílu.

Co se týče správy společné věci, každý spoluvlastník je k této oprávněn na základě § 1126 odst. 1 OZ, přičemž při rozhodování o společné věci se hlasy společníků počítají dle velikostí jejich podílů (§ 1126 odst. 2 OZ). Správou společné věci je třeba rozumět všechny způsoby výkonu vlastnického práva k této věci, tj. realizace práv a plnění povinností vyplývajících ze společného vlastnictví věci.

V rámci rozhodování o společné věci občanský zákoník odlišuje několik režimů správy věci v závislosti na stupni důležitosti přijímaného rozhodnutí a jeho dopadu na společnou věc, stejně jako na její spoluvlastníky. Těmito režimy jsou běžná správa, rozhodování o významné záležitosti a rozhodování o záležitosti obzvláštní důležitosti. Ke schválení rozhodnutí v každém z těchto režimů je třeba rozdílná většina hlasů, a to buď většina prostá, kvalifikovaná nebo absolutní.

Pro běžnou správu společné věci dle § 1128 odst. 1 OZ postačí rozhodování prostou, tedy nadpoloviční, většinou. Běžnou správou věci je třeba rozumět veškeré záležitosti, které svou důležitostí nedosahují úrovně významné záležitosti dle § 1129 odst. 1 OZ či záležitosti obzvláštní důležitosti dle § 1132 OZ. Běžnou správou budou konstituovat především rozhodnutí, ke kterým zpravidla dochází opakovaně při správě určité věci – v případě budov s nájemními byty půjde zejména o záležitosti spojené s nájemními smlouvami (uzavírání, vypovídání, modifikace), údržba a běžné opravy budov či vybírání a vymáhání nájemného.

Vedle běžné správy rozlišuje občanský zákoník rovněž rozhodování o významných záležitostech týkajících se společné věci. Dle § 1129 odst. 1 OZ spadá mezi významné záležitosti zejména rozhodování o podstatném zlepšení nebo zhoršení věci, změně jejího účelu či o jejím zpracování. K rozhodování v těchto záležitostech je třeba dosáhnout nejméně dvoutřetinové většiny všech hlasů. Nelze-li dosáhnout této většiny, může na návrh spoluvlastníka v těchto věcech rozhodnout soud.

Posledním režimem správy společné věci je rozhodování o záležitosti obzvláštní důležitosti dle § 1132 OZ, pro které uvedené ustanovení vyžaduje absolutní většinu hlasů (tj. 100 % hlasů). V tomto ustanovení je taxativně stanoven výčet případů, ve kterých se je vyžadována absolutní většina hlasů spoluvlastníků pro rozhodování. Jsou jimi: zatížení společné věci či zrušení takového zatížení a omezení práv spoluvlastníků na dobu delší než 10 let.

Ustanovení § 1133 OZ představuje výjimku z § 1132 OZ, dle které je třeba toliko dvoutřetinové většiny pro zatížení společné věci zástavním právem či zřízení obdobné jistoty k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení věci.

K výkonu správy společné věci mohou spoluvlastníci jmenovat správce v souladu s § 1134 OZ, a to prostou většinou hlasů.

Vzhledem ke skutečnosti, že řada z ustanovení upravujících podílové spoluvlastnictví není kogentní povahy, je třeba vždy při zjišťování konkrétních práv a povinností subjektů spoluvlastnických vztahů přihlédnout rovněž k ustanovením smluv uzavřených mezi těmito subjekty, tj. v nyní posuzovaném případě mezi bytovými družstvy a SML. V případech, kdy smluvní ustanovení upravující jednotlivé aspekty podílového spoluvlastnictví absentují, můžeme zpravidla aplikovat zákonnou úpravu.

Nyní přistoupíme k analýze práv a povinností SML jednotlivě ve vztahu k budovám spoluvlastněným společně s BD Zelené Údolí a BD Tyršova.

BD Zelené Údolí

V případě spoluvlastnictví budov společně s BD Zelené Údolí vstupuje do právního vztahu mezi SML a BD Zelené Údolí rovněž Smlouva o sdružení investorů a Mandátní smlouva, které částečně modifikují zákonná práva a povinnosti.

a) Dispozice se spoluvlastnickým podílem

Čl. VII odst. 3 Smlouvy o sdružení investorů stanoví: *„Město* [SML] *se zavazuje, že po dobu nejméně 20 let ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí*

nepřevede své spoluvlastnické podíly na bytových domech a stavebních parcelách na jinou osobu.“

Vzhledem k tomu, že nemáme k dispozici kolaudační rozhodnutí pro všechny dotčené nemovité věci, nemůžeme posoudit, zdali je toto smluvní omezení zcizení spoluvlastnických podílů SML nadále účinné či nikoli. Ovšem vzhledem k podobnosti s případem BD Tyršova, ve kterém jsme získali uvedená rozhodnutí, resp. jejich data nabytí právní moci, lze usuzovat, že v některých případech doposud k uplynutí 20leté doby nedošlo.

V případě účinnosti shora uvedené klauzule by při předčasném převodu spoluvlastnických podílů ze SML na třetí osobu mohla být vůči SML vyvozována občanskoprávní odpovědnost. Pokud již ovšem shora uvedená doba uplynula, může SML se svými spoluvlastnickými podíly neomezeně nakládat.

Dle čl. VII odst. 5 Smlouvy o sdružení investorů dále SML ani BD Zelené Údolí nesmí zřídit po shora uvedenou dobu zástavní právo ke spoluvlastněným budovám. Je třeba doplnit, že s ohledem na § 1132 OZ, resp. § 1133 OZ, by právní jednání SML zřizující zástavní právo na spoluvlastněných budovách vyžadovalo souhlas BD Zelené Údolí, přičemž je možné, že družstvo by tento souhlas nemuselo udělit.

Pro úplnost je třeba uvést, že obdobně jako ve výše uvedeném případě, dle čl. VII odst. 4 Smlouvy o sdružení investorů je SML jediným subjektem, kterému může BD Zelené Údolí v době 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí převést své spoluvlastnické podíly na budovách. Toto ustanovení však neomezuje samotnou dispozici SML se svými podíly, nýbrž pouze dispozici BD Zelené Údolí.

Práva SML disponovat se svými spoluvlastnickými podíly na budovách spoluvlastněných společně s BD Zelené Údolí nejsou omezena ze zákona, ale jsou omezena smluvně. V převodu spoluvlastnických podílů brání SML uzavřená Smlouva o sdružení investorů, a to po dobu 20 let od právní moci kolaudačních rozhodnutí. Po stejnou dobu rovněž nemůže SML ke spoluvlastněným podílům zřídit zástavní právo.

Rovněž předpokládáme, že na obdobnou dobu totožný zákaz převodu vyplývá i ze smluv uzavřených se SFRB.

b) Právo na užitky a plody ze spoluvlastněné věci

Čl. II odst. 4 Mandátní smlouvy uvádí: *„Výtěžek nájemného z bytů je určen na úhradu prokazatelně nutných nákladů spojených se zajišťováním provozu a správou bytového fondu, odměnu správce domů, výloh spojených s vybíráním a vymáháním nájemného a poplatku za služby … a dalších nákladů souvisejících s užíváním bytů.“*

SML má právo na plody společné věci představující výtěžky nájemného z bytů, a to v rozsahu odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu SML z částky, ve které výtěžky nájemného bytů přesahují prokazatelně nutné náklady ve smyslu čl. II odst. 4 Mandátní smlouvy.

Z podkladů dostupných při zpracování tohoto stanoviska nevyplývá, zda v budovách spoluvlastněných SML a BD Zelené Údolí existují vedle bytových

jednotek i nebytové prostory způsobilé k pronájmu třetím osobám, jak tomu je v případě BD Tyršova.

Existují-li ve spoluvlastněných nemovitých věcech takové nebytové prostory, které jsou spoluvlastníky pronajímané či jinak přenechávané k užití třetím osobám, a to za úplatu, nelze na plnění získávané z takového přenechání vztáhnout shora uvedené ustanovení Mandátní smlouvy. Z tohoto důvodu by bylo třeba postupovat dle ustanovení občanského zákoníku o spoluvlastnictví, dle kterých by SML náležela poměrná část z příslušného plnění, která by odpovídala velikosti spoluvlastnického podílu SML.

c) Právo na správu věci

Dle občanského zákoníku jsou spoluvlastníci oprávněni k účasti na správě společné věci. Dle čl. VIII odst. 1 Smlouvy o sdružení investorů ve znění Dodatku č. 1 ze dne 17. 5. 2004 však SML pověřilo BD Zelené Údolí správou spoluvlastněných budov. SML dále BD Zelené Údolí zmocnilo k uzavírání nájemních smluv jménem SML, a dále BD Zelené Údolí pověřilo vybíráním a vymáháním nájemného.

Jak podává výše uvedený článek, *„přesná pravidla pro výkon správy bytových domů, stanovení výše nájemného a další související činnosti budou řešena samostatnou mandátní smlouvou uzavřenou mezi Městem* [SML] *a Družstvem* [BD Zelené Údolí]*.“*

Uvedené ustanovení bylo realizováno uzavřením Mandátní smlouvy, na jejímž základě je BD Zelené Údolí povinno vykonávat správu a zajišťovat provoz spoluvlastněných budov či pověřit těmito činnostmi třetí osobu. Dle ustanovení Mandátní smlouvy je BD Zelené Údolí oprávněno zejména

- uzavírat nájemní smlouvy jménem SML,
- vybírat a vymáhat nájemné a poplatky za služby spojené s užíváním bytů ve spoluvlastněných budovách.

Dle čl. VIII odst. 4 Smlouvy o sdružení investorů je SML oprávněno rozhodovat o přidělování bytů nacházejících se ve spoluvlastněných budovách, uzavírání nájemních smluv a stanovení výše nájemného, a to do okamžiku převedení svých spoluvlastnických podílů na BD Zelené Údolí.

Právo SML rozhodovat ve smyslu uvedeného ustanovení Smlouvy o sdružení investorů však omezují čl. VIII odst. 5 a 6 uvedené smlouvy, ze kterých vyplývá, že nájemní smlouvy je třeba přednostně uzavírat s členy BD Zelené Údolí. Není-li členů BD Zelené Údolí, je možné nájemní smlouvu uzavřít s osobou zdravotně postiženou, která má zájem takovouto smlouvu uzavřít, a jejíž zájem SML prokazatelně eviduje. Není-li takovýchto osob, je možné uzavřít nájemní smlouvu s libovolnou osobou, a to nejdéle na dobu jednoho roku, s možností následné roční prolongace (čl. VIII odst. 6 Smlouvy o sdružení investorů ve znění dodatku č. 1).

V souvislosti s uvedeným je vhodné poukázat na skutečnost, že nájemní smlouva uzavřená se členem BD Zelené Údolí zakládá nájem družstevního bytu dle § 741 a násl. ZOK, a to s ohledem na definici družstevního bytu dle § 729 odst. 1 ZOK.

S ohledem na § 741 odst. 1 ZOK bude třeba aplikovat na nájem družstevního bytu vedle ustanovení občanského zákoníku o nájmu a nájmu bytu rovněž příslušná ustanovení zákona o obchodních korporacích. Tato ustanovení omezují právo SML na správu spoluvlastněné věci, a to zejména v ohledech souvisejících s nájmem jednotlivých bytů.

Dle § 742 ZOK má člen bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a to na dobu neurčitou. S ohledem na toto ustanovení je zřejmé, že SML fakticky nedisponuje právem určovat nájemce bytů ve spoluvlastněných budovách, jelikož nájemci budou především členové BD Zeleného Údolí mající zákonné právo najímat jeden z bytů.

Co se týče možnosti SML stanovit výši nájemného, je třeba zohlednit § 744 ZOK, dle kterého nájemci bytů, jsou-li zároveň členy bytového družstva, hradí nájemné bytovému družstvu pouze v rozsahu účelně vynaložených nákladů bytového družstva vzniklých při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

Princip neziskovosti družstevního nájmu zakotvený v § 744 ZOK vyplývá ze skutečnosti, že členové bytových družstev se na vzniku či pořízení bytů sami finančně podílí, a to prostřednictvím členských vkladů do bytového družstva. Z tohoto důvodu není možné po členech požadovat, aby bytovému družstvu, coby vlastníkovi předmětných bytů, dále čehokoli hradili na pořízení svého bydlení, resp. za možnost bydlet v pořízeném bytu. V rámci nájemného hradí členové toliko částku sloužící k udržení či zlepšení nemovité věci vlastněné družstvem, případně na chod družstva.

Vzhledem ke skutečnosti, že v nyní posuzovaném případě se na výstavbě bytových domů podílelo zčásti i SML, a to jak věcně, tak finančně, je dle našeho názoru nutné dojít k závěru, že na postavení SML v rámci nájemních vztahů nebude možné aplikovat princip neziskovosti družstevního nájmu.

Dovolujeme si však upozornit, že vzhledem ke specifičnosti této otázky a s tím spojené absenci judikatury či odborné literatury vychází náš závěr toliko z posouzení smyslu a účelu předmětné právní úpravy. Není vyloučeno, že tuzemské soudy by při posuzování této otázky došly k jinému závěru.

SML tedy fakticky nedisponuje právem určovat nájemce bytů ve spoluvlastněných budovách, toto právo náleží BD Zelené Údolí, resp. jeho členům, kteří mají právo uzavřít nájemní smlouvu na dobu neurčitou k jednotlivým bytům. Ačkoli SML má právo na stanovení nájemného, je třeba dbát na to, že část nájmu musí vždy představovat jen účelně vynaložené náklady BD Zelené Údolí a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice ve smyslu § 744 ZOK.

BD Tyršova

V případě spoluvlastnictví budov společně s BD Tyršova vstupuje do právního vztahu mezi SML a BD Tyršova rovněž Smlouva o společném postupu investorů, která částečně modifikuje zákonný režim.

Vedle uvedené smlouvy se rovněž na spoluvlastnický vztah uplatní zákonné předkupní právo vlastníka pozemků, kterým je BD Tyršova, dle § 3056 odst. 1 OZ. Ačkoli uvedené ustanovení hovoří o vlastnících pozemků a budov, dle názoru Nejvyššího soudu je třeba zákonné předkupní právo aplikovat vždy v případech, kdy by převodem vlastnictví mohlo dojít ke sjednocení vlastníka pozemku a stavby na něm stojící (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018).

a) Dispozice se spoluvlastnickým podílem

Čl. III odst. 3.4. Smlouvy o společném postupu investorů stanoví: *„Město [SML] není po dobu dvaceti let ode dne, kdy kolaudační rozhodnutí na dům nabude právní moci, oprávněno převést svůj spoluvlastnický podíl na výše uvedené budově ani jeho vymezenou či nevymezenou část na jinou osobu.“*

Z příslušných výpisů z katastru nemovitostí vyplývá, že kolaudační rozhodnutí k jednotlivým budovám nabývala právní moci v období od 11. 5. 2001 do 8. 4. 2003.

Pro úplnost je třeba doplnit, že i v případě uplynutí uvedené doby bude mít BD Tyršova ke spoluvlastnickým podílům SML nadále zákonné předkupní právo vyplývající z § 3056 odst. 1 OZ.

Dle čl. III odst. 3.5. Smlouvy o společném postupu investorů má SML předkupní právo ke spoluvlastnickým podílům BD Tyršova. Toto právo není dle Smlouvy o společném postupu investorů časově omezeno. Uvedené ustanovení neomezuje samotnou dispozici SML se svými podíly, ale dispozici BD Tyršova Údolí se svými spoluvlastnickými podíly.

Dispoziční práva SML se svými spoluvlastnickými podíly na budovách spoluvlastněných společně s BD Tyršova sice nejsou omezena ze zákona, ale jsou omezena ze Smlouvy o společném postupu investorů, která neumožňuje SML zcizit své spoluvlastnické podíly po dobu 20 let od právní moci kolaudačních rozhodnutí k příslušným budovám. Předpokládáme, že obdobné omezení vyplývá i ze smluv se SFRB.

Dispozice SML a BD Tyršova se svými spoluvlastnickými podíly je dále omezena předkupním právem druhého ze spoluvlastníků k tomuto podílu. Předkupní právo se však nevztahuje na pozemky, na kterých se spoluvlastněné budovy nachází.

b) Právo na užitky a plody ze společné věci

Čl. VII odst. 7.2. Smlouvy o společném postupu investorů stanoví: *„Výtěžek nájemného z bytů je určen zejména na odměnu správce domů, výlohy spojené s vymáháním a vybíráním nájemného z bytů, soudního a správního řízení ve věcech bytů do fondu oprav domů, podíl Města* [SML] *na pojištění budovy a další náklady, spojené s pořízením staveb.“*

SML tedy má právo na plody společné věci představující výtěžek nájemného bytů, a to v rozsahu odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu SML z částky, ve které výtěžek z nájemného bytů přesahuje náklady dle čl. VII odst. 7.2. Smlouvy o společném postupu investorů.

Z textace uvedeného ustanovení je zjevné, že v něm obsažené pravidlo pro užití vybraného nájemného se týká výlučně nájemného z bytů, nikoli nájemného z nebytových prostor.

Co se týče nebytových prostor, Smlouva o společném postupu investorů v čl. V odst. 5.4. stanoví, že *„Interma si touto smlouvou vyhrazuje do doby, než na ni bude bezúplatně převeden spoluvlastnický podíl Města* [SML]*, nejméně však po dobu dvaceti let od právní moci kolaudačního rozhodnutí na dům právo disponovat s prostorami v uvedeném domě, které budou dle kolaudačního rozhodnutí nebytovými prostorami, včetně určování výše nájemného.“*

Pro zjištění skutečného obsahu uvedeného smluvního ustanovení je třeba interpretovat slovní spojení *„disponovat s prostorami“*, které je ve Smlouvě o společném postupu investorů užito.

Právo libovolně nakládat, resp. disponovat, s věcí (*ius disponendi*) se v právní nauce řadí mezi vlastnická oprávnění, coby jednotlivé složky dohromady tvořící obsah vlastnického práva. Vedle *ius disponendi* rozeznává právní nauka další složky, např. právo věc držet (*ius possidendi*), právo věc užívat (*ius utendi*) či právo přisvojovat si plody a užitky (*ius fruendi*). (srov. PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem.* V Praze: C.H. Beck, 2011. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-332-5.)

Dle výkladu akceptovaného právní naukou se obsah práva s věcí disponovat a práva věc požívat odlišují. Zatímco obsahem *ius disponendi* je oprávnění vlastníka věc zcizit či zatížit, obsahem *ius fruendi* je oprávnění vlastníka brát z věci plody.

Vzhledem k výše uvedenému je nezbytné dojít k závěru, že Interma, resp. BD Tyršova, si ve Smlouvě o společném postupu investorů vyhradili toliko *ius disponendi*, tedy právo věc zcizit a zatížit – např. nájmem či pachtem. Na právo na plody z nebytových prostor (nájemné) se ovšem užije obecné úpravy dle občanského zákoníku a SML by tak mělo mít právo na část nájemného odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu.

Jestliže příslušný nebytový prostor není pronajat či jinak přenechán k užití členovi BD Tyršova, není možné na tento závazkový vztah aplikovat neziskový princip družstevního nájmu dle § 744 ZOK, jelikož tento lze aplikovat toliko na vztah družstevník – družstvo. V takovém případě je zřejmé, že nájemné či jiná forma úplaty za užívání nebytového prostoru by měla dosahovat tržního nájemného obvyklého v místě a čase. Je-li nebytový prostor pronajat členovi bytového družstva, bude třeba na vztah aplikovat neziskový princip, obdobně jako v případě nájmu bytů ve spoluvlastnictví BD Zelené Údolí.

Na nájemné či jiné obdobné plnění získané z přenechání nebytových prostorů do užití třetích osob se v každém případě neaplikuje ustanovení čl. VII odst. 7.2. Smlouvy o společném postupu investorů, pročež část tohoto plnění bez dalšího náleží SML.

c) Právo na správu věci

Dle občanského zákoníku jsou spoluvlastníci oprávněni k účasti na správě společné věci. Dle čl. VII odst. 7.1. Smlouvy o společném postupu investorů SML pověřilo BD Tyršova správou spoluvlastněných budov s tím, že BD Tyršova může dále pověřit

správou těchto budov jinou osobu. SML dále BD Tyršova výslovně pověřilo vybíráním a vymáháním nájemného.

V nyní posuzovaném případě však SML výslovně nepověřilo BD Tyršova uzavíráním nájemních smluv jako v případě BD Zelené Údolí. Pro zjištění skutečného rozsahu zmocnění BD Tyršova je třeba definovat obsah pojmu „správy společné věci" užitý ve Smlouvě o společném postupu investorů, a to s ohledem na znění občanského zákoníku účinného v době uzavření Smlouvy o společném postupu investorů.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „**OZ64**") užíval pro právní jednání týkající se ekonomické stránky pojem *„hospodaření se společnou věcí"*, který zastřešoval několik samostatných sfér nakládání se společnou věcí – dle komentářové literatury např. správu společné věci, investice do společné věci či užívání společné věci. (srov. KRÁLÍK, Michal. § 139 [Rozhodování spoluvlastníků]. In: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II.* 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 841.)

Dle uvedené komentářové literatury nespadá oblast nájemních vztahů spojených se společnou věcí do správy společné věci, nýbrž *„tvoří relativně samostatnou sféru hospodaření se společnou věcí."* Z tohoto hlediska je zřejmé, že BD Tyršova nebylo zmocněno k uzavírání nájemních smluv, jelikož tato oprávnění nespadají do rozsahu pojmu správy společné věci, jak ji v době uzavření předmětné smlouvy chápal tehdejší občanský zákoník.

Vzhledem k dříve účinnému principu majorizace dle § 139 odst. 2 OZ64 nemuselo být BD Tyršova k uzavírání nájemních smluv pověřeno, jelikož je většinovým vlastníkem společných věcí a z tohoto titulu bylo do 1. 1. 2014 oprávněno tyto smlouvy uzavírat.

S ohledem na § 3028 odst. 2 OZ je ovšem třeba od 1. 1. 2014 aplikovat na spoluvlastnické vztahy občanský zákoník, který princip majorizace částečně modifikoval, když pro některá rozhodnutí týkající se společné věci vyžaduje kvalifikovanou, příp. absolutní většinu.

Dle § 1132 OZ je nutný souhlas všech spoluvlastníků k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let. Co lze považovat za omezení práv spoluvlastníků občanský zákoník neuvádí. S ohledem na důvodovou zprávu, která uvádí, že se jedná *„o zřízení takové povinnosti, která by mělo spoluvlastníky zavázat na dobu delší deseti let"*, lze však dovodit, že se absolutní většinu bude vyžadovat i rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy k bytu na dobu neurčitou.

S ohledem na uvedené je tedy možné, že v aktuální situaci má SML blokační menšinu při uzavírání nájemních smluv na dobu neurčitou k bytům ve spoluvlastněných budovách. Tato menšina, ač nijak neovlivňuje právo SML na správu společné věci, může zlepšit pozici SML v případném jednání s BD Tyršova.

Na druhou stranu, dle § 742 písm. a) ZOK mají členové družstva právo na uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Proto se lze domnívat, že případné blokování uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou s členem bytového družstva ze strany SML by mohlo vyústit toliko v prohru soudního sporu o nahrazení projevu vůle SML uzavřít nájemní smlouvu s příslušným družstevníkem. Ačkoli tedy SML může

disponovat příslušnou blokační menšinou, její využití s sebou nese pro SML pouze negativní následky.

Dle čl. V odst. 5.1. Smlouvy o společném postupu investorů má SML *„vliv na obsazování bytů ve spoluvlastněných budovách a na stanovení výše nájemného z bytů v rozsahu dle bodů 5.2. a 5.3. této smlouvy.“*

Dle čl. V odst. 5.2. Smlouvy o společném postupu investorů je SML oprávněno určovat osoby, se kterými je BD Tyršova či jím pověřený správce domu povinen uzavřít nájemní smlouvu k bytu na dobu určitou. Dle stejného článku však mají být nájemní smlouvy k bytům uzavírány přednostně s členy BD Tyršova.

Na základě výše uvedeného lze uzavřít, že SML je oprávněno určit osobu, se kterou má být uzavřena nájemní smlouva k bytu, ovšem pouze v případě, kdy právo na uzavření takové smlouvy neuplatňuje jiný člen BD Tyršova. Nájemní smlouva s nečlenem může být nadto dle čl. V odst. 5.2. Smlouvy o společném postupu investorů uzavřena pouze na dobu 3 měsíců.

Dle uvedených ustanovení tak SML *de facto* nemá vliv na uzavírání nájemních smluv k bytům ve spoluvlastněných budovách.

Ačkoli čl. V odst. 5.1. Smlouvy o společném postupu investorů uvádí, že SML má mít vliv na stanovení výše nájemného, nelze dále v uvedené smlouvě nalézt jiné ustanovení, které by uvedené pravidlo jakkoli rozvádělo. Naopak, dle čl. VII odst. 7.3. této smlouvy stanoví BD Tyršova či jím pověřený správce výši nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu v souladu s vyhláškou č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Obdobně jako v případě BD Zelené Údolí, SML fakticky nedisponuje právem určit osobu, se kterou má být uzavřena nájemní smlouva k bytu. Právo stanovovat nájemné za užívání bytů náleží BD Tyršova, a to vzhledem k příslušným ustanovením Smlouvy o společném postupu investorů, stejně jako k zákonnému režimu správy společné věci a většinovému spoluvlastnickému podílu BD Tyršova.

Co se týče nebytových prostor, k těmto má dle čl. V odst. 5.4. Smlouvy o společném postupu investorů výhradní dispoziční právo BD Tyršova, a to včetně práva na určení výše nájemného.

4. Možnosti změny stávajícího právního stavu

Otázka: *„Jaké má SML možnosti změny stávajícího právního stavu a tomu odpovídající z právního stavu plynoucí veřejný zájem na držení či převodu spoluvlastnických podílu?“*

V následující části tohoto právního stanoviska popíšeme jednotlivé možnosti SML ve vztahu k nakládání se spoluvlastnickými podíly.

V první řadě je třeba upozornit na skutečnost, že dle čl. VII odst. 3 Smlouvy o sdružení investorů a čl. III odst. 3.4. Smlouvy o společném postupu investorů není SML oprávněno převést své spoluvlastnické podíly na jinou osobu, a to po dobu 20 let od právní moci kolaudačních rozhodnutí k příslušným budovám. Vzhledem ke skutečnosti, že některá kolaudační rozhodnutí nabyla právní moci v roce 2003, bude SML v těchto případech oprávněno převést své spoluvlastnické podíly nejdříve v roce 2023.

Rovněž je třeba upozornit na skutečnost, že SML je povinné dodržovat podmínky poskytnutí dotace od SFRB, které byly vymezeny ve smlouvě o poskytnutí dotace. Dle informací obdržených od objednatele tohoto právního stanoviska byla jednou z podmínek poskytnutí dotace povinnost, aby byty ve spoluvlastněných budovách byly po dobu 20 let využívány formou nájmu, a to za úplatu představující věcně usměrňované nájemné.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti nelze než dojít k závěru, že případné změny právního stavu bude možné provést až po uplynutí doby 20 let od právní moci příslušných rozhodnutí o kolaudaci spoluvlastněných budov. V případě, že by SML ke změnám přistoupilo dříve, porušilo by tím Smlouvu o sdružení, resp. společném postupu investorů, a pravděpodobně i smlouvy o poskytnutí dotace.

Po uplynutí shora uvedené doby budou možnosti jak docílit změny stávajícího právního stavu trojí povahy, a to:

a) **setrvat dále ve spoluvlastnictví,**
b) **nabýt zbývající spoluvlastnické podíly bytových družstev, anebo**
c) **prodat spoluvlastnické podíly SML třetí osobě (buď ve formě spoluvlastnických podílu či ve formě převodu bytových jednotek).**

Než přistoupíme k popisu jednotlivých možností postupu, je třeba identifikovat veřejné zájmy, kterým musí SML dle § 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOZ**“) poskytnout ochranu.

1) Zachování stávajícího způsobu využití spoluvlastněných nemovitostí

Předmětné spoluvlastněné nemovité věci byly vystavěny za účelem zajištění bytových potřeb občanů SML. Dle našeho názoru je ve veřejném zájmu, aby spoluvlastněné budovy sloužily nadále převážně uvedenému účelu. Dle výše uvedeného ustanovení je SML povinno pečovat o potřeby (např. bytové potřeby) svých občanů, přičemž této povinnosti lze dostát, budou-li spoluvlastněné budovy nadále sloužit svému nynějšímu účelu.

Prvním veřejným zájmem, který je třeba zohlednit, je zájem na dalším využívání předmětných nemovitých věcí k jejich dosavadnímu účelu.

2) **Hospodárné nakládání s majetkem obce v souladu s příslušnými právními předpisy**

Dle § 38 odst. 1 ZOZ má být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je dále povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Vedle shora uvedeného veřejného zájmu je zde tedy přítomen zájem SML hospodárně nakládat se svým majetkem a tento rovněž i rozvíjet. Může-li tedy SML získat se svého majetku nějaký prospěch, za souběžné ochrany ostatních veřejných zájmů, bude takové řešení zcela jistě souladné s povinností hospodárně nakládat s majetkem a tento rozvíjet.

S ohledem na uvedené je třeba uzavřít, že druhým veřejným zájmem je zájem SML hospodárně nakládat se svým majetkem, resp. tento dále rozvíjet.

3) **Narovnání vztahů z minulosti a snížení či vyloučení rizika uplatňování nároků na náhradu škody**

a. **Narovnání vztahů z minulosti**

Nelze nepřihlédnout ke skutečnosti, že SML uzavřelo Smlouvy o společném postupu investorů a Smlouvy o sdružení investorů, jejichž znění zakládalo právo družstev na bezúplatný převod spoluvlastnických podílů.

Ačkoli jsou nyní ustanovení uvedených smluv upravující tyto převody neplatné, jejich neplatnost byla způsobena především nesplněním podmínek k učinění právního jednání (tzv. *conditio legis*) stanovených zákonem o obcích.

Dle judikatury Nejvyššího soudu však obdobné porušení zákona o obcích nemůže být bez dalšího přičitatelné výlučně obci a je třeba v podmínkách konkrétního případu zkoumat, zda nebylo porušení zaviněno i jinými osobami, např. smluvními partnery obce, když tyto osoby měly možnost se přesvědčit, zda jsou splněny veškeré podmínky pro učinění příslušného právního jednání v souladu se zákonem, a s ohledem na zásadu *ignorantia legis non excusat* a prevenční povinnost zakotvenou v občanském zákoníku, tak i učinit měly. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014)

S ohledem na uvedené ve světle zásad *pacta sunt servanda* a *nemo turpitudinem suam allegare potest*, stejně jako zásad poctivosti, ochrany dobré víry a obecné prevenční povinnosti nelze zcela vyloučit odpovědnost SML za případné škody, byť třeba odpovědnost sdílenou. S ohledem na uvedené je třeba dojít k závěru, že SML by se mělo zvoleným řešením pokusit narovnat vzájemná práva a povinnosti s bytovými družstvy tak, aby právní vztah co nejvěrněji odpovídal konsenzu dosaženého v době uzavření smluv.

Vzhledem k uvedenému lze uzavřít, že je ve veřejném zájmu, aby se SML v rámci dalšího postupu pokusilo s bytovými družstvy narovnat své vztahy z minulosti.

b. Snížení či vyloučení rizika uplatňování nároků na náhradu škody

Je třeba přihlédnout ke skutečnosti, že v důsledku neplatnosti ustanovení uzavřených smluv může družstvům či jejich členům vzniknout škoda, jejíž náhrady by se posléze mohli po SML domáhat. I v případě, že by se SML a družstva dohodli na konkrétním způsobu řešení stávající situace, je možné, že členové družstev, kteří by s takovým řešením nesouhlasili a byli by přehlasování na členské schůzi družstva, by se nadále mohli po SML domáhat zaplacení náhrady vzniklé škody.

Na tomto místě je však vhodné uvést, že samotná neplatnost příslušných ustanovení souvisejících s bezúplatným převodem bytů bez dalšího nezakládá odpovědnost SML za jakékoli škody způsobené touto neplatností. V každém případě bude třeba v závislosti na individuálních okolnostech případu zkoumat, zda jsou kumulativně splněny podmínky zakládající odpovědnost některé ze smluvních stran. Pro úplnost je však třeba doplnit, že odpovědnost SML nelze ani s naprostou jistotou vyloučit.

S ohledem na prevenční povinnost stanovenou v § 2900 OZ však lze uzavřít, že je veřejným zájmem, aby SML dále postupovalo způsobem, kterým bude v co nejvyšší možné míře předcházet vzniku škody na straně družstev a družstevníků.

Pro úplnost je třeba uvést, že nelze vyloučit, že SML bude veřejný zájem shledávat v dalších hodnotách, kterými může poměřovat varianty dalšího postupu. V takovém případě rádi doplníme toto stanovisko.

V situaci, kdy jsme výše identifikovali veřejné zájmy, které je v nyní posuzované věci chránit, můžeme dále přistoupit k analýza jednotlivých možností, kterými může SML dosáhnout změny právního stavu.

a) Setrvání ve spoluvlastnictví

V rámci této varianty by SML zachovalo současný právní stav, tj. spoluvlastnictví nemovitých věcí. V rámci tohoto spoluvlastnictví by se SML pokusilo dohodnout s bytovými družstvy na narovnání spoluvlastnických vztahů do podoby standardních spoluvlastnických vztahů.

Ke změně dosavadních právních vztahů se jeví nejvhodnější institut narovnání dle § 1903 a násl. OZ, kterým lze nahradit veškeré existující závazky, a to závazky novými. Narovnání může do budoucna značně zpřehlednit vzájemná práva a povinnosti mezi osobami.

V rámci narovnání by bylo možné stanovit vzájemná práva a povinnosti čistě v závislosti na konsenzu SML a bytových družstev, nebudou-li takto stanovená práva či povinnosti v rozporu s dobrými mravy, zákonem nebo smluvními závazky SML. Bylo by tedy možné, že se SML a bytová družstva dohodnou například na jednotném postupu pro stanovování nájemného, uzavírání nájemních smluv nebo vyplácení plodů ze společné věci, čímž by mohly do budoucna předejít případným sporům.

Podmínkou pro realizaci narovnání je však souhlas bytových družstev, který se bude zpravidla odvíjet od navrženého obsahu dohody o narovnání. Nelze tak nyní předjímat, jak by se k tomuto návrhu bytová družstva postavila. Lze se však důvodně domnívat, že bytová družstva nemají důvod oslabit své aktuální postavení a přistoupit na změnu stávajících práv a povinností, která by ve vzájemném právním vztahu posílila postavení SML.

SML by tímto způsobem nadále ovlivňovalo využívání spoluvlastněných budov, které by nadále mohly sloužit zajištění bytových potřeb svých občanů a zároveň by mohlo ze spoluvlastnictví požívat ekonomických či mimoekonomických výhod.

S ohledem na uvedené by setrvání dále ve spoluvlastnictví naplňovalo výše uvedený zájem ad 1).

Aby došlo k naplnění zájmu ad 2) výše, mělo by (po uplynutí smluvních zákazů) dojít k narovnání spoluvlastnických vztahů mezi SML a družstvy na úroveň standardních spoluvlastnických vztahů, a to buď cestou dohody s družstvy nebo cestou soudních sporů.

V případě dohody by sice bylo odstraněno riziko uvedené ad 3) výše, ale pouze vůči družstvům. Nelze však vyloučit, že by se určitá skupina „přehlasovaných" družstevníků domáhala svých práv na náhradu škody vůči SML, která by spočívala v tom, že jim oproti příslibům družstev (založených na smlouvách se SML) nebude převedeno vlastnické právo k bytům. S ohledem na výše uvedenou judikaturu Nejvyššího soudu ovšem nelze vyloučit ani to, že by soud neshledal SML odpovědným ve vztahu k případné škodě „přehlasovaných" družstevníků.

Je vhodné rovněž upozornit na to, že odklon od stávajícího právního stavu ve smyslu úpravy vzájemných práv a povinností by mohl představovat porušení dotačních podmínek ze smlouvy o poskytnutí dotace.

V případě, kdy by SML nedosáhlo dohody s bytovými družstvy ohledně narovnání jejich vzájemných vztahů, mohlo by se SML domáhat svých práv vůči bytovým družstvům a jednotlivým nájemcům.

V situaci, ve které se nyní nachází SML, by ničím neomezený spoluvlastník mohl po bytových družstvech požadovat plody ze společných nemovitých věcí, a to v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickým podílům SML. Ničím neomezený spoluvlastník by rovněž mohl navrhnout nájemcům zvýšení nájemného v souladu s § 2249 OZ a § 744 ZOK (tj. za dodržení neziskovosti družstevního nájmu, jak bylo popsáno již výše), příp. se takového zvýšení domáhat u soudu.

SML ovšem ničím neomezeným spoluvlastníkem není, jelikož jeho práva jsou v jednotlivých případech omezena ustanoveními Smlouvy o společném postupu investorů, Smlouvy o sdružení investorů a mandátní smlouvy. Z těchto důvodů může SML postupovat pouze jak popsáno níže.

Na tomto místě je třeba podotknout, že dle dobových dotačních podmínek, za kterých SFRB obdobné dotace poskytoval, byla jednou z dotačních podmínek i povinnost obcí ničeho po nájemcích bytů nepožadovat, a to po dobu trvání smlouvy o poskytnutí dotace. Je pravděpodobné, že SML je touto podmínkou rovněž vázáno, pročež v takovém případě je možné se svých práv domáhat níže

popsaným způsobem až po uplynutí příslušné doby stanovené ve smlouvě o poskytnutí dotace (pravděpodobně 20 let od kolaudace). Není-li tomu tak, může SML níže popsaný postup realizovat již nyní.

Jelikož je SML oproti ničím neomezenému spoluvlastníkovi omezeno shora uvedenými smlouvami, může se shora uvedených práv domáhat pouze za splnění určitých podmínek.

Podmínkou, která vždy musí být splněna, aby SML mohlo po bytových družstvech požadovat svou část plodů ze společné věci je, aby vybírané nájemné v součtu přesáhlo náklady na správu a údržbu spoluvlastněných budov ve smyslu čl. II odst. 4 Mandátní smlouvy a čl. VII odst. 7.2. Smlouvy o společném postupu investorů.

SML by si nejprve mělo ověřit jaký poměr vůči nákladům představuje vybírané nájemné. V případě, že vybírané nájemné bude nižší či rovno uvedeným nákladům, bude jej třeba v souladu s výše uvedenými ustanoveními smluv vynaložit k úhradě těchto nákladů.

Jelikož SML nemůže přímo ovlivnit výši nákladů, protože správa spoluvlastněných budov byla shora uvedenými smlouvami svěřena bytovým družstvům, může dosáhnout naplnění uvedené podmínky pouze zvýšením vybíraného nájemného.

Možnost SML ovlivnit výši nájemného však v případě BD Tyršova vylučuje čl. VII odst. 7.3. Smlouvy o společném postupu investorů. V případě BD Zelené Údolí však SML pravděpodobně disponuje možností, jak ovlivnit výši nájemného, a to zvýšením nájemného.

Výše uvedené se ovšem netýká nájemného vybíraného za pronájem nebytových prostor v případě BD Tyršova, jak popsáno výše. Je-li za přenechání nebytových prostor k užití získáváno nájemné, příp. jiná obdobná úplata, část této úplaty náleží bez dalšího SML.

Z pohledu ochrany veřejného zájmu by vymáháním svých práv u soudu SML stále zajistilo, že spoluvlastněné budovy budou nadále sloužit jejich dosavadnímu účelu a stejně tak by mohlo ze spoluvlastnictví získávat též ekonomický prospěch.

V každém případě lze uzavřít, že pokud by k došlo k vymáhání práv SML cestou soudních sporů s družstvy, s velkou pravděpodobností by nedošlo k naplnění zájmu ad 3) výše.

b) Nabytí podílů družstev do vlastnictví SML

Tímto postupem by SML nabylo spoluvlastnické podíly ostatních spoluvlastníků na společných nemovitých věcech, čímž by se stalo jejich výlučným vlastníkem. V tomto případě bezpodmínečně platí, že tento postup lze realizovat až po uplynutí shora uvedené dvacetileté doby.

Máme za to, že tento způsob, ačkoli je právně uskutečnitelný, bude obtížné provést, a to zejména pro možný nesouhlas BD Zelené Údolí a BD Tyršova, resp. jejich členů, coby ostatních spoluvlastníků. Ke znemožnění realizace tohoto postupu přitom postačí nesouhlas jediného člena družstva, a to s ohledem na § 751 odst. 1 ZOK.

Nabýt podíly družstva do vlastnictví SML by v každém případě znamenalo ze strany SML vynaložit finanční prostředky na nabytí příslušných podílů.

Výše uvedený zájem ad 1) by byl nepochybně naplněn, neboť SML by jako jediný vlastník mohlo zcela rozhodovat o způsobu využití tohoto majetku. Naplnění zájmu ad 2) by se odvíjelo od výše ceny, kterou by SML za nabytí podílů zaplatilo.

V případě nabytí podílů dohodou s družstvy by s velkou pravděpodobností došlo i k naplnění zájmu ad 3), a to i ve vztahu k družstevníkům, neboť s prodejem podílů by museli souhlasit všichni družstevníci. Lze však důvodně předpokládat, že tento souhlas udělen nebude.

Nepodaří-li se SML získat souhlas družstev s prodejem jejich spoluvlastnických podílů, může se SML domáhat zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání způsobem přikázání společných nemovitých věcí do vlastnictví SML, a to za současného vyplacení přiměřené náhrady družstvům.

Je třeba zdůraznit, že SML v tomto případě nebude mít vliv na výši přiměřené náhrady, kterou by bylo povinno družstvům zaplatit. Rozhodnutí o přiměřené náhradě závisí toliko na uvážení soudu.

Stejně tak by mohlo dojít k tomu, že bytová družstva se budou v soudním řízení domáhat přikázání podílů SML do svého vlastnictví a nabídnou za spoluvlastnické podíly SML vyšší částku, než nabídne SML za podíly družstev. V takovém případě nemůže SML ovlivnit, zda soud skutečně rozhodne o přikázání podílů družstev do jeho vlastnictví.

Z hlediska ochrany veřejného zájmu by SML koupí spoluvlastnických podílů v soudním řízení mělo nadále vliv na využití spoluvlastněných budov. Toto řešení by bylo rovněž v souladu se zásadou hospodárného nakládání s majetkem obce, jelikož by byl výsledek stejný jako v případě koupě na základě dohody.

V případě nabytí cestou soudního rozhodnutí by k němu došlo sice za soudem stanovenou náhradu, která by měla z povahy věci být spravedlivá a přiměřená, ale předpokládáme, že by jím nedošlo k narovnání vztahů z minulosti a nedošlo by tak k naplnění zájmu výše uvedeného ad 3).

c) Prodej spoluvlastnických podílů SML

Posledním řešením, které připadá v úvahu, je prodej spoluvlastnických podílů SML třetí osobě. Třetí osobou mohou být buď bytová družstva, členové bytových družstev anebo jiná osoba od prvních dvou osob odlišná.

Je třeba upozornit na skutečnost, že BD Tyršova má ke spoluvlastnickým podílům SML zákonné předkupní právo. Z tohoto důvodu je povinností SML nabídnout spoluvlastnické podíly ke koupi nejprve BD Tyršova.

Prodej spoluvlastnických podílů však bude možné realizovat nejprve po uplynutí smluvních zákazů.

Z hlediska ochrany veřejných zájmů, zachování účelu lze dosáhnout prodejem výše uvedeným osobám za současného sjednání povinnosti kupující osoby, že nebude měnit účel předmětných nemovitých věcí, a to po předem určenou dobu od jejich nabytí.

V případě prodeje by za účelem naplnění veřejného zájmu ad 1) musela být do podmínek prodeje vtělena povinnost kupujícího ponechat nemovité věci jejich dosavadnímu účelu. Touto cestou by bylo zaručeno naplnění veřejného zájmu minimálně po určitou dobu, která by byla uvedena v podmínkách prodeje.

Ve vztahu k zájmu uvedenému ad 2) výše bude ve všech případech záležet na konkrétních podmínkách převodu. V případě převodu minimálně za cenu obvyklou bude tento zájem nepochybně naplněn, v případě převodu pod cenou obvyklou bude naplnění tohoto zájmu záležet na odůvodnění takové odchylky a souladu takového postupu s příslušnými právními předpisy.

Ve vztahu k zájmu ad 3) výše je pravděpodobné, že převodem podílů na družstva či převodem bytových jednotek na družstevníky dojde k jeho naplnění. V případě převodu třetím osobám lze naopak předpokládat, že tento zájem naplněn nebude. Nadto, v případě BD Tyršova může k převodu na třetí osoby dojít pouze za podmínky, že bytové družstvo nevykoná své zákonné předkupní právo.

Z porovnání výše uvedených možností vyplývá, že námi definované zájmy mohou být s velkou pravděpodobností naplněny pouze v případě prodeje podílů družstvům či družstevníkům formou převodu bytových jednotek.

Nenajde-li SML vhodného kupce spoluvlastnických podílů, bude se moci prodeje domáhat též v soudním řízení na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. V tomto případě opět platí, že SML nemůže ovlivnit výběr osoby, které budou spoluvlastnické podíly převedeny, ani výslednou výši přiměřené náhrady, kterou za své spoluvlastnické podíly obdrží.

Z hlediska ochrany veřejného zájmu platí, že prodejem spoluvlastnických podílů družstev na základě soudního řízení o vypořádání by SML nemohlo ovlivnit, jak budou spoluvlastněné budovy dále využívány.

Prodejem spoluvlastnických podílů v soudním řízení by rovněž nedošlo k narovnání vztahů s družstvy, ani k prevenci možného vzniku škody na straně družstevníků. Opět je třeba doplnit, že i v případě vzniku škody není jisté, zda je dána jakákoli odpovědnost SML za takovou škodu.

5. Převod spoluvlastnických podílů na bytová družstva či jejich členy

Otázka: *„Mohou být splněny zákonné podmínky pro zamýšlený převod ze strany SML na stávající družstevníky nebo bytová družstva?“*

V této části právního stanoviska odpovíme na otázku, zda je možné splnit zákonné podmínky pro převod spoluvlastnických podílů SML, a to buď na samotná bytová družstva anebo jejich členy.

Nejprve je třeba upozornit, že pokud by se SML rozhodlo převádět na družstevníky přímo spoluvlastnické podíly na spoluvlastněných budovách, došlo by k dalšímu rozštěpení spoluvlastnických vztahů týkajících se těchto věcí. Takový stav by mohl značně narušit správu společných věcí, stejně jako jakékoli další rozhodování týkající se těchto věcí, které by vyžadovalo jednohlasný souhlas všech spoluvlastníků.

Z výše uvedeného důvodu je vhodné před samotným převodem rozdělit spoluvlastněné budovy na jednotlivé bytové jednotky, a to na základě prohlášení obou spoluvlastníků. K realizaci tohoto kroku je tak třeba souhlasu příslušných bytových družstev.

Po rozdělení budov a vytvoření bytových jednotek, které budou ve spoluvlastnictví SML a bytových družstev, by následně byly podíly na těchto jednotkách převedeny SML a družstvy na jednotlivé družstevníky. K takovému převodu není dle § 751 odst. 3 ZOK vyžadován souhlas členů družstva, kteří jsou nájemci převáděných bytových jednotek.

Co se týče zákonných podmínek pro převod spoluvlastnických podílů, resp. bytových jednotek, na jednotlivé družstevníky, vzhledem k principu smluvní volnosti zde zpravidla nebudou dány žádné absolutní překážky soukromého práva bránící realizaci uvedeného převodu vyjma níže a výše uvedených. Soukromoprávní podmínky převodu tak budou zpravidla splněny.

Absolutními překážkami, které by přicházely v úvahu mohou být např. omezená svéprávnost družstevníků či jejich nesouhlas s převodem. Vzhledem k tomu, že tyto překážky nejsou nijak specifické posuzovanému případu, nepovažujeme za vhodné tyto dále analyzovat.

Na tomto místě je vhodné upozornit na skutečnost, že k převodu spoluvlastnických podílů, resp. bytových jednotek, může v jednotlivých případech dojít nejdříve po uplynutí doby 20 let od právní moci kolaudačních rozhodnutích.

Dále je třeba upozornit na skutečnost, že BD Tyršova má smluvní a zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickým podílům SML, pročež bude nutné, aby SML vždy nejprve nabídlo spoluvlastnické podíly ke koupi samotnému družstvu.

Co se týče převodu spoluvlastnických podílů SML bytovým družstvům, v tomto případě by nebylo třeba nejdříve dělit spoluvlastněné budovy na bytové jednotky. Převodem podílů na družstva nedojde ke štěpení vztahů, ale naopak k jejich scelení.

Stejně jako v případě převodu na družstevníky platí, že vzhledem k principu smluvní volnosti zde zpravidla nebudou dány žádné absolutní překážky soukromého práva k realizaci uvedeného převodu vyjma dále uvedených, tedy, soukromoprávní podmínky převodu budou naplněny.

Je opět třeba upozornit na skutečnost, že k převodu spoluvlastnických podílů, či bytových jednotek může dojít nejdříve po uplynutí doby 20 let od právní moci kolaudačních rozhodnutích k jednotlivým budovám. Vedle uvedeného neexistuje další soukromoprávní omezení, které by bránilo v převodu spoluvlastnických podílů na bytová družstva.

Dalším krokem pro realizaci převodu, ať na družstva či družstevníky, bude určit cenu převáděných spoluvlastnických podílů či jednotek v místě a čase obvyklou. Určení obvyklé ceny bude mít význam pro posouzení, zda převod naplní podmínky poskytování veřejné podpory či nikoli a bude východiskem pro případné zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé v souladu s § 39 odst. 2 ZoZ.

Převod spoluvlastnických podílů SML, a to ať na družstevníky nebo na družstva by mohl naplnit podmínky poskytování veřejné podpory dle čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie. Poskytování veřejné podpory dle uvedeného článku je zakázáno, přičemž porušení tohoto zákazu je sankcionováno navrácením veřejné podpory společně s úrokem stanoveným Evropskou komisí.

O veřejné podpoře však lze uvažovat pouze v případě, že SML za převod spoluvlastnických podílů, resp. bytových jednotek, neobdrží od nabyvatele ekvivalentní protiplnění. Obdrží-li SML za převáděné věci částku představující cenu v místě a čase obvyklou, nemůže se jednat o poskytnutí veřejné podpory.

Lze se však důvodně domnívat, že ani v případě zvýhodněného převodu bytových jednotek na členy družstev, které jsou fyzickými osobami, by podmínky veřejné podpory nemusely být naplněny, a to z důvodu, že fyzické osoby nejsou zpravidla považovány za podnik.

I kdyby bylo možné družstevníky (fyzické osoby) považovat za podnik ve smyslu evropského práva, bylo by možné v případě zvýhodněného převodu bytových jednotek na družstevníky splnit podmínky poskytnutí veřejné podpory *de minimis*, která není reprobována a nepodléhá oznamovací povinnosti k Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže.

Splnění podmínek veřejné podpory *de minimis* by bylo třeba zkoumat v každém případě individuálně v závislosti na konkrétních podmínkách převodu, zejm. v závislosti na poměru hodnoty převáděné věci a poskytovaného protiplnění. Z tohoto důvodu je nutné znát před realizací samotného převodu obvyklou cenu převáděných věcí.

Co se týče poskytnutí veřejné podpory v souvislosti s převodem spoluvlastnických podílů družstvům, na rozdíl od převodu jejich členům by tento mohl spíše představovat nepřípustnou veřejnou podporu dle čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie.

Dle stanoviska Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „**Úřad**“) k zamýšlenému převodu spoluvlastnických podílů SML na bytová družstva či

družstevníky ze dne 4. 8. 2020, č. j. ÚOHS-21936/2020/420/Mo, nelze vyloučit, že v případě převodu podílů na bytová družstva by došlo k poskytnutí veřejné podpory, která je *ex lege* reprobována.

Domníváme se však, že v popsaném případě ani nelze přímo potvrdit, že by se o poskytnutí veřejné podpory jednalo. Sám Úřad ve svém dokumentu nazvaném *„Případy, kdy bylo, resp. nebylo shledáno naplnění některého z definičních znaků veřejné podpory“* uvádí, že mezi podpory, u nichž není naplněn znak patrného ovlivnění obchodu mezi členskými státy, jakožto jeden ze znaků veřejné podpory, patří například *„prodej bytů nebo bytových domů předem určenému subjektu (tvořenému výlučně stávajícími nájemníky).“*

Odhlédneme-li od veřejné podpory, v případě, že by se SML rozhodlo pro zvýhodněný převod spoluvlastnických podílu či bytových jednotek, a to nehledě na jejich nabyvatele, bude vždy třeba splnit zákonné podmínky stanovené v zákoně o obcích.

Dle § 39 odst. 1 ZOZ je obec povinna po dobu 15 dnů před rozhodnutím příslušného orgánu obce vyvěsit na úřední desce obecního úřadu záměr prodat, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc, a to způsobem, aby se k tomuto záměru mohli vyjádřit zájemci a předložit k němu své nabídky. Nezveřejní-li obec tento záměr, bude právní jednání, kterým dojde k prodeji, daru, pronájmu, propachtování či výpůjčce, neplatné.

Dle § 39 odst. 2 ZOZ se při převodu majetku se převodní cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Porušení povinnosti odůvodnit odchylku od ceny obvyklé je opět sankcionováno neplatností právního jednání.

Vzhledem k tomu, že předmětné nemovité věci nepodléhají cenové regulaci, bude v případě zvýhodněného převodu na družstevníky či družstva nutné dodržet podmínky § 39 odst. 2 ZOZ a zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé.

Pro zjištění poměru převodní ceny a ceny obvyklé je již z povahy věci nutné nejdříve zjistit u převáděných věcí jejich obvyklou cenu. Teprve po zjištění ceny obvyklé lze přistoupit ke stanovení převodní ceny a jejímu případnému zdůvodňování, pokud by převodní cena byla nižší než cena obvyklá.

V každém případě, rozhodne-li se SML pro zvýhodněný převod, bude povinno dodržet podmínky, které mu ukládá zákon o obcích, zejm. § 39 odst. 1, 2 ZOZ.

Uvedené záměry tedy mohou být provedeny, ovšem jejich provedení je vždy vázáno na splnění určitých zákonných podmínek, které je vždy třeba dodržet. Rozsah a obsah zákonných podmínek se přitom liší v závislosti na zamýšleném nabyvateli spoluvlastnických podílu, resp. bytových jednotek, a výši plnění, kterou SML bude za převod požadovat. S ohledem na uvedené však lze uzavřít, že v tomto případě neexistují absolutní překážky, pro které by zákonné podmínky převodu nemohly být v jednotlivých případech naplněny.

V návaznosti na další nám předložené dokumenty či informace jsme připraveni toto stanovisko doplnit, či jeho závěry a doporučení zpřesnit.

V případě jakýchkoliv dotazů či připomínek jsme Vám samozřejmě rádi k dispozici.

S pozdravem

JUDr. Jakub Svoboda, Ph.D.
advokát

ARZINGER & PARTNERS

Magistrát města Liberce
Rada města Liberce
nám. Dr. E. Beneše 1/1
460 59 Liberec 1

k rukám RNDr. Michala Hrona, člena rady města

V Praze dne 26. dubna 2021

Věc: Právní stanovisko – posouzení záměru prodeje spoluvlastnických podílů Statutárního města Liberec na bytových domech spoluvlastněných společně s bytovými družstvy za 1,- Kč na tato bytová družstva

Vážený pane doktore,

v souladu se smlouvou o poskytování právních služeb si Vám dovoluji níže předložit právní stanovisko posuzující záměr Statutárního města Liberce (dále jen „**SML**“) převést své spoluvlastnické podíly na bytových domech na příslušná bytová družstva, a to bezúplatně nebo za cenu ve výši 1,-Kč, která byla dohodnuta ve smlouvách o sdružení, či opčních smlouvách uzavřených mezi SML a těmito bytovými družstvy, v závislosti na konkrétních ujednáních příslušných smluv.

Předmětem tohoto stanoviska je posouzení zákonnosti výše popsaného záměru převodu.

Arzinger & Partneři, s.r.o.,
advokátní kancelář

Dušní 8/11, Praha 1
110 00 Czech Republic

IČ: 276 13 917
DIČ: CZ27613917

Tel.: +420 222 320 153
Fax.: +420 222 320 146
mail@arzinger.cz
www.arzinger.cz

Datová schránka:

Arzinger & Partneři, s.r.o., advokátní kancelář:
3cbnkd4

JUDr. Jakub Svoboda, Ph.D. advokát:
r7igahw

Mgr. Tomáš Mařatka advokát:
brwgw8s

Bankovní spojení:

Raiffeisenbank a.s.
2472961001/5500
IBAN: CZ9155000000002472961001
BIC: RZBC CZ PP

Společnost zapsána v rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 118977

!	**Závěry uvedené v tomto právním stanovisku vycházejí z podkladů, které nám byly předány před jeho zpracováním a veřejně dostupných informací. Nelze vyloučit, že z jiných dokumentů, se kterými se naše advokátní kancelář neměla před zpracováním tohoto právního stanoviska možnost seznámit, mohou vyplývat skutečnosti, které by mohly mít vliv na jeho závěry.**

!	**Toto právní stanovisko formuluje právní názor zpracovatele na rozebíranou problematiku. Vše ve stanovisku uvedené je nutno chápat jako argumentovaný doktrinální názor zpracovatele, bez obecné právní závaznosti. Vzhledem k tomu, že některé otázky řešené v tomto právním stanovisku nejsou v právním řádu jednoznačně upraveny, a ani v rozhodovací praxi soudů nejsou spolehlivě vyřešeny, nelze vyloučit, že v budoucnu budou závazným způsobem vyřešeny odchylně v rámci soudního či jiného řízení.**

!	**Toto právní stanovisko posuzuje obecný záměr SML směřující k převodu spoluvlastnických podílů. Nejedná se o právní stanovisko vztahující se ke konkrétnímu převodu spoluvlastnických podílů na konkrétních nemovitých věcech. Každý takový převod podílů na nemovitých věcech musí být odůvodněn v návaznosti na smluvní vztahy a skutečnosti vztahující se k takovým příslušným věcem.**

!	**Toto právní stanovisko žádným způsobem neposuzuje daňové dopady zamýšleného převodu na SML, bytová družstva, členy bytových družstev či další třetí osoby.**

!	**Toto právní stanovisko bylo zpracováno dle právního stavu ke dni 26. 4. 2021. Nelze vyloučit, že případné budoucí změny právního řádu či vytvoření a změna rozhodovací praxe, budou mít dopad na naše závěry.**

1. Podklady

Při zpracování tohoto právního stanoviska jsme vycházeli především z následujících dokumentů poskytnutých objednatelem právního stanoviska:

1. **Smluvní dokumentace uzavřená mezi SML a bytovými družstvy:**
   - 1.1 Smlouva o sdružení investorů č. 7003/03/0042 uzavřená dne 30. 10. 2003 mezi SML a Stavebním bytovým družstvem A+G Stadion
   - 1.2 Dodatek č. 1 ke smlouvě o sdružení investorů č. 7003/03/0042 ze dne 29. 3. 2009
   - 1.3 Dodatek č. 2 ke smlouvě o sdružení investorů č. 7003/03/0042 ze dne 12. 5. 2004
   - 1.4 Dodatek č. 3 ke smlouvě o sdružení investorů č. 7003/03/0042 ze dne 5. 5. 2005
   - 1.5 Opční smlouva č. 7003/04/0002 uzavřená dne 30. 12. 2003 mezi SML a Stavebním bytovým družstvem A+G Stadion

2. **Dotační smlouvy uzavřené mezi SML a Státním fondem rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“)[1]:**
   - 2.1 Smlouva č. 9255920407 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích uzavřená dne 23. 11. 2001 mezi SML a SFRB
   - 2.2 Smlouva č. 9255920487 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích uzavřená dne 23. 10. 2002 mezi SML a SFRB

3. **Dokumenty týkající se zasedání zastupitelstva SML:**
   - 3.1 Podklady pro 8. zasedání zastupitelstva SML konané dne 30. 9. 2003, bod pořadu jednání: „Výstavba nájemních bytů; Smlouva o sdružení investorů; Mandátní smlouva o vykonávání správy domu, zajišťování provozu domů a pozemků“
   - 3.2 Zápis z 8. zasedání zastupitelstva SML konaného dne 30. 9. 2003, k bodu č. 6 „Výstavba nájemních bytů; Smlouva o sdružení investorů; Mandátní smlouva o vykonávání správy domu, zajišťování provozu domů a pozemků“
   - 3.3 Podklady pro 11. zasedání zastupitelstva SML konané dne 16. 12. 2003, bod pořadu jednání: „Opční smlouva – Stavební bytové družstvo A+G Stadion“
   - 3.4 Zápis z 11. zasedání zastupitelstva SML konaného dne 16. 12. 2003, k bodu č. 7 „Opční smlouva – Stavební bytové družstvo A+G Stadion“

[1] Zákonem č. 113/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, byl Státní fond rozvoje bydlení přejmenován na Státní fond podpory investic.

4. **Dokumenty týkající se zákonodárné iniciativy Libereckého kraje:**
   - 4.1 Návrh zákona Libereckého kraje, kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
   - 4.2 Stanoviska Vlády, Úřadu vlády České republiky, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva spravedlnosti, Ministerstva financí, Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a Hospodářské komory České republiky k návrhu zákona Libereckého kraje uvedeného v předchozím bodě

5. **Judikatura tuzemských soudů ve skutkově obdobných věcech:**
   - 5.1 Rozsudek Okresního soudu v Mělníku ze dne 3. 10. 2019, č. j. 6 C 27/2019 – 344
   - 5.2 Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 10. 3. 2020, č. j. 23 Co 16/2020 – 395
   - 5.3 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2020, č. j. 33 Cdo 1896/2020 – 449
   - 5.4 Usnesení Ústavního soudu ze dne 23. 2. 2021, č. j. II. ÚS 295/21

6. **Sdělení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze dne 4. 8. 2020, sp. zn. ÚOHS-D0226/2020/VP, č. j. ÚOHS-21936/2020/420/JMo.**

7. **Právní stanovisko advokátní kanceláře Máchal, Bobek a partneři ze dne 9. 4. 2020 nazvané *„Vyjádření k návrhu Stavebního bytového družstva A+G Stadion na narovnání spoluvlastnických vztahů.“***

Dále jsme vycházeli z následujících dokumentů:

8. **Metodiky a stanoviska ústředních správních orgánů:**
   - 8.1 Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu ze dne 1. 4. 2021
   - 8.2 Metodický pokyn Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže nazvané „Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv“ ze dne 8. 2. 2021
   - 8.3 Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků: Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem, stanovené zákonem o obcích. Ministerstvo vnitra České republiky, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
   - 8.4 Stanovisko odboru dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra č. 35/2005 ze dne 29. 11. 2005
   - 8.5 Informativní materiál Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže nazvaný: *„Případy, kdy bylo, resp. nebylo shledáno naplnění některého z definičních znaků veřejné podpory.“*

9. **Odborná literatura**
   - 9.1 FUREK, Adam. K právní úpravě dispozic s obecním majetkem (dokončení). In: Bulletin advokacie, 2006, č. 3, s. 20-32.
   - 9.2 KOČÍ, Roman. Obecní samospráva. Praha: Leges, 2012, 240 s.
   - 9.3 KOPECKÝ, Martin. K zárukám transparentnosti a hospodárnosti při nakládání s komunálním majetkem. In: Právní rozhledy, 2010, č. 7, s. 239-246.
   - 9.4 KOPECKÝ, Martin et. al. Zákon o obcích. Komentář. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, 376 s.
   - 9.5 KOUDELKA, Zdeněk, PRŮCHA, Petr, ZWYRTEK HAMPLOVÁ, Jana. Zákon o obcích (obecní zřízení). Komentář. Praha: Leges, 2019, 480 s.
   - 9.6 POTĚŠIL, Lukáš et. al. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2019, 862 s.

10. **Ostatní dokumenty**
   - 10.1 Sdělení Komise o pojmu státní podpora uvedeném v čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie, 2016/C 262/01, úřední věstník Evropské unie, C 262, 19. července 2016.
   - 10.2 Rozhodnutí Evropské komise o státní podpoře ze dne 26. 4. 2006, č. N 343/2005, ve věci Česká republika – podpora na rekonstrukci panelových domů.

Pro přehlednost dále uvádíme seznam ve stanovisku používaných zkratek:

SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SML	Statutární město Liberec
smlouvy o sdružení	smlouvy o sdružení investorů a smlouvy o společném postupu investorů uzavřené mezi SML a bytovými družstvy
ZoO	Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

2. Shrnutí případu

SML v letech 1997 až 2007 spolufinancovalo výstavbu bytových domů, které jsou nyní v jeho spoluvlastnictví s následujícími bytovými družstvy:

1. **Stavební bytové družstvo A+G Stadion**, IČ: 254 34 136, se sídlem Jeronýmova 576/39, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec
2. **Liberecké bytové družstvo Stadion**, IČ: 250 49 593, se sídlem Jeronýmova 494/20, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec
3. **Bytové družstvo ZÚ ALFA**, IČ: 254 01 190, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
4. **Bytové družstvo ZÚ BETA**, IČ: 254 01 203, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
5. **Bytové družstvo ZÚ GAMA**, IČ: 254 01 688, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
6. **Bytové družstvo ZELENÉ ÚDOLÍ**, IČ: 254 41 906, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
7. **Bytové družstvo VLNAŘSKÁ**, IČ: 254 74 995, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
8. **Bytové družstvo STARÝ HARCOV**, IČ: 250 23 438, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
9. **Bytové družstvo SPEKTRUM**, IČ: 254 60 242, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
10. **Bytové družstvo LB TYRŠOVA**, IČ: 254 07 406, se sídlem Tyršova 510/9, Liberec V-Kristiánov, 460 05 Liberec

Spolufinancování bylo provedeno tak, že SML do výstavby vložilo své prostředky ve výši odpovídající dotaci poskytnuté SFRB a bytová družstva do výstavby vložila peněžní prostředky získané z úvěru a z členských podílů členů družstev. V některých případech SML vložilo do výstavby kromě dotace poskytnuté SFRB rovněž vlastní peněžní prostředky a pozemky. Převážná část vkladu SML však byla vždy tvořena prostředky z dotace SFRB.

Za tímto účelem uzavřelo SML s bytovými družstvy smlouvy o společném postupu investorů či smlouvy o sdružení investorů (oba typy smluv dále jen „**smlouvy o sdružení**“), v nichž bylo kromě jiného zpravidla sjednáno i právo bytových družstev na převod spoluvlastnického podílu SML za symbolickou cenu ve výši 1,- Kč, případně bezúplatně. Konkrétní podmínky tohoto převodu byly buďto stanoveny v samotné smlouvě o sdružení nebo byly vymezeny v opční smlouvě, kterou se SML zavázalo s družstvem uzavřít ve smlouvě o sdružení.

Smlouvy o sdružení stanovily spoluvlastnické podíly na postavených bytových domech zpravidla v poměru 51 % (SML) ku 49 % (bytové družstvo), kde tento poměr neodpovídal skutečně vloženým peněžním prostředkům, a to z důvodu plnění podmínek pro poskytování dotace ze SFRB. Některé ze smluv o sdružení proto obsahovaly ustanovení, dle kterého se po uplynutí tzv. vázací doby o délce 20 let upraví podíly spoluvlastníků v katastru nemovitostí dle skutečně vynaložených prostředků.

Na základě výše uvedeného postupu nyní SML spoluvlastní bytové domy, příp. pozemky, jejichž součástí jsou bytové domy, společně s bytovými družstvy.

Závazky SML k bezúplatnému převodu či převodu za 1,-Kč ze smluv o sdružení a opčních smluv byly v případech některých bytových družstev shledány jako absolutně neplatné z důvodu rozporu se zákonem o obcích, příp. též z důvodu neurčitosti, a to stanoviskem advokátní kanceláře Máchal, Bobek a partneři. Jelikož jsou případy jednotlivých bytových družstev obdobné, aplikuje SML tento závěr i na ostatní případy. Tyto závěry pro účely tohoto stanoviska k záměru převodu nepřezkoumáváme, přebíráme je a vycházíme z nich.

Vzhledem k výše uvedené skutečnosti se SML nyní snaží nalézt vhodný postup, kterým by na jedné straně vyhovělo bytovým družstvům požadujícím převést spoluvlastnické podíly za podmínek dojednaných ve smlouvách o sdružení, resp. opčních smlouvách, a to nehledě na jejich platnost či neplatnost. Na druhé straně musí SML tímto postupem vyhovět všem zákonným požadavkům pro nakládání s obecním majetkem.

S vědomím výše uvedeného SML zvažuje převést své spoluvlastnické podíly bytovým družstvům na základě nového právního titulu, ovšem za podmínek dojednaných již ve smlouvách o sdružení, resp. opčních smlouvách, tedy buďto bezúplatně či za kupní cenu ve výši 1,- Kč.

Toto právní stanovisko posuzuje v obecné rovině zákonnost výše popsaného záměru. Toto stanovisko neposuzuje zákonnost v žádném konkrétním případě převodu, neboť s předloženými dokumenty nakládá jako s modelovými případy a vychází z předpokladu, že každý jeden konkrétní převod podílu na nemovité věci, či nemovité věci jako celku, bude připraven na podkladě konkrétních dokumentů vztahujících se k převodu předmětných nemovitostí a bude obsahovat své vlastní odůvodnění takového převodu, přičemž již nyní nelze vyloučit, že obsahově budou jednotlivá odůvodnění konkrétních převodů obsahovat odchylná odůvodnění navazující na příslušnou situaci.

3. Úvod

Než přistoupíme k právnímu posouzení výše popsaného záměru SML, je třeba postavit najisto, ve kterých případech lze vůbec uvažovat o převodu podílů SML na základě nového právního titulu, resp. v jakém rozsahu je možné tento postup realizovat.

Dle společného stanoviska Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu, je třeba respektovat platné závazky obce a bytových družstev.[2]

Dojde-li tedy SML v některém případě k závěru, že závazek o zvýhodněném převodu spoluvlastnických podílů byl alespoň částečně platný, je třeba jej plnit dle platných a účinných podmínek sjednaných ve smlouvách o sdružení, resp. opčních smlouvách.

Naopak, dojde-li SML k závěru o neplatnosti těchto závazků, bude možné uvažovat o uskutečnění zamýšleného postupu, tedy sjednat s bytovými družstvy nový právní titul k převodu spoluvlastnických podílu. Při stanovení konkrétních podmínek převodu lze přihlédnout k okolnostem týkajícím se uzavření původní smlouvy.

V případě, že SML přistoupí ke sjednávání nového právního titulu, je třeba se zabývat otázkou, kterých nemovitých věcí se původně, leč neplatně, ujednaný zvýhodněný převod týkal. Zejména se jedná o rozlišení, zda měl být převeden pouze spoluvlastnický podíl na bytových domech, spoluvlastnický podíl na bytových domech a pozemcích, na kterých tyto domy stojí či spoluvlastnický podíl na všech uvedených nemovitých věcech a dalších nemovitých věcech.

Pro účely tohoto stanoviska lze tedy shrnout, že aby mohlo SML přistoupit k převodu spoluvlastnických podílů na bytová družstva na základě nově sjednaných smluv za zvýhodněných podmínek (tj. bezúplatně či za 1,- Kč), musí být splněny následující podmínky

a) **závazek o zvýhodněném převodu spoluvlastnických podílů obsažený ve smlouvách o sdružení, resp. opčních smlouvách, je neplatný, a**

b) **jsou převáděny spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, jejichž převod byl smlouvami o sdružení, resp. opčními smlouvami, výslovně předpokládán, a to za podmínek předpokládaných těmito smlouvami.**

[2]Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu ze dne 1. 4. 2021

4. Zákonnost zamýšleného postupu

V obecné rovině může každý vlastník nakládat se svým majetkem libovolně, pokud není jím zamýšlený způsob nakládání s majetkem zákonem zapovězen.[3]

Obec, coby veřejnoprávní korporace, se odlišuje od „běžných" vlastníků v tom ohledu, že je samosprávným společenstvím občanů žijících na jejím území, a jako takové je nadané právní subjektivitou a právem vlastnit majetek. Ačkoli obec může generovat příjmy ze svého majetku, platí, že obce z velké části hospodaří s prostředky získanými skrze daňové či poplatkové zatížení těchto občanů. Mimo jiné z tohoto důvodu jsou na obce kladeny zvláštní nároky co do nakládání se svým majetkem. V tomto ohledu se tak postavení obce při nakládání s obecním majetkem liší od běžných spoluvlastníků, kteří mohou s majetkem zacházet, jak uvedeno výše.

Výše uvedený závěr o specifickém postavení obcí obsahuje i judikatura Ústavního soudu a Nejvyššího soudu. První z uvedených soudů například uvádí, že „[p]*éče o majetek a výkon vlastnického práva k němu není ponecháno obci na volné úvaze, jako je tomu u jiných vlastníků. Kvalifikovaná starost o majetek obce je naplněním jednoho z veřejných zájmů, k jehož zabezpečení si obec musí vytvořit materiální a personální předpoklady, a to v rozsahu a kvalitě, která je přímo úměrná množství (hodnotě) a charakteru (svěřeného) majetku.*"[4]

Nejvyšší soud hovoří v obdobném gardu, když opakovaně uvádí, že „[...] *obec ani jakožto účastníka soukromoprávního vztahu nelze vyjmout z požadavků kladených na správu věcí veřejných. Obec jakožto veřejnoprávní korporace má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti vyplývající právě z jejího postavení jakožto subjektu veřejného práva. Proto i zde platí, že hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné.*"[5]

K výše uvedenému pak rovněž dochází odborná literatura či Ministerstvo vnitra ve své metodice.[6,7,8]

---

[3] čl. 2 odst. 4 Ústavy, čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod nebo § 1 odst. 2 OZ

[4] Nález Ústavního soudu ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. III. ÚS 2984/09, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení ÚS, 59/2010 pod č. 232/2010 USn.

[5] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008, publikovaný ve Sbírce civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 10/2009 pod č. C 7278 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 30 Cdo 4255/2009

[6] FUREK, Adam. K právní úpravě dispozic s obecním majetkem (dokončení). In: *Bulletin advokacie*, 2006, č. 3, s. 20-32, též či

[7] FUREK, Adam, JÍROVEC, Tomáš. *Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků: Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem, stanovené zákonem o obcích.* Praha: Ministerstvo vnitra České republiky, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly, 2016, s. 33

[8] KOUDELKA, Zdeněk, PRŮCHA, Petr, ZWYRTEK HAMPLOVÁ, Jana. *Zákon o obcích (obecní zřízení). Komentář.* Praha: Leges, 2019, s. 166.

Zákon o obcích

Výše uvedené nároky jsou zakotvené v zákoně o obcích, konkrétně jeho první části, hlavě II., dílu 2., který je nazvaný „Hospodaření obce“.[9] Povinnosti obcí zde uvedené lze obecně rozdělit do dvou rovin, a to roviny procedurální a roviny obsahové.[10]

Povinnosti procedurální stanovují závazný postup, který jsou obce povinny dodržet při nakládání se svým majetkem, přičemž nedodržení tohoto postupu je často sankcionováno absolutní neplatností právního jednání. Mezi tyto „procedurální“ povinnosti patří například povinnost zveřejnit záměr ve smyslu § 39 odst. 1 ZoO nebo povinnosti související s vytvářením vůle obcí ve smyslu § 85, § 102 odst. 3 a § 103 odst. 1 ZoO. Pro účely tohoto právního stanoviska však posuzujeme pouze náležitosti obsahové. Náležitosti procedurální je nicméně třeba taktéž dodržet, aby byl převod v souladu s právním řádem.

Povinnosti obsahové jsou zakotveny v § 38 a 39 ZoO a jedná se jednak o povinnost využívat majetek obce s péčí řádného hospodáře, jednak povinnost nakládat s majetkem obce za obvyklou cenu, resp. odůvodnit odchylku od ceny obvyklé. Smyslem těchto povinností je především zamezit zmenšování majetku obce prodejem za nedůvodně nízké ceny, resp. chránit majetek obce, který je určen k uspokojování veřejných potřeb, před možným zneužitím.[11] Tyto povinnosti jsou pak klíčové pro posouzení předmětného záměru SML převést své spoluvlastnické podíly na bytová družstva za 1,- Kč.

Povinnost obce jednat s péčí řádného hospodáře ve smyslu § 38 odst. 1 věty první a druhé ZoO je charakterizována několika atributy, a to účelností, hospodárností a souladem se zájmy a úkoly, které pro obec vyplývají ze zákona o obcích. Jako další atribut povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře zákon o obcích stanovuje povinnost obce pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.

Vzhledem ke shora uvedenému je třeba uzavřít, že pokud obec disponuje se svým majetkem takovým způsobem, který sleduje zájmy a úkoly oné obce, přičemž s majetkem bude disponováno za adekvátní protiplnění (dispozice tedy bude ekonomicky výhodná), vyhoví obec povinnosti disponovat se svým

---

[9] Ačkoli existují i jiné právní předpisy, které se dotýkají hospodaření obce, resp. nakládání obce se svým majetkem, zejména zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, či zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, při vyhotovení tohoto právního stanoviska jsme neshledali, že by jiné než ve stanovisku zohledněné právní předpisy nějakým způsobem regulovaly obsahové náležitosti právního jednání obce, kterým tato disponuje se svým majetkem, tj. tyto jsme neshledali relevantními pro posouzení, zda je předmětný záměr SML v souladu s právním řádem.

[10] FUREK, Adam. § 38 [Povinnost účelného a hospodárného nakládání s majetkem a související povinnosti k ochraně obecního majetku]. In: POTĚŠIL, Lukáš et. al. *Zákon o obcích.* 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2019, s. 205.

[11] FUREK, Adam. *Stanovisko odboru dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra č. 35/2005.* Praha: Ministerstvo vnitra České republiky, odbor dozoru a kontroly veřejné správy, 2005, s. 1.

majetkem jako řádný hospodář a jedná tak zákonem aprobovaným způsobem.[12] Této povinnosti však může obec dostát i v jiných případech, jak popíšeme dále.

V nyní posuzovaném případě nelze považovat zamýšlenou kupní cenu ve výši 1,- Kč za adekvátní protiplnění, když příslušné spoluvlastnické podíly SML jednoznačně převyšují uvedenou částku. Otázkou tak nadále zůstává, zda dispozice s majetkem obce bezúplatně nebo téměř bezúplatně může vyhovět požadavku jednání s péčí řádného hospodáře?

Obec v soukromoprávních vztazích jedná v rámci samostatné působnosti[13] jakožto subjekt rovný ostatním subjektům soukromého práva, který, stejně jako tyto ostatní subjekty, disponuje smluvní volností omezenou toliko ustanoveními zákona o obcích.

Z výše uvedených důvodů je třeba dojít k závěru, že bezúplatný či zvýhodněný převod obecního majetku je z principu v souladu s právním řádem, pokud vyhoví požadavkům zákona o obcích.

Přípustnost možnosti obce nakládat takovýmto způsobem se svým majetkem lze naopak jazykovým a logickým výkladem dovodit z § 39 odst. 2 věty druhé ZoO, která nakládání s majetkem za cenu nižší než obvyklou výslovně předpokládá, když podává, že „[p]*ři úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.*“

Dispozici za cenu nižší než obvyklou výslovně připouští i judikatura. Nejvyšší správní soud například uvádí, že „[z]*ákon o obcích* […] *navíc nevylučuje ani takovou dispozici, která bude (z ekonomického hlediska) méně hospodárnou či méně účelnou, pokud bude v souladu se zájmy a úkoly obce vyplývajícími ze zákonem stanovené působnosti (§ 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 zákona o obcích).*“[14]

K závěru o souladu majetkové dispozice, která není hospodářsky výhodná, se zákonem o obcích došel i Nejvyšší soud.[15]

Zákon o obcích však stanoví podmínky za kterých lze s obecním majetkem výše uvedeným způsobem disponovat, resp. za kterých nebude taková dispozice považována za porušení péče řádného hospodáře.

Do novely zákona o obcích provedené zákonem č. 257/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, se obce zdráhaly disponovat (resp. jejich představitelé) s obecním majetkem způsobem, který nebyl jednoznačně hospodárný – např. podporovat

[12] FUREK, Adam, JÍROVEC, Tomáš, pozn. 4, s. 33.
[13] KOPECKÝ, Martin. K zárukám transparentnosti a hospodárnosti při nakládání s komunálním majetkem. In: *Právní rozhledy*, 2010, č. 7, s. 239-246.
[14] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2015, sp. zn. 4 As 223/2015.
[15] Srov. rosudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2016, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015, publikovaný v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 3/2017, pod č. C 15435.

ztrátové akce či snížit prodejní cenu nemovité věci v případě opakované marné snahy tuto prodat.[16]

Účinností výše uvedené novely bylo do § 38 odst. 1 ZoO vloženo ustanovení, dle kterého *„*[p]*orušením povinností stanovených ve větě první a druhé* (povinnost vynakládat majetek účelně, hospodárně a v souladu s úkoly obce a povinnost pečovat o zachování a rozvoj majetku – pozn. autora) *není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.“*

Je tedy patrné, že pokud obec při plnění svých úkolů stanovených zákonem o obcích disponuje s majetkem způsobem, který negeneruje pro obec odpovídající ekonomický prospěch (tedy není ekonomicky výhodný, resp. není hospodárný), může tak učinit pouze za předpokladu, že tato dispozice sleduje jiný důležitý zájem obce.

Definice neurčitého právního pojmu *„jiný důležitý zájem obce“* není pochopitelně obsažena v zákoně o obcích. Obsah tohoto pojmu však již byl, nikoli však vyčerpávajícím způsobem, vyložen jak v odborné literatuře, tak v rozhodovací praxi soudů.

Nejvyšší soud například v jednom ze svých rozhodnutí uvádí, že *„není vyloučeno, aby obec poskytla svůj majetek (např. byt) jiné osobě do nájmu nikoli za nejvyšší dosažitelné nájemné, je-li jeho sjednaná výše nebo bezplatnost nájmu odůvodněna jiným důležitým zájmem obce (§ 38 odst. 1 zákona o obcích), např. nutností plnit sociální, kulturní či obdobné funkce, jejichž prostřednictvím obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů (§ 2 odst. 2 zákona o obcích).“*[17]

Komentářová literatura k zákonu o obcích k jinému důležitému zájmu obce obdobně uvádí, že *„tento* […] *by měl zapadat do plnění jejích úkonů ve vztahu ke svým občanům.“* Jako příklad důležitého zájmu je uváděn prodej bytových jednotek *„skutečně rychle a všechny najednou, aby obec vlastnictví některých bytů ekonomicky i personálně nezatěžovalo, nebo dosavadní malá péče o dům s byty ze strany obce, nebo nutnost investic nových vlastníků bytových jednotek do objektu a zájem obce na investicích těchto třetích osob – nových vlastníků (vzhled obce), podpora vlastnického bydlení mladých rodin apod.“*[18]

Z pohledu nyní posuzovaného případu je tedy třeba posoudit, zda existuje jiný důležitý zájem SML, který odůvodňuje zamýšlený převod spoluvlastnických podílů za podmínek, které dle našeho názoru nelze považovat za ekonomicky výhodné. Tento zájem by pak měl odpovídat výkonu úkolů svěřených obci a též by měl dbát ochrany veřejného zájmu.

Dle našeho názoru v nyní posuzovaném případě existuje jiný důležitý zájem SML ve smyslu § 38 odst. 1 ZoO, kterým lze odůvodnit prodej předmětných spoluvlastnických podílů bytovým družstvům. Stanovení těchto zájmů je

[16] KOUDELKA, Zdeněk, PRŮCHA, Petr, ZWYRTEK HAMPLOVÁ, Jana., pozn. 4, s. 170.
[17] Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2018, sp. zn. 5 Tdo 1285/2018, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, 10/2019, pod č. R 54/2019 tr.
[18] KOUDELKA, Zdeněk, PRŮCHA, Petr, ZWYRTEK HAMPLOVÁ, Jana., pozn. 4, s. 172.

projevem ústavně garantovaného práva obce na samosprávu ve smyslu čl. 100 odst. 1 Ústavy.

Dle čl. 101 odst. 4 Ústavy může stát do obecního práva na samosprávu zasahovat jen zákonem stanoveným způsobem. V tomto případě tak učinil stanovením konkrétních mantinelů pro nakládání s obecním majetkem. Stát však není dle názoru zpracovatele tohoto právního stanoviska oprávněn v konkrétních případech posuzovat, zda je obcí stanovený cíl v rámci její samostatné působnosti určen správně, pokud je tento cíl legitimní a vyplývá z úkolů svěřených obci právě do její samostatné působnosti dle § 2 odst. 2 a § 35 ZoO.

V souladu s výše uvedenými východisky pak v posuzovaném případě SML identifikovalo několik zájmů důležitých pro plnění úkolů obce.

První zájem spočívá v zajištění uspokojení bytových potřeb svých občanů SML v souladu s § 2 odst. 2 ZoO ve spojení s § 35 odst. 2 věty poslední ZoO, a to za podmínek, ke kterým se SML zavázalo uzavřením příslušných smluv o sdružení, tedy v souladu s důvodným očekáváním svých občanů, a i v narovnání vztahů z minulosti.

Poslední z uvedených hledisek je důvodem pro učinění posuzovaného záměru jako tzv. adresného záměru pouze příslušným bytovým družstvům. Soulad adresného záměru se zákonem o obcích dovozuje judikatura Nejvyššího soudu.[19]

Je však třeba uvést, že pokud by se v návaznosti na adresný záměr na SML obrátila osoba odlišná od bytových družstev s ekonomicky výhodnější nabídkou, bude SML muset posoudit i tuto nabídku a porovnat ji s nabídkami ostatními z hledisek dle § 38 ZoO, stejně jako z hlediska možného naplnění vytyčených cílů. Rozhodne-li se na základě tohoto posouzení a porovnání přijmout jinou nabídku nežli nabídku adresáta záměru, bude SML muset případně zveřejnit nový záměr, a to dle podmínek preferované nabídky.[20]

Komplementárním k výše uvedenému zájmu je též zájem SML předcházet případným a s ohledem na situaci v jiných městech i vysoce pravděpodobným soudním sporům města s bytovými družstvy či jednotlivými družstevníky, a to i s ohledem na skutečnost, kdy nelze vyloučit, že by mohly pro SML dopadnout neúspěšně.

Posledním zájmem, kterým lze odůvodnit záměr prodeje spoluvlastnických podílů, je zájem na hospodárném nakládání s obecním majetkem, jelikož SML dle jeho vyjádření doposud ze spoluvlastnických podílů neplynul žádný ekonomický prospěch.

Aby si město ekonomický prospěch zajistilo, bylo by nutné zahájit s bytovými družstvy soudní spory, ve kterých by se domáhalo úpravy vzájemných práv a povinností ze spoluvlastnictví, když lze legitimně předpokládat, že bytová

[19] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007.
[20] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2016, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015, publikované v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 3/2017, pod č. C 15435.

družstva by se dobrovolně nevzdala své aktuální výhodné pozice a nepřistoupila by tedy na úpravu práv a povinností dohodou se SML.

Na zajištění ekonomického prospěchu se spoluvlastněných budov by tak SML muselo nejprve vynaložit náklady na vedení soudních sporů, jejichž výsledek navíc nelze s jistotou předjímat, a to zejména do výše případně získaného prospěchu.

Uvedené zájmy je však třeba v rámci záměru uskutečnit posuzovaný převod podrobně popsat a následně tento záměr jimi odůvodnit. Stejně tak je třeba odůvodnit zamýšlenou odchylku kupní ceny od ceny obvyklé.

Rovněž je třeba do smluvních podmínek převodu zahrnou takové povinnosti pro nabyvatele, kterými bude zajištěno dosažení všech deklarovaných zájmů.

Návrh právní části odůvodnění posuzovaného záměru přikládáme k tomuto právnímu stanovisku.

Pro úplnost je třeba uvést, že odůvodněním odchylky kupní ceny od ceny obvyklé výše uvedenými důvody se zabývala i advokátní kancelář Máchal, Bobek a partneři (dále jen „**AK MB**“) ve svém stanovisku.[21]

V uvedeném stanovisku, které se věnuje situaci okolo Stavebního bytového družstva A+G Stadion AK MB uvádí, že dle jejich názoru nelze výše uvedenou odchylku od ceny obvyklé odůvodnit (i) uzavřením závazku zvýhodněného převodu, (ii) následným zjištěním neplatnosti tohoto závazku a (iii) s tím spojeným očekáváním na straně družstev, resp. jejich členů, a to s ohledem na požadavek kvality odůvodnění, který je přímo úměrný výši odchylky, a který vyplývá z konstantní judikatury.[22,23]

AK MB však vzápětí konstatuje, že nevylučuje, že uvedené důvody jsou dostatečné k odůvodnění předmětné odchylky od ceny obvyklé, ovšem s ohledem na absenci judikatury v obdobných věcech, stejně jako účinnou právní úpravu je toho názoru, že tyto důvody nejsou dostatečné.

S výše uvedeným právním názorem však lze s ohledem na časový odstup od vyhotovení předmětného stanoviska nesouhlasit. Dnes již judikatura v obdobných věcech (města Neratovice a Říčany) existuje, a to včetně rozhodnutí vyšších soudních instancí. Rovněž se k předmětné věci vyjadřuje odborná literatura, stejně jako některé státní instituce.

Legitimitu důvodu narovnání vztahů z minulosti aprobují jednak ministerstva ve Stanovisku, jednak komentářová literatura. Totéž platí o komentářové literatuře ve vztahu k odůvodnění zvýhodněného prodeje absencí jakéhokoli přínosu pro obec. Ačkoli uvedené názory (pochopitelně) neuvádí, jak vysokou

[21] Právní stanovisko advokátní kanceláře Máchal, Bobek a partneři ze dne 9. 4. 2020 nazvané *„Vyjádření k návrhu Stavebního bytového družstva A+G Stadion na narovnání spoluvlastnických vztahů.“*
[22] Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. 7. 2016, sp. zn. 52 A 32/2016, publikovaný ve Sbírce rozhodnutí NSS, 12/2016, pod č. 3491/2016 Sb. NSS
[23] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2015, sp. zn. 5 Tdo 316/2015

odchylku lze těmito důvody obhájit, je zpracovatel tohoto právního stanoviska přesvědčen, že v tomto případě jsou tyto důvody a další výše uvedené dostatečné.

Nadto, Nejvyšší soud ve svém usnesení, kterým odmítl dovolání města Neratovice uvedl, že nastavení kupní ceny ve výši 1,- Kč v situaci, kdy se obec a družstvo společně podílely na výstavbě bytových domů (obec dotací a úvěrem, družstvo vlastními prostředky), není nemravné, ani svým obsahem nebo účelem neobchází zákon.[24]

Případ města Neratovice je odlišný v tom, že smlouva o sdružení byla prokazatelně schválena zastupitelstvem. Tato skutečnost nicméně nemění ničeho na tom, že Nejvyšší soud shledal odůvodnění převodní ceny ve výši 1,- Kč stejnými důvody, které jsou přítomné i v nyní posuzovaném případě, jako souladné se zákonem.

Jako nejpodstatnější důvod však zpracovatel vnímá, že všech shora vytyčených cílů, resp. zájmů SML, lze dosáhnout pouze a jen zde posuzovaným postupem. Sebemenší odchylky v jakémkoli aspektu (způsob dispozice, osoba nabyvatele, podmínky převodu) neumožní dosáhnout všech cílů, které SML považuje za klíčové – naopak často některé cíle popřou.

Závěrem je třeba jako podpůrný argument uvést, že soulad zamýšleného postupu se zákonem o obcích lze též dovodit ze stanovisek předložených v rámci meziresortního připomínkového řízení k návrhu zákona zastupitelstva Libereckého kraje, kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Zastupitelstvo Libereckého kraje využilo své zákonodárné iniciativy k tomu, aby se pokusilo do výše zmíněných předpisů výslovně zakotvit následující ustanovení: *„Majetek, který obec nabyla s využitím dotace poskytnuté na výstavbu nájemních bytů na základě zvláštního právního předpisu[25], může obec po uplynutí vázací doby dotačních podmínek převést za cenu nižší než v místě a čase obvyklou nebo bezúplatně, zejména bude-li i nadále zajištěno využití tohoto majetku za účelem uspokojování bytových potřeb nabyvatele tohoto majetku.“*

Ze stanoviska Vlády (tj. předkladatele návrhu dnes účinného zákona o obcích) a stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj k výše uvedenému návrhu zákona se podává, že obě uvedené instituce považují návrh za nadbytečný, když dle

[24] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2020, č. j. 33 Cdo 1896/2020-449.
[25] Zvláštním předpisem je myšlen jednak již neplatný zákon č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky (rozpočtová pravidla republiky), jednak již neúčinné nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytu – jedná se tedy o předpisy, na základě kterých obdrželo příslušné dotace i SML.

jejich názoru lze v návrhu popsané převody obecního majetku realizovat za užití dnes účinných ustanovení zákona o obcích.[26]

S ohledem na vše výše uvedené je třeba uzavřít, že zamýšlený záměr převodu spoluvlastnických podílů SML na bytová družstva bude v případě jeho řádného odůvodnění v souladu se zákonem o obcích.

Pro úplnost je třeba uvést, že k předmětnému návrhu zákona předložila své negativní stanovisko i Hospodářská komora České republiky, která uvedla, že takový návrh zákona je v rozporu se smyslem podpory bydlení, kdy tento smysl komora shledává ve vytvoření bytového fondu v úplné dispozici obce, který má tato obec poskytovat znevýhodněným skupinám osob, které nejsou schopné si na své náklady pořídit v obci vlastní bydlení.

S výše uvedeným názorem lze sice souhlasit, ovšem je třeba přihlédnout k tomu, že zde v minulosti vznikla situace, která s výše uvedeným smyslem a účelem podpory nemusela být plně souladná. K tomu je třeba dále poukázat na to, že v posuzovaném případě nebyla kontrolními či jinými příslušnými orgány stanovena povinnost vrácení dotace či jiná sankce trestající pochybení na straně příjemce dotace. V tomto stanovisku také neposuzujeme, zda dotace byla poskytnutá v souladu s právními předpisy či nikoliv.

Posuzovaným záměrem SML je snaha vyřešit stávající situaci, která je definována uzavřenými smlouvami o sdružení, byť neplatnými, a zákonnými důsledky právní úpravy družstevního bydlení. Z tohoto důvodu se domníváme, že tento názor není pro závěry tohoto stanoviska relevantní.

Veřejná podpora

Vedle oblasti hospodaření s obecním majetkem se předmětný záměr převodu spoluvlastnických podílů za symbolickou cenu 1,- Kč dotýká rovněž oblasti poskytování veřejné podpory ve smyslu čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie.

Ze stanoviska Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže vyžádaného SML se podává, že převedou-li bytová družstva neprodleně po nabytí spoluvlastnických podílů na bytových domech tyto podíly na své členy, kteří budou následně byty využívat k uspokojování svých bytových potřeb, nebude tento postup pravděpodobně zakládat veřejnou podporu, a to s ohledem na skutečnost že fyzické osoby využívající byty výše uvedeným neekonomickým způsobem nelze považovat za podnik ve smyslu uvedených článků Smlouvy o fungování Evropské unie.[27]

---

[26] Stanovisko Vlády k návrhu zákona zastupitelstva Libereckého kraje, kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sněmovní tisk č. 1049/1, 8. volební období. Stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj k témuž návrhu zákona – předloženo klientem jako podklad pro vypracování stanoviska.

[27] Viz sdělení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze dne 4. 8. 2020, sp. zn. ÚOHS-D0226/2020/VP, č. j. ÚOHS-21936/2020/420/JMo.

Domníváme se, že v případě, kdy převod bude realizován jinak, než výše uvedeným způsobem, tedy, že výsledně nedojde k převodu bytových jednotek na družstevníky, mohlo by dojít k naplnění znaků veřejné podpory. Riziko jejich naplnění však shledáváme nízké, a to vzhledem k níže uvedenému.

Pro úplnost uvádíme, že sankcí za poskytnutí protiprávní veřejné podpory může být i uložení povinnosti tuto podporu navrátit.[28]

O veřejnou podporu se jedná, pokud jsou kumulativně naplněny následující znaky:

a) opatření má vliv na přesun veřejných prostředků,
b) opatření zvýhodňuje určitý podnik nebo odvětví podnikání a je selektivní,
c) opatření může vést k narušení hospodářské soutěže, a
d) opatření může vést k ovlivnění obchodu mezi členskými státy.

Domníváme se, že v případě uskutečnění zamýšleného převodu spoluvlastnických podílů na bytová družstva za zvýhodněných podmínek zde existuje riziko naplnění všech uvedených předpokladů. Co se týče předpokladu vedeného v písm. a), tento bude naplněn vždy. V případě zbývajících předpokladů lze však argumentovat i pro jejich nenaplnění.

Je třeba předestřít, že níže uvedené argumenty týkající se naplnění individuálních znaků veřejné podpory mají svůj základ převážně ve specifickém postavení bytových družstev, coby subjektů zajišťujících uspokojení bytových potřeb svých členů a dle našeho názoru většinově nevykonávajících hospodářskou činnost. V případě, že by mělo dojít k převodu spoluvlastnických podílů na subjekt odlišný od bytových družstev (či jejich členů), bylo by nutné opětovně posoudit otázku veřejné podpory s ohledem na činnost a povahu tohoto odlišného subjektu.

K podmínce ad b)

Za podnik se považuje každý subjekt, nehledě na jeho právní formu, zdroje jeho financování či ziskovost jeho činnosti, vykonává-li tento subjekt hospodářskou činnost. Soudní dvůr soustavně uvádí, že hospodářskou činnost představuje *„jakákoli činnost spočívající v nabízení zboží nebo služeb na trhu“*.[29]

Ve vztahu k bytovým jednotkám jsme toho názoru, že u bytových družstev lze z povahy jimi poskytovaných služeb (správou vlastního majetku pro své členy) mít pochybnosti o tom, zda tato činnost může být považována za hospodářskou činnost ve smyslu judikatury Soudního dvora Evropské unie.

Rovněž se ve vztahu k bytovým jednotkám domníváme, že neexistuje relevantní trh, na kterém by družstva poskytovala své služby, když tyto jsou poskytovány výlučně členům družstev – tedy „dovnitř“ družstva.

[28] Čl. 6 nařízení Rady (EU) 2015/1589 ze dne 13. července 2015, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 108 Smlouvy o fungování Evropské unie (kodifikované znění).
[29] Rozsudek Soudního dvora ve věci Komise v. Itálie ze dne 16. června 1987, sp. zn. 118/85

V tomto ohledu je však třeba upozornit, že Evropská komise shledala bytová družstva za podniky, tedy subjekty vykonávající hospodářskou činnost (pronájem nemovité věci).[30] Nelze tedy vyloučit, že by výsledně bylo příslušnými orgány shledáno naplnění podmínky uvedené v písm. b).

Pro úplnost je třeba dodat, že subjekt lze považovat za podnik vždy ve spojitosti s jeho hospodářskou činností.[31] Jestliže by tedy bytové družstvo pronajímalo některou z bytových jednotek osobě, která není jeho členem, a tudíž by v tomto ohledu vykonávalo hospodářskou činnost (a bylo tedy podnikem), bylo by možné ve vztahu k této individuální jednotce uvažovat, že dojde k naplnění podmínek veřejné podpory. V takovém případě by však výše podpory nemusela přesáhnout limit pro veřejnou podporu *de minimis*, která je obecně přípustná. Limit veřejné podpory *de minimis* je stanoven částkou 200.000 EUR na jeden podnik.

Obdobné by platilo též v případě, kdy by bytové družstvo pronajímalo libovolné třetí osobě nebytovou jednotku nacházející se v bytovém domě.

Ve vztahu k pronájmu zbývajících jednotek svým členům by však nešlo o hospodářskou činnost a bytové družstvo by tudíž nebylo možné považovat za podnik, tedy ani za příjemce veřejné podpory.

K podmínce ad c)

Dle Evropské komise narušení hospodářské soutěže ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie obecně existuje tehdy, poskytne-li stát finanční výhodu určitému podniku v liberalizovaném odvětví, v němž existuje nebo může existovat hospodářská soutěž.[32] Je možné spekulovat, zda mezi bytovými družstvy na trhu ve skutečnosti existuje hospodářská soutěž, když tato družstva povětšinou vykonávají toliko činnost spočívající ve správě budovy v jejich vlastnictví, a to pro osoby, které jsou členem takového družstva. Činnost bytových družstev je tedy vyvíjena výlučně „dovnitř" samotného bytového družstva.

Dle našeho názoru pak ani nedochází k tomu, aby mezi sebou jednotlivá bytová družstva soupeřila o zákazníky, když své služby zpravidla neposkytují osobám, které nejsou členy bytových družstev. Pro „služby" bytových družstev tak *de facto* neexistuje cílová skupina zákazníků, jelikož tyto jsou vázány na členství v družstvu samotném.

Jelikož je členství v bytovém družstvu nerozlučně spojeno s družstevním podílem, dochází ke vzniku členství osob, které doposud členy nebyly, převodem či přechodem družstevního podílu. Oba z těchto způsobů jsou pak neovlivnitelné jakoukoli činností družstva, když tyto závisí pouze na jednání družstevníků (např. prodej podílu) či právních událostech zcela nezávislých na

[30] Rozhodnutí Evropské komise o státní podpoře ze dne 26. 4. 2006, č, N 343/2005, ve věci Česká republika – podpora na rekonstrukci panelových domů.
[31] Sdělení Komise o pojmu státní podpora uvedeném v čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie, 2016/C 262/01, úřední věstník Evropské unie, C 262, 19. července 2016.
[32] Tamtéž.

vůli (např. přechod podílu v důsledku smrti). Nelze tedy ani uzavřít, že by se družstvo svou činností nějak mohlo zasadit o získání většího počtu členů, kterým by pak poskytovalo své „služby".

Pro úplnost je třeba doplnit, že pokud by bytová družstva ve skutečnosti vykonávala svou činnost i ve vztahu k jiným osobám než ke svým členům, bude třeba tuto činnost pravděpodobně považovat za hospodářskou soutěž.

K podmínce ad d)

Dle Evropské komise opatření obchod mezi členskými státy neovlivňují, jestliže „[...] *příjemce dodává zboží či poskytuje služby na omezeném území jednoho členského státu a je nepravděpodobné, že by přilákal zákazníky z jiných členských států, a nelze předpokládat, že toto opatření bude mít víc než nepatrný vliv na podmínky pro přeshraniční investice nebo usazování.*"[33]

Máme za to, že při zamýšleném převodu budou všechny 3 výše uvedené podmínky naplněny a k ovlivnění obchodu mezi členskými státy tak nedojde.

Zaprvé máme za to, že bytová družstva poskytují „služby" výlučně lokálního charakteru, tedy na omezeném území jednoho členského státu.

Dále se domníváme, že bytové družstvo samo o sobě nepřilákává zákazníky z jiných členských států, ani z tuzemska. Jak bylo uvedeno výše, zákazníci družstva jsou jejich členové. Družstvo na složení a rozsah své členské základny nemá vliv, jelikož změny této základny závisí toliko na vůli družstevníků, nikoli na vůli družstva samotného. Máme tedy za to, že je nepravděpodobné, že by družstvo *„přilákalo zákazníky z jiných členských států."*

Dále se rovněž domníváme, že opatření nebude mít vliv na podmínky pro přeshraniční investice nebo usazování, jelikož od převodu nelze očekávat jakoukoli změnu dosavadní situace, která by byla způsobilá podmínky přeshraničních investic či usazování změnit.

Opačný výklad však v případě druhé a třetí podmínky nelze s jistotou vyloučit, a to především s ohledem na neexistenci jednoznačné rozhodovací praxe příslušných orgánů, stejně jako poměrně širokou diskreci těchto orgánů při výkladu jednotlivých pojmů, zejména *„přilákání zákazníků z jiných členských států"* či *„víc než nepatrný vliv na podmínky pro přeshraniční investice nebo usazování."*

Shrnutí k otázce veřejné podpory

Na základě všeho doposud uvedeného tak docházíme k závěru, že v případě zamýšleného převodu na bytová družstva zde existuje riziko, že by tento mohl být považován za veřejnou podporu.

[33] Tamtéž.

Domníváme se však, že vzhledem k výše uvedeným argumentům, zejména pak k argumentu o absenci trhu pro „služby“ bytových družstev, lze tomuto riziku přikládat nižší význam.

Pro eliminaci tohoto rizika doporučujeme v souladu se stanoviskem Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, aby v případech, kdy budou spoluvlastnické podíly převáděny bytovým družstvům za cenu nižší než obvyklou, budou byty neprodleně převedeny do vlastnictví jednotlivých fyzických osob (členů družstva), které budou byty užívat za účelem uspokojení svých vlastních bytových potřeb, a družstvo jako takové poté zanikne.

Likvidace družstva, bude-li toto stále disponovat nějakým jměním po převodu všech bytů jeho členům, pak musí rovněž proběhnout způsobem souladným s právní úpravou poskytování veřejné podpory.

5. Závěr

Pro účely tohoto stanoviska shrnujeme, že záměr převodu spoluvlastnických podílů na bytová družstva na základě nově sjednaných smluv za zvýhodněných podmínek (tj. bezúplatně či za 1,- Kč) je v souladu s právními předpisy, pokud jsou kumulativně splněny následující podmínky:

a) **závazek o zvýhodněném převodu spoluvlastnických podílů obsažený ve smlouvách o sdružení, resp. opčních smlouvách, je neplatný,**

b) **jsou převáděny spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, jejichž převod byl smlouvami o sdružení, resp. opčními smlouvami, výslovně předpokládán,**

c) **záměr převodu spoluvlastnických podílů na bytová družstva a odchylka od ceny obvyklé budou řádně odůvodněny v souladu se zákonem o obcích, přičemž příslušné cíle obce, kterými jsou záměr a odchylka odůvodňovány, budou smluvně zajištěny v rámci převodních podmínek,**

d) **spoluvlastnické podíly budou převedeny bytovým družstvům za podmínky, že po uskutečnění tohoto převodu budou jednotlivé byty neprodleně převedeny do vlastnictví jednotlivých fyzických osob (členů družstva), které budou byty užívat za účelem uspokojení svých vlastních bytových potřeb, a družstvo jako takové poté zanikne, to vše v souladu s příslušným metodickým pokynem Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže.**

V návaznosti na další nám předložené dokumenty či informace jsme připraveni toto stanovisko doplnit, či jeho závěry a doporučení zpřesnit.

V případě jakýchkoliv dotazů či připomínek jsme Vám samozřejmě rádi k dispozici.

S pozdravem

JUDr. Jakub Svoboda, Ph.D.
advokát

Mgr. Daniel Dobr
advokátní koncipient

Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám

ve smyslu § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

A. Popis budovy

1. Budova č.p. 1210 na pozemku parc. č. 2208/6 zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj na listu vlastnictví č. 1902 pro obec Liberec (563889) a katastrální území Vratislavice nad Nisou (785644).

2. Budova byla postavena na základě stavebního povolení a uvedena do užívání kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚS/7130/2851/2000-Re ze dne 13.7.2000 vydaným Magistrátem města Liberec Stavebním úřadem v Liberci, které nabylo právní moci dne 26.7.2000.

3. Čísla jednotek:
v budově č.p. 1210:

jednotky se způsobem využití byt: 1210/1, 1210/2, 1210/3, 1210/4, 1210/5, 1210/6, 1210/7, 1210/8, 1210/9, 1210/10, 1210/11, 1210/12, 1210/13, 1210/14, 1210/15, 1210/16, 1210/17, 1210/18, 1210/19, 1210/20, 1210/21, 1210/22, 1210/23, 1210/24, 1210/25, 1210/26, 1210/27, 1210/28, 1210/29, 1210/30, 1210/31, 1210/32, 1210/33, 1210/34, 1210/35, 1210/36

nebytové jednotky se způsobem využití garáž: 1210/G1, 1210/G2, 1210/G3, 1210/G4, 1210/G5, 1210/G6, 1210/G7, 1210/G8, 1210/G9, 1210/G10, 1210/G11, 1210/G12, 1210/G13

Celková podlahová plocha jednotek: 2668 m^2

B. Vymezení jednotek v budově

Ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb. je pro účely výpočtu podlahové plochy jednotka, jako prostorově oddělená část domu, ohraničena vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících jednotku; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást jednotky umístěné mimo hlavní prostor.

V budově č.p. 1210 se vymezují níže uvedené jednotky:

Jednotka č. 1210/1

Jednotka č. 1210/1 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+1, nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj
Kuchyň
Ložnice

Ložnice
Chodba
WC
Koupelna

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Lodžie:
k jednotce patří ve výhradním užívání lodžie L 1-1 o výměře 5,4m^2
Výměra lodžie se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 02 o výměře 2,9m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 87,9m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 879/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 879/26680.

Jednotka č. 1210/2

Jednotka č. 1210/2 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Balkon:
k jednotce patří ve výhradním užívání balkon B 1-1 o výměře 5,6m^2

Výměra balkonu se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 29 o výměře 4m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 77,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 772/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 772/26680.

Jednotka č. 1210/3

Jednotka č. 1210/3 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 2+KK, nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Balkon:
k jednotce patří ve výhradním užívání balkon B 1-2 o výměře 5,6m^2
Výměra balkonu se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 19 o výměře 3,3m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 55,7m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 557/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 557/26680.

Jednotka č. 1210/4

Jednotka č. 1210/4 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 2+1, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj
Kuchyň
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Lodžie:
k jednotce patří ve výhradním užívání lodžie L 2-1 o výměře 5,4m^2
Výměra lodžie se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 32 o výměře 3,4m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 75,4m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 754/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 708/26680.

Jednotka č. 1210/5

Jednotka č. 1210/5 je bytová jednotka s dispozičním řešením 1+KK, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:
Obytná kuchyň
Chodba
Koupelna + WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:

k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 12 o výměře 3,4m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 34,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 342/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 342/26680.

Jednotka č. 1210/6

Jednotka č. 1210/6 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+kk, nacházející se v 2. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Balkon:
k jednotce patří ve výhradním užívání balkon B 2-1 o výměře 5,6m^2
Výměra balkonu se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 20 o výměře 4m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 77,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 772/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 772/26680.

Jednotka č. 1210/7

Jednotka č. 1210/7 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se v 2. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:

Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Balkon:
k jednotce patří ve výhradním užívání balkon B 2-2 o výměře 5,6m^2
Výměra balkonu se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 21 o výměře 4m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 77,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 772/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 772/26680.

Jednotka č. 1210/8

Jednotka č. 1210/8 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 1+KK, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:
Obytná kuchyň
Chodba
Koupelna + WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 33 o výměře 2,2m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 34,2m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 342/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 342/26680.

Jednotka č. 1210/9

Jednotka č. 1210/9 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Lodžie:
k jednotce patří ve výhradním užívání lodžie L 2-2 o výměře 5,4m²
Výměra lodžie se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 25 o výměře 3,3m².
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 75,4m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 754/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 754/26680.

Jednotka č. 1210/10

Jednotka č. 1210/10 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 2+1, nacházející se ve 3. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj
Kuchyň

Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Lodžie:
k jednotce patří ve výhradním užívání lodžie L 3-1 o výměře 5,4m^2
Výměra lodžie se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 04 o výměře 3,2m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 75,4m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 754/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 754/26680.

Jednotka č. 1210/11

Jednotka č. 1210/11 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 1+KK, nacházející se ve 3. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:
Obytná kuchyň
Chodba
Koupelna + WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 36 o výměře 3,5m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 34,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 342/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 342/26680.

Jednotka č. 1210/12

Jednotka č. 1210/12 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se ve 3. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Balkon:
k jednotce patří ve výhradním užívání balkon B 3-1 o výměře 5,6m^2
Výměra balkonu se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 03 o výměře 2,9m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 77,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 772/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 772/26680.

Jednotka č. 1210/13

Jednotka č. 1210/13 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se ve 3. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba

Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Balkon:
k jednotce patří ve výhradním užívání balkon B 3-2 o výměře 5,6m^2
Výměra balkonu se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 27 o výměře 3,3m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 77,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 772/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 772/26680.

Jednotka č. 1210/14

Jednotka č. 1210/14 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 1+KK, nacházející se v 3. nadzemním podlaží budovy.

Místnosti jednotky:
Obytná kuchyň
Chodba
Koupelna + WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 26 o výměře 3,3m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 34,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 342/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 342/26680.

Jednotka č. 1210/15

Jednotka č. 1210/15 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se v 4. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Lodžie:
k jednotce patří ve výhradním užívání lodžie L 3-2 o výměře 5,4m^2
Výměra lodžie se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 15 o výměře 4m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 75,4m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 754/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 754/26680.

Jednotka č. 1210/16

Jednotka č. 1210/16 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 2+1, nacházející se v 4. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj
Kuchyň
Ložnice
Chodba

Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Lodžie:
k jednotce patří ve výhradním užívání lodžie L 4-1 o výměře 5,4m^2
Výměra lodžie se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 06 o výměře 3,2m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 75,4m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 754/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 754/26680.

Jednotka č. 1210/17

Jednotka č. 1210/17 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 1+KK, nacházející se ve 4. nadzemním podlaží domu

Místnosti jednotky:
Obytná kuchyň
Chodba
Koupelna + WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 17 o výměře 3,3m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 34,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 342/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 342/26680.

Jednotka č. 1210/18

Jednotka č. 1210/18 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se ve 4. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Balkon:
k jednotce patří ve výhradním užívání balkon B 4-1 o výměře 5,6m^2
Výměra balkonu se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 18 o výměře 3,3m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 77,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 772/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 772/26680.

Jednotka č. 1210/19

Jednotka č. 1210/19 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se ve 4. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba

Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Balkon:
k jednotce patří ve výhradním užívání balkon B 4-2 o výměře 5,6m^2
Výměra balkonu se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 34 o výměře 3,5m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 77,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 772/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 772/26680.

Jednotka č. 1210/20

Jednotka č. 1210/20 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 1+KK, nacházející se ve 4. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obytná kuchyň
Chodba
Koupelna + WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 10 o výměře 3,8m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 34,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 342/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 342/26680.

Jednotka č. 1210/21

Jednotka č. 1210/21 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se ve 4. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Lodžie:
k jednotce patří ve výhradním užívání lodžie L 4-2 o výměře 5,4m^2
Výměra lodžie se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 35 o výměře 3,5m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 75,4m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 754/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 754/26680.

Jednotka č. 1210/22

Jednotka č. 1210/22 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 2+1, nacházející se ve 5. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj
Kuchyň
Ložnice
Chodba

Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Lodžie:
k jednotce patří ve výhradním užívání lodžie L 5-1 o výměře 5,4m^2
Výměra lodžie se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 01 o výměře 2,9m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 75,4m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 754/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 754/26680.

Jednotka č. 1210/23

Jednotka č. 1210/23 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 1+KK, nacházející se v 5. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obytná kuchyň
Chodba
Koupelna + WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 23 o výměře 4m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 34,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 342/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 342/26680.

Jednotka č. 1210/24

Jednotka č. 1210/24 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 2+1, nacházející se ve 5. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj
Kuchyň
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Balkon:
k jednotce patří ve výhradním užívání balkon B 5-1 o výměře 5,6m^2
Výměra balkonu se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 22 o výměře 4m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 77,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 772/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 772/26680.

Jednotka č. 1210/25

Jednotka č. 1210/25 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se ve 5. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba

Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Balkon:
k jednotce patří ve výhradním užívání balkon B 5-2 o výměře 5,6m^2
Výměra balkonu se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 08 o výměře 2,9m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 77,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 772/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 772/26680.

Jednotka č. 1210/26

Jednotka č. 1210/26 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 1+KK, nacházející se ve 5. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obytná kuchyň
Chodba
Koupelna + WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 13 o výměře 2,5m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 34,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 342/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 342/26680.

Jednotka č. 1210/27

Jednotka č. 1210/27 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se ve 5. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Lodžie:
k jednotce patří ve výhradním užívání lodžie L 5-2 o výměře 5,4m^2
Výměra lodžie se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 07 o výměře 3,8m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 75,4m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 754/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 754/26680.

Jednotka č. 1210/28

Jednotka č. 1210/28 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 2+1, nacházející se ve 6. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj
Kuchyň
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Lodžie:
k jednotce patří ve výhradním užívání lodžie L 6-1 o výměře 5,4m^2
Výměra lodžie se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 28 o výměře 4m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 75,4m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 754/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 754/26680.

Jednotka č. 1210/29

Jednotka č. 1210/29 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 1+KK, nacházející se ve 6. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obytná kuchyň
Chodba
Koupelna + WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 14 o výměře 3m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 34,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 342/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 342/26680.

Jednotka č. 1210/30

Jednotka č. 1210/30 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 2+1, nacházející se v 6. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj
Kuchyň
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Balkon:
k jednotce patří ve výhradním užívání balkon B 6-1 o výměře 5,6m^2
Výměra balkonu se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 24 o výměře 3,3m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 77,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 772/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 772/26680.

Jednotka č. 1210/31

Jednotka č. 1210/31 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se v 6. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech

stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Balkon:
k jednotce patří ve výhradním užívání balkon B 6-2 o výměře 5,6m^2
Výměra balkonu se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 31 o výměře 2,5m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 77,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 772/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 772/26680.

Jednotka č. 1210/32

Jednotka č. 1210/32 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 1+KK, nacházející se v 6. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obytná kuchyň
Chodba
Koupelna + WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 30 o výměře 3m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 34,2m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 342/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 342/26680.

Jednotka č. 1210/33

Jednotka č. 1210/33 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+KK, nacházející se v 6. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Lodžie:
k jednotce patří ve výhradním užívání lodžie L 6-2 o výměře 5,4m^2
Výměra lodžie se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 16 o výměře 4m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 75,4m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 754/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 754/26680.

Jednotka č. 1210/34

Jednotka č. 1210/34 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 4+KK, nacházející se v 7. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj s KK
Ložnice
Ložnice
Chodba
Koupelna
WC
Šatna
Komora

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně

zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 11 o výměře 5,3m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 136,1m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1361/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 1361/26680.

Jednotka č. 1210/35

Jednotka č. 1210/35 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 1+1, nacházející se v 7. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Kuchyň
Ložnice
Chodba
Koupelna + WC
Komora

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 09 o výměře 3,8m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 65,4m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 654/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 654/26680.

Jednotka č. 1210/36

Jednotka č. 1210/36 je jednotka se způsobem využití: byt, s dispozičním řešením 3+1, nacházející se v 7. nadzemním podlaží domu.

Místnosti jednotky:
Obývací pokoj

Kuchyň
Ložnice
Jídelna
Chodba
Koupelna
WC
Šatna

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace jednotky (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, odpady apod.), dále pak vnitřní nenosné konstrukce, povrchové úpravy všech stěn (omítky, štuky, malby, obklady apod.), povrchové úpravy podlah, vnitřní dveře včetně zárubní, sanitární vybavení včetně baterií a výtokových ventilů, odtahové ventilátory a digestoře včetně připojovacích potrubí apod.

Sklepní kóje:
k jednotce patří ve výhradním užívání sklepní kóje č. 05 o výměře 3,2m^2.
Výměra sklepní kóje se nezapočítává do výměry bytové jednotky.

Celková podlahová plocha jednotky je 106,5m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1065/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 1065/26680.

Jednotka č. 1210/G1

Jednotka č. 1210/G1 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. podzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 26,9m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 269/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 269/26680.

Jednotka č. 1210/G2

Jednotka č. 1210/G2 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. podzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 20,1m^2

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 201/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 201/26680.

Jednotka č. 1210/G3

Jednotka č. 1210/G3 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. podzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 16,6m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 166/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 166/26680.

Jednotka č. 1210/G4

Jednotka č. 1210/G4 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. podzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 16,6m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 166/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 166/26680.

Jednotka č. 1210/G5

Jednotka č. 1210/G5 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. podzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 20,1m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 201/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 201/26680.

Jednotka č. 1210/G6

Jednotka č. 1210/G6 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. podzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 24,2m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 242/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 242/26680.

Jednotka č. 1210/G7

Jednotka č. 1210/G7 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. podzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 19,3m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 193/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 193/26680.

Jednotka č. 1210/G8

Jednotka č. 1210/G8 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. podzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 19,3m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 193/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 193/26680.

Jednotka č. 1210/G9

Jednotka č. 1210/G9 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. podzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 24,2m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 242/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 242/26680.

Jednotka č. 1210/G10

Jednotka č. 1210/G10 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 20,1m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 201/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 201/26680.

Jednotka č. 1210/G11

Jednotka č. 1210/G11 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 16,6m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 166/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 166/26680.

Jednotka č. 1210/G12

Jednotka č. 1210/G12 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 20,1m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 201/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 201/26680.

Jednotka č. 1210/G13

Jednotka č. 1210/G13 je nebytová jednotka se způsobem využití: garáž. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží domu.

Součástí jednotky je vnitřní elektroinstalace včetně osvětlení, povrchové úpravy stěn, povrchové úpravy podlahy.

Celková podlahová plocha jednotky je 27,1m²

K vlastnictví této jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 271/26680 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2208/6 o velikosti 271/26680.

C. Určení společných částí budovy

1. Půdorysy určující polohy společných částí budovy s údaji o jejich podlahových plochách jsou uvedeny v příloze.

2. Společnými částmi budovy jsou:

- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu včetně tepelných izolací a povrchové úpravy,
- střecha včetně výplní výstupních otvorů, střešních oken, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
- zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic, vstupní dveře do jednotek včetně zárubní),
- balkony a lodžie včetně povrchových úprav a zábradlí, dveře z balkonů a lodžií; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- místnost předávací stanice, přípravy TUV a vodoměrné soustavy, místnost požárního ventilátoru, prostor půdy a odvětrávací šachty z prostoru schodiště, výtahová šachta včetně strojovny výtahu, včetně všech technických zařízení a součástí,
- sušárna, kočárkárna/kolárna, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,

3. Společnými částmi jsou dále:

- přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- rozvody elektrické energie až k jističi jednotky za elektroměrem,
- rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku, nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř jednotky,
- centrální vytápění, soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do jednotky; netýká se připojovacích potrubí k ventilátorům a digestořím v jednotkách,
- systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do jednotky,
- rozvody telefonu, domácí zvonek, poštovní schránky a další vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné

příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva. Vlastníci jednotek, ve kterých jsou umístěny společné technologie (uzávěry na stoupačkách, vyvažovací ventily topení, svody kanalizace apod.) musí k nim umožnit přístup včetně uvolnění potřebného prostoru pro revize, kontroly, servisní zásahy a případnou výměnu těchto i dalších společných částí.

4. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

5. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky v části B. i v části C. prohlášení vlastníka.

Spoluvlastnické podíly na společných částech budovy jsou:

1210/1	879/26680
1210/2	772/26680
1210/3	557/26680
1210/4	754/26680
1210/5	342/26680
1210/6	772/26680
1210/7	772/26680
1210/8	342/26680
1210/9	754/26680
1210/10	754/26680
1210/11	342/26680
1210/12	772/26680
1210/13	772/26680
1210/14	342/26680
1210/15	754/26680
1210/16	754/26680

1210/17	342/26680
1210/18	772/26680
1210/19	772/26680
1210/20	342/26680
1210/21	754/26680
1210/22	754/26680
1210/23	342/26680
1210/24	772/26680
1210/25	772/26680
1210/26	342/26680
1210/27	754/26680
1210/28	754/26680
1210/29	342/26680
1210/30	772/26680
1210/31	772/26680
1210/32	342/26680

1210/33	754/26680
1210/34	1361/26680
1210/35	654/26680
1210/36	1065/26680
1210/G1	269/26680
1210/G2	201/26680
1210/G3	166/26680
1210/G4	166/26680
1210/G5	201/26680

1210/G6	242/26680
1210/G7	193/26680
1210/G8	193/26680
1210/G9	242/26680
1210/G10	201/26680
1210/G11	166/26680
1210/G12	201/26680
1210/G13	271/26680
Celkem:	26680/26680

D. Úprava práv k pozemkům

Pozemek parcelního čísla 2208/6 (454m^2), na kterém je budova postavena, je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj na listu vlastnictví č. 1895, pro obec Liberec, katastrální území Vratislavice nad Nisou. Tento pozemek je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek.

E. Práva a závazky týkající se budovy

Z vlastníků budovy přecházejí na vlastníky jednotek práva týkající se budovy a jejich společných částí, a to:

a) právo dodávek medií (voda, elektrická energie, teplo) a služeb na základě smluv o dodávkách médií a výkonu služeb, které budou vždy uloženy u správce budovy.

b) práva a povinnosti vyplývající ze smluv uzavřených mezi předávajícím a třetími osobami.

F. Závěrečná ustanovení

Vzájemný vztah všech vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění, nařízením vlády č. 366/2013 Sb. a tímto prohlášením.

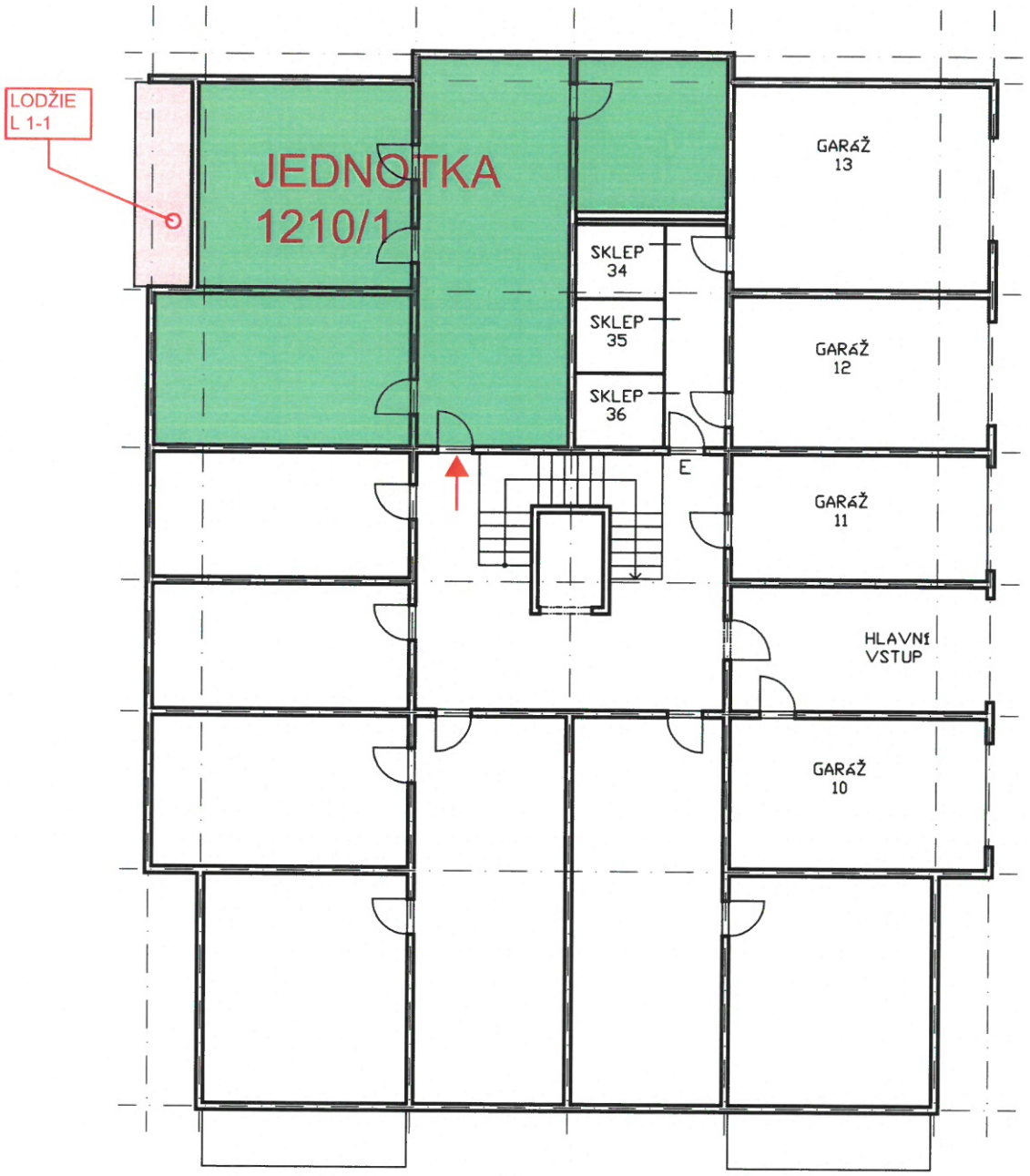
Nedílnou přílohou tohoto prohlášení jsou půdorysná schémata vymezených jednotek.

BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/1

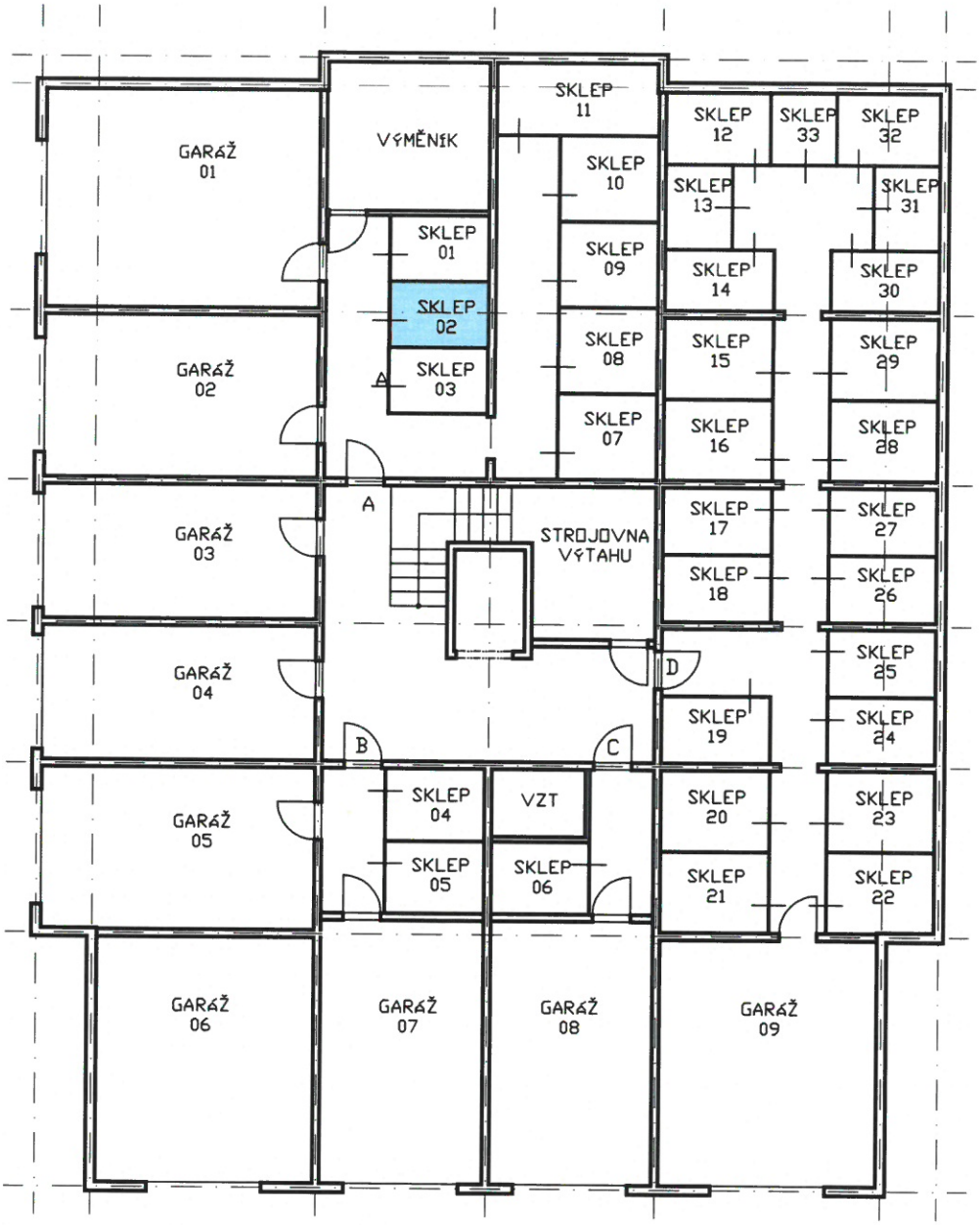
Schematický půdorys 1.NP



BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Schematický půdorys 1.PP

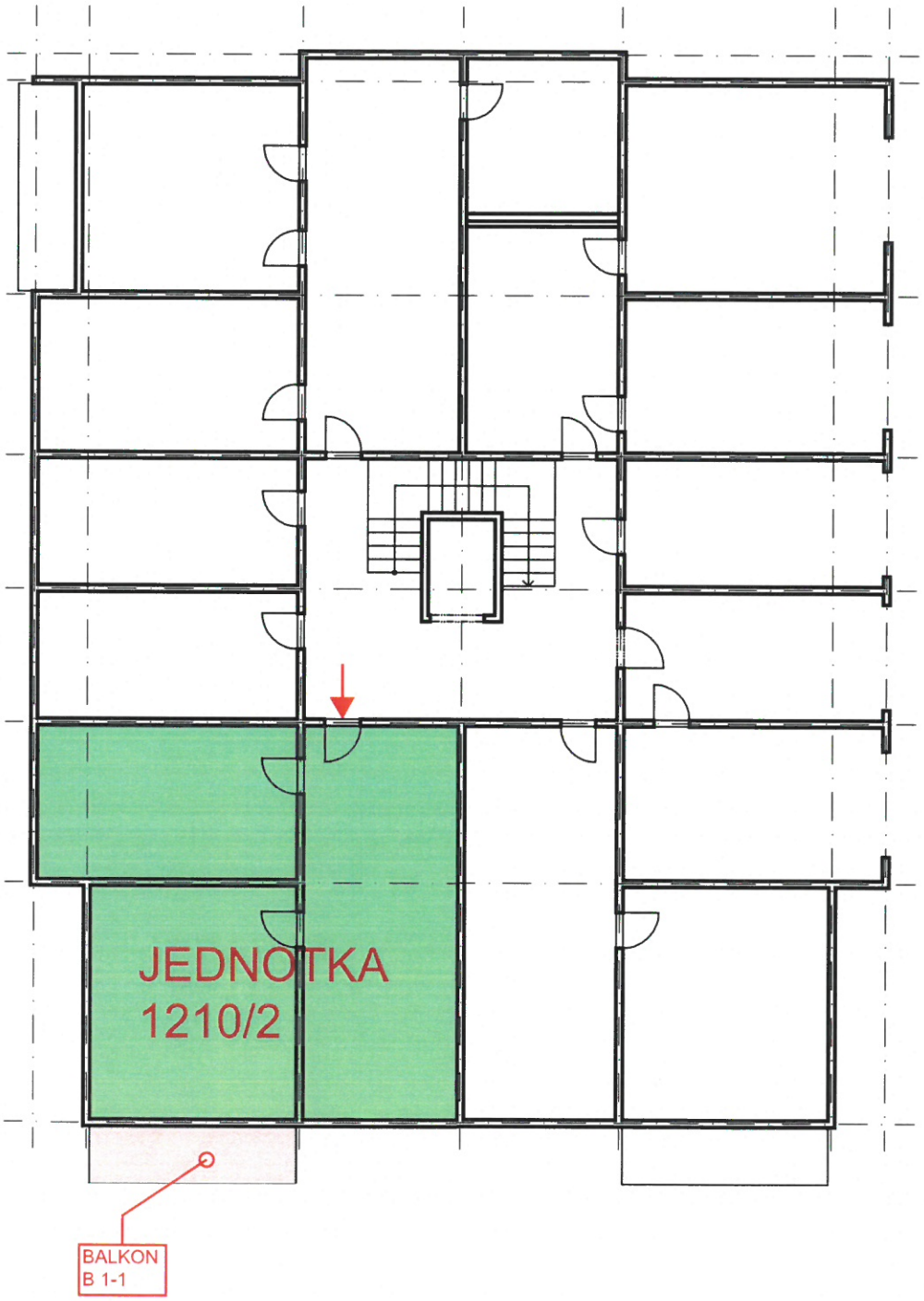


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/2

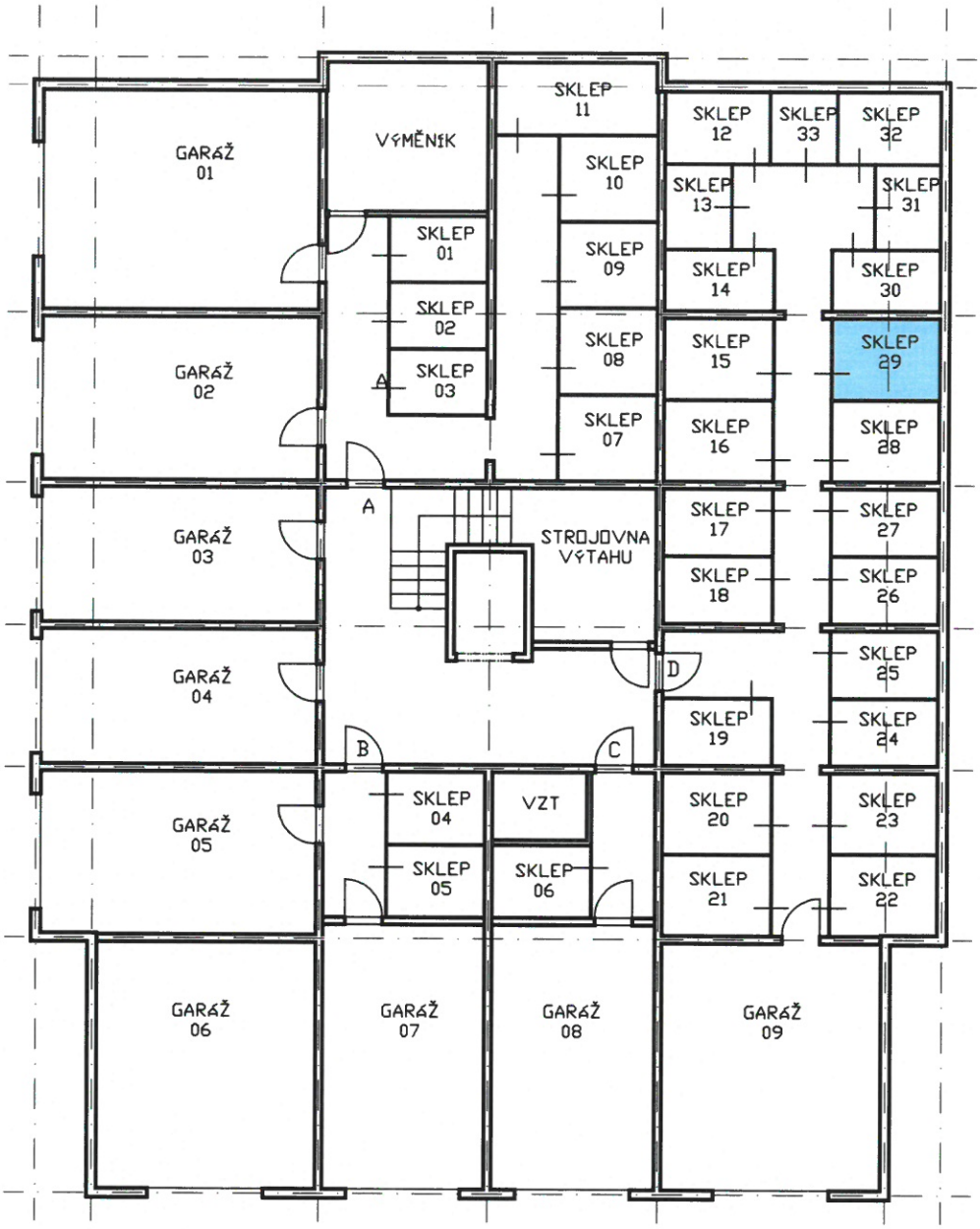
Schematický půdorys 1.NP



BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Schematický půdorys 1.PP

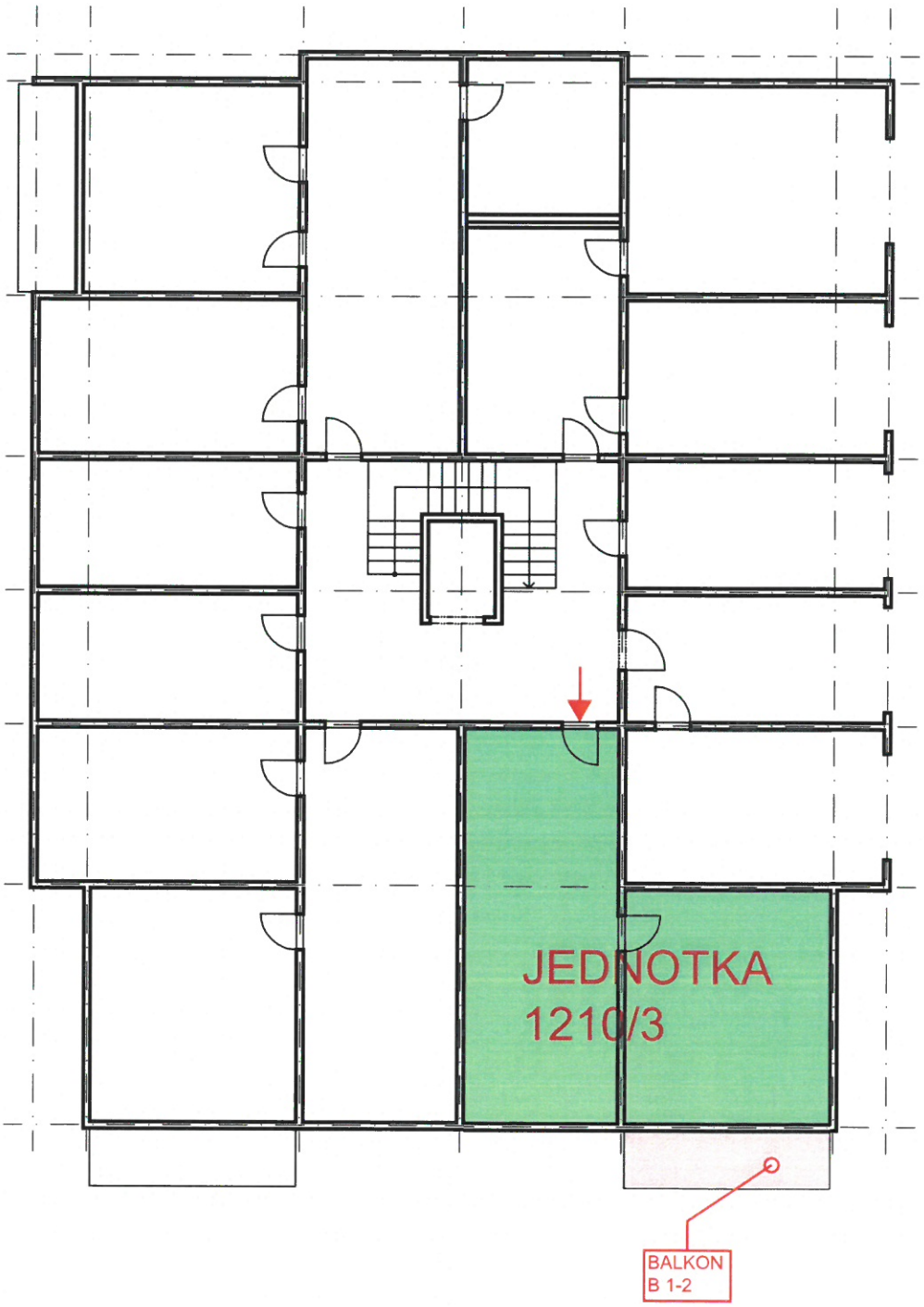


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/3

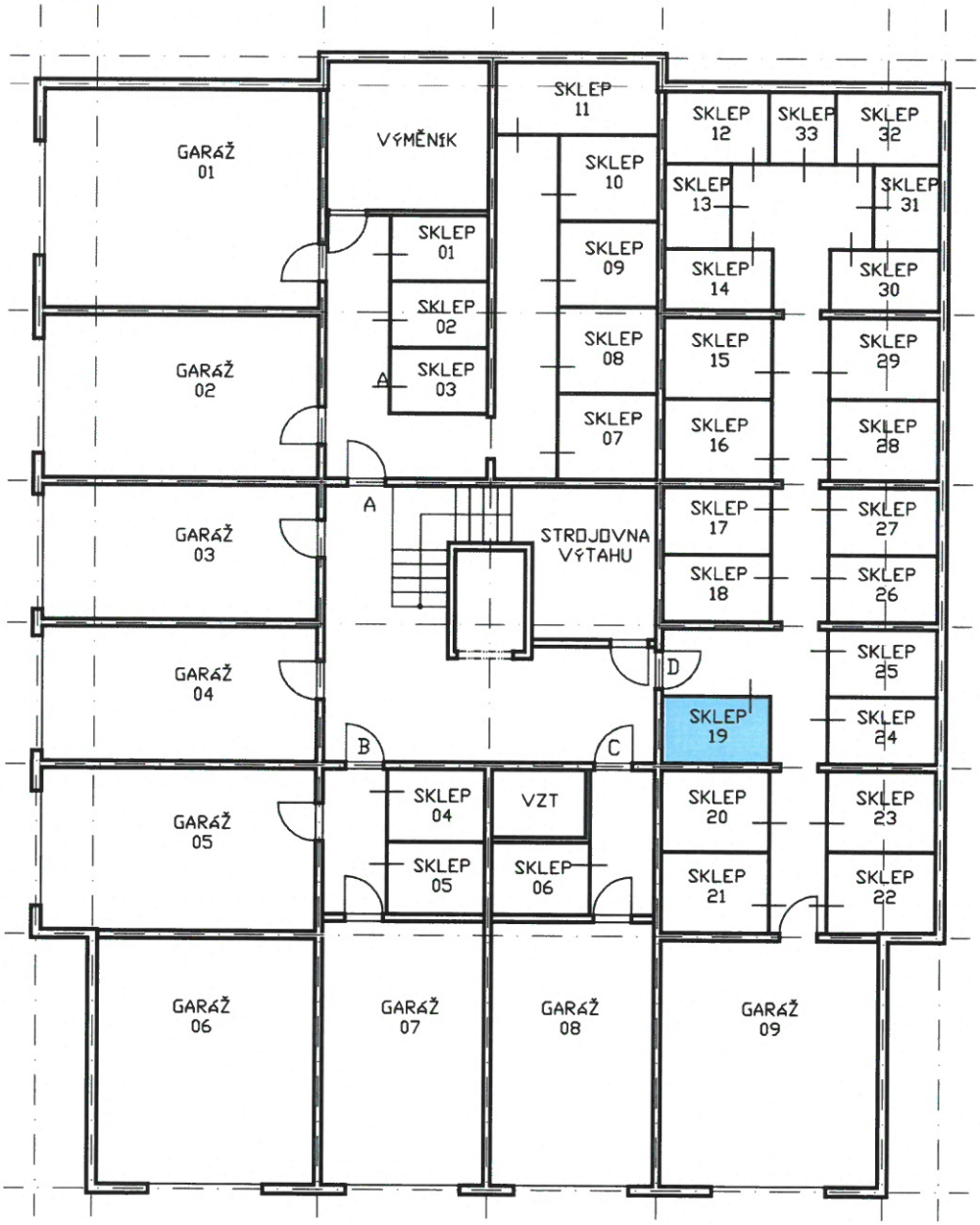
Schematický půdorys 1.NP



BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Schematický půdorys 1.PP

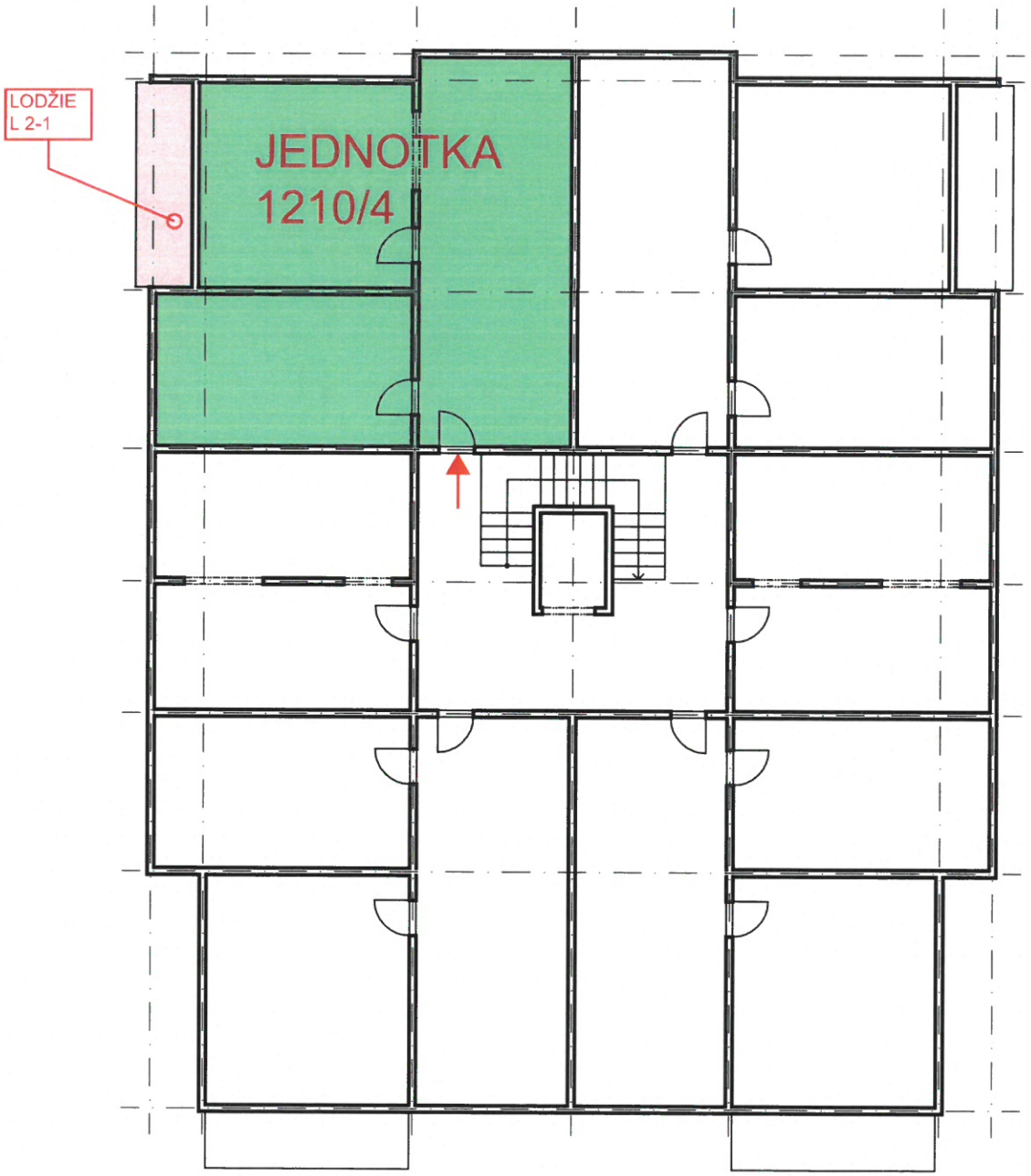


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/4

Schematický půdorys 2.NP

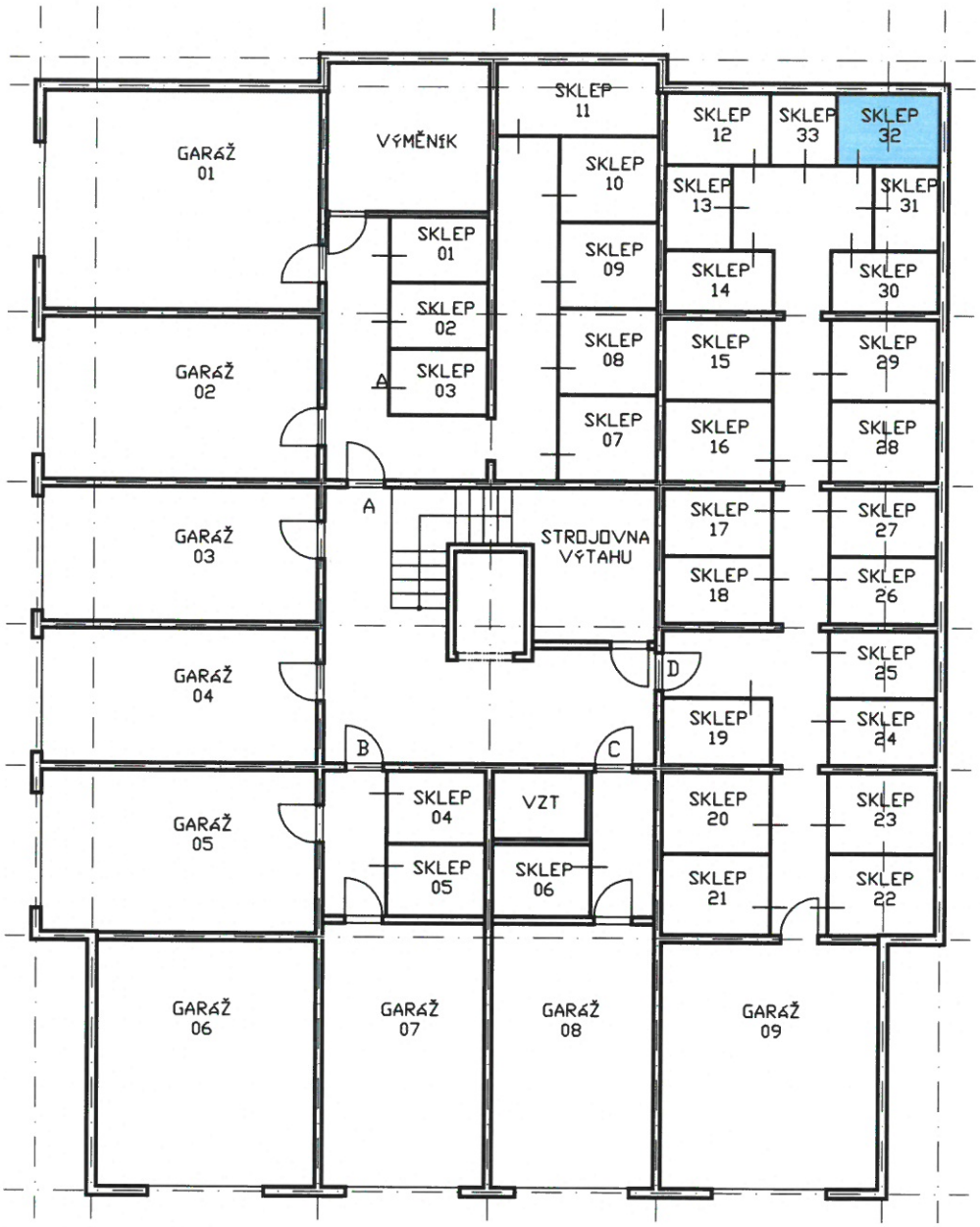


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/4

Schematický půdorys 1.PP

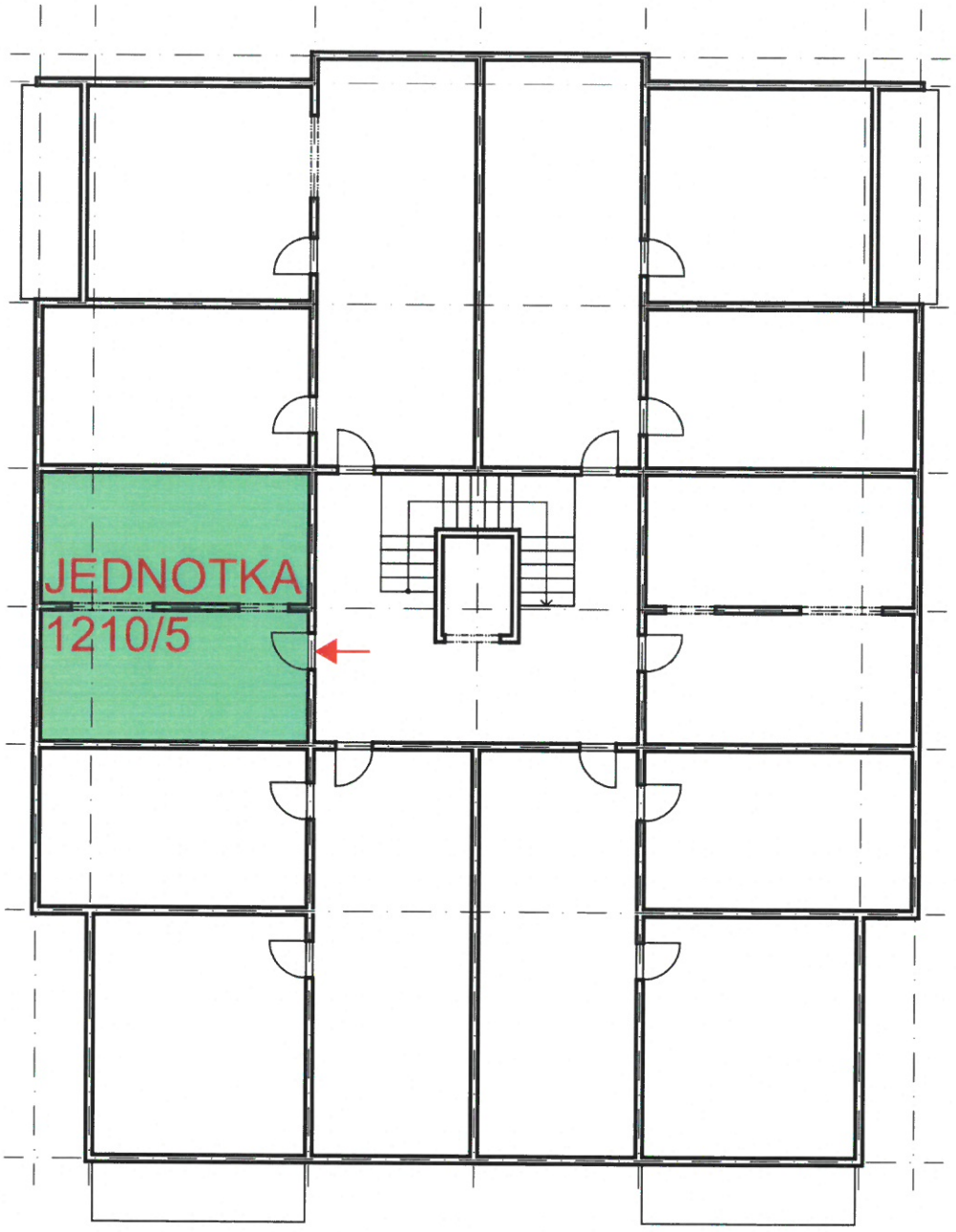


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/5

Schematický půdorys 2.NP

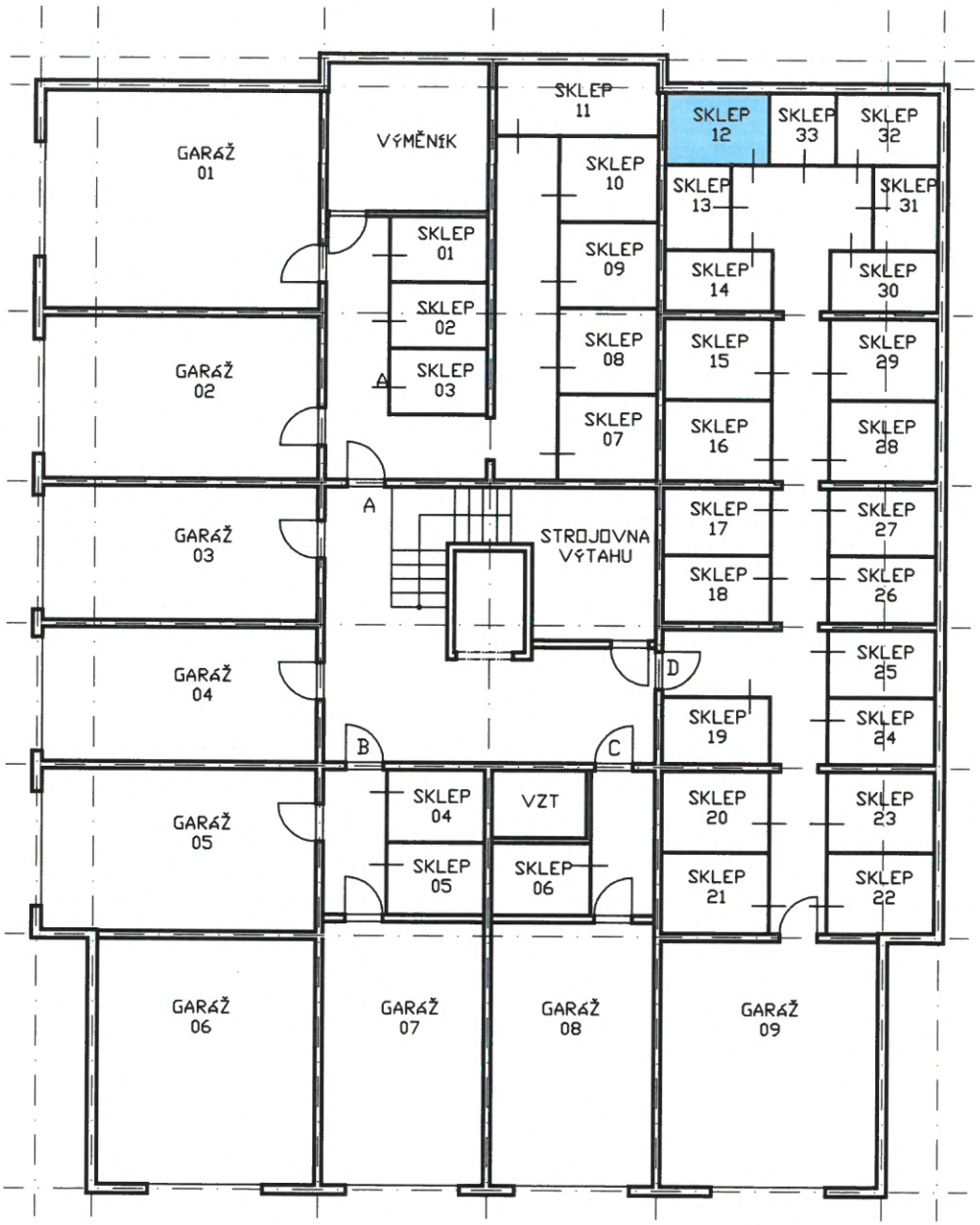


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/5

Schematický půdorys 1.PP

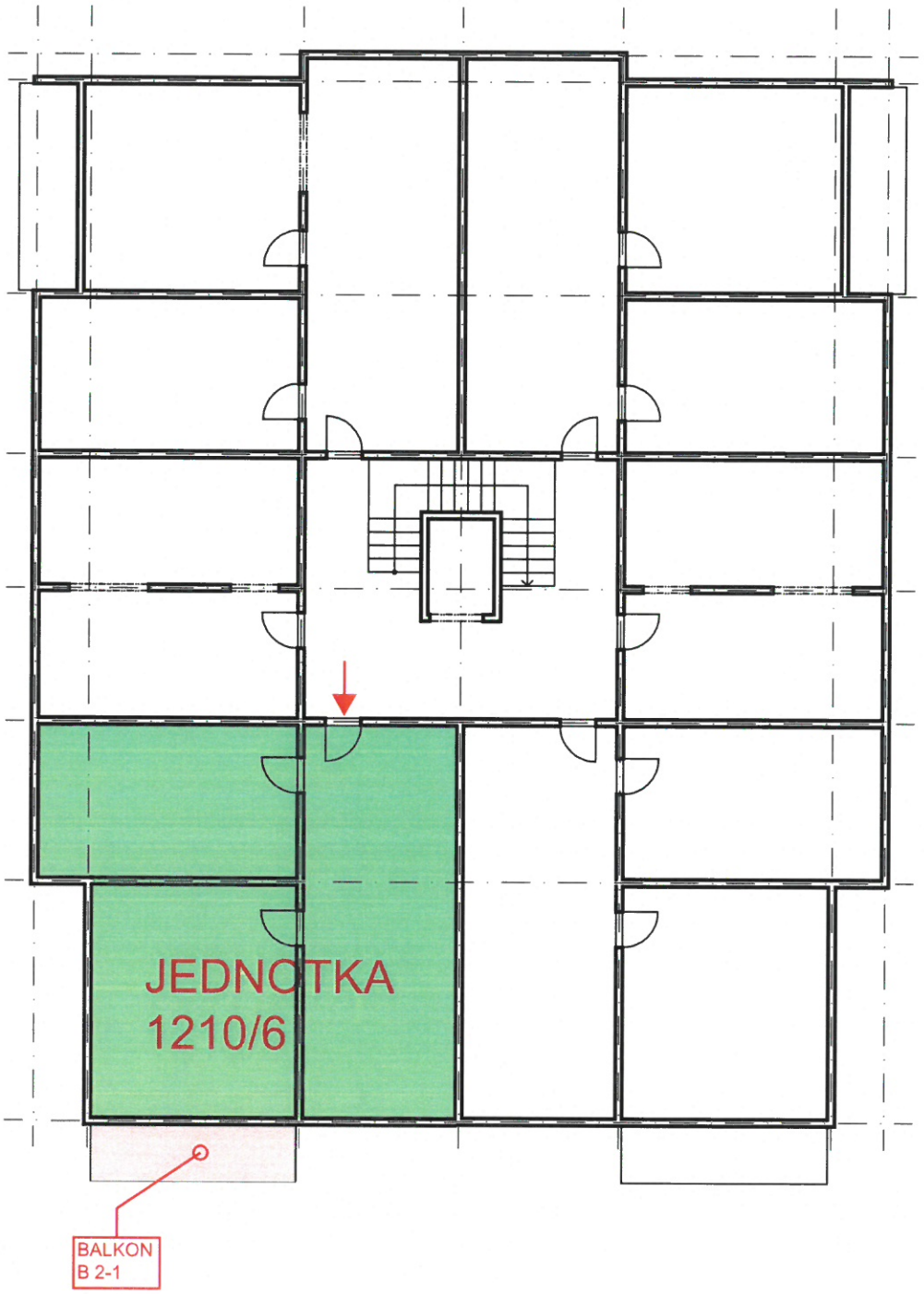


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/6

Schematický půdorys 2.NP

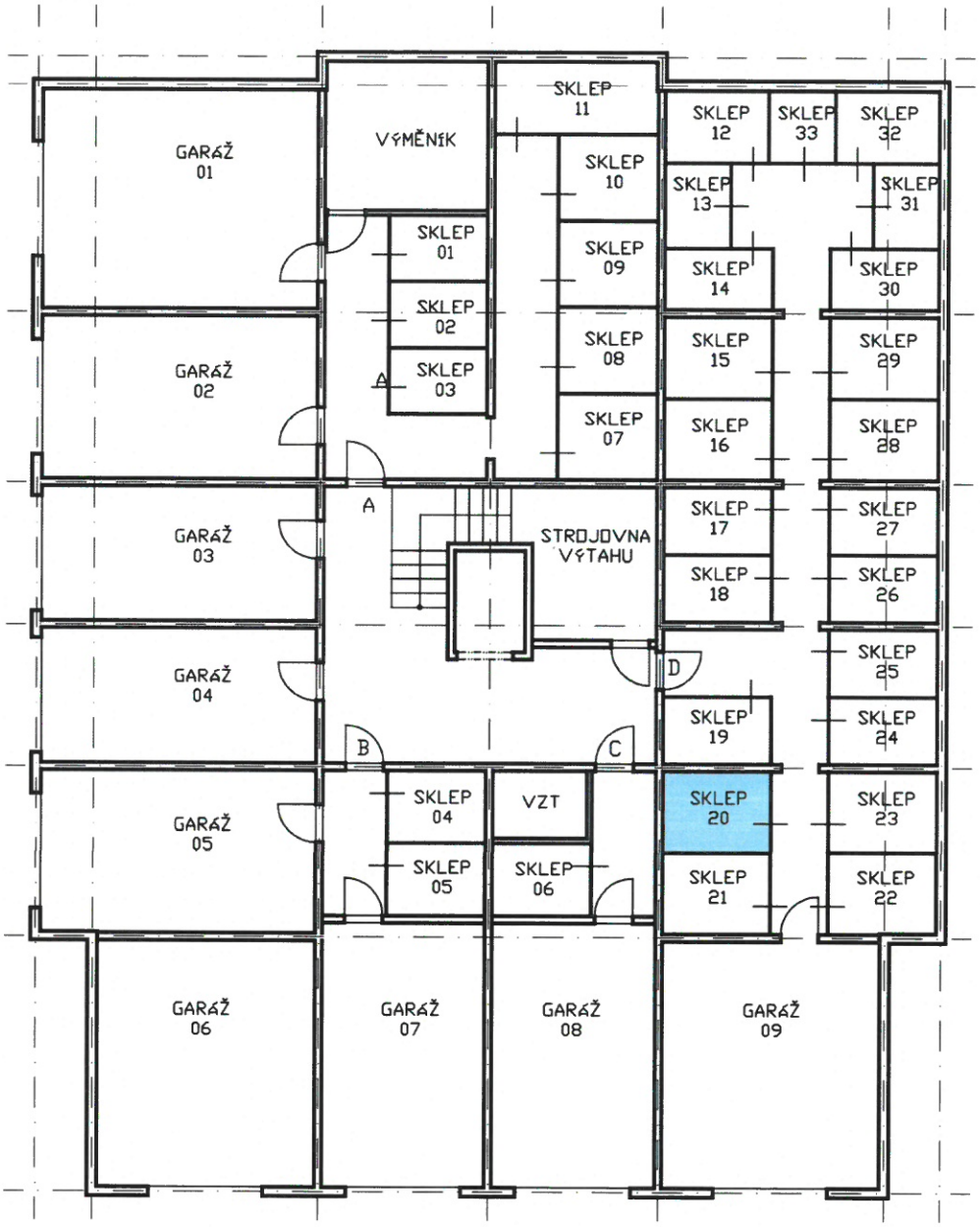


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/6

Schematický půdorys 1.PP

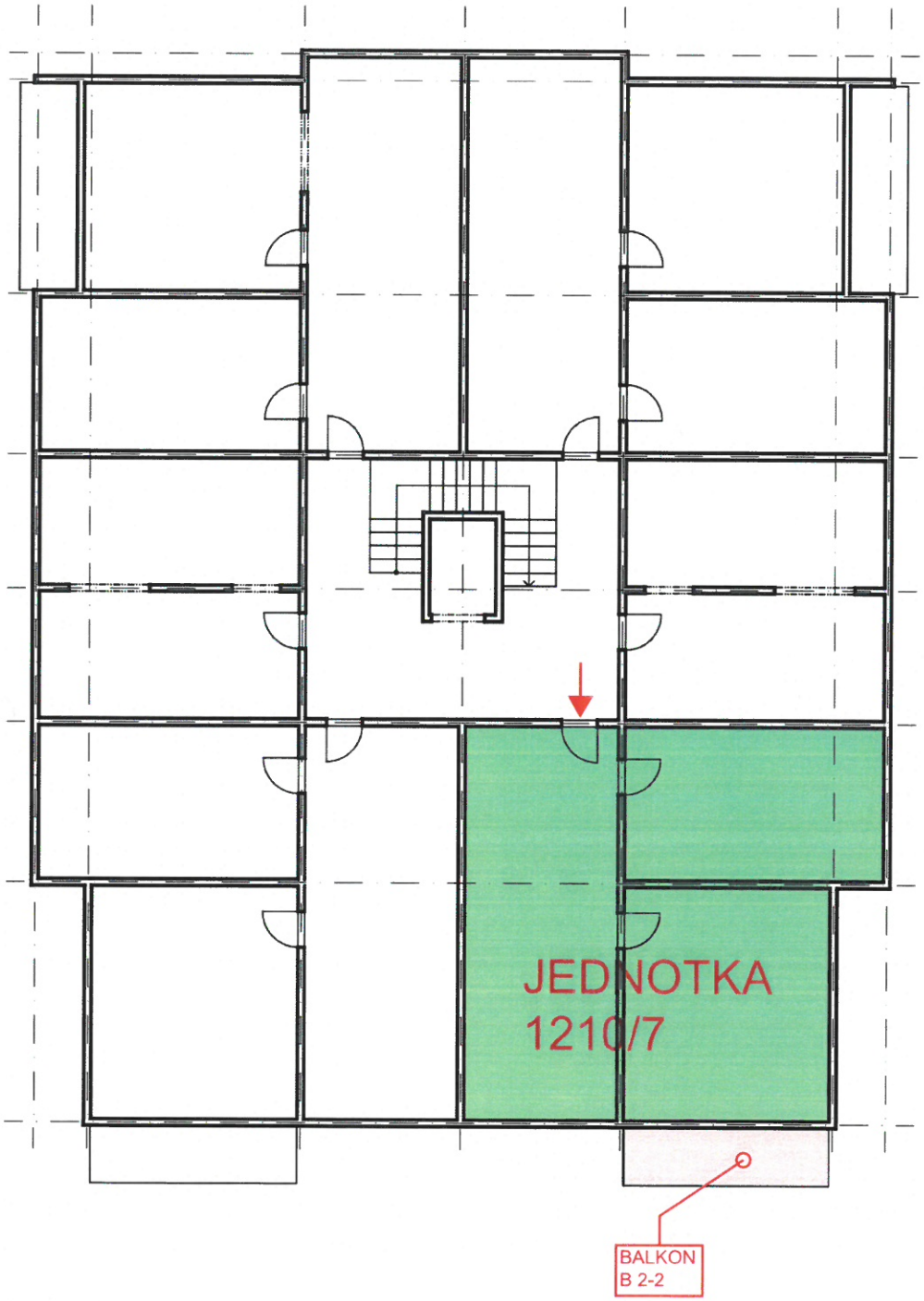


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/7

Schematický půdorys 2.NP

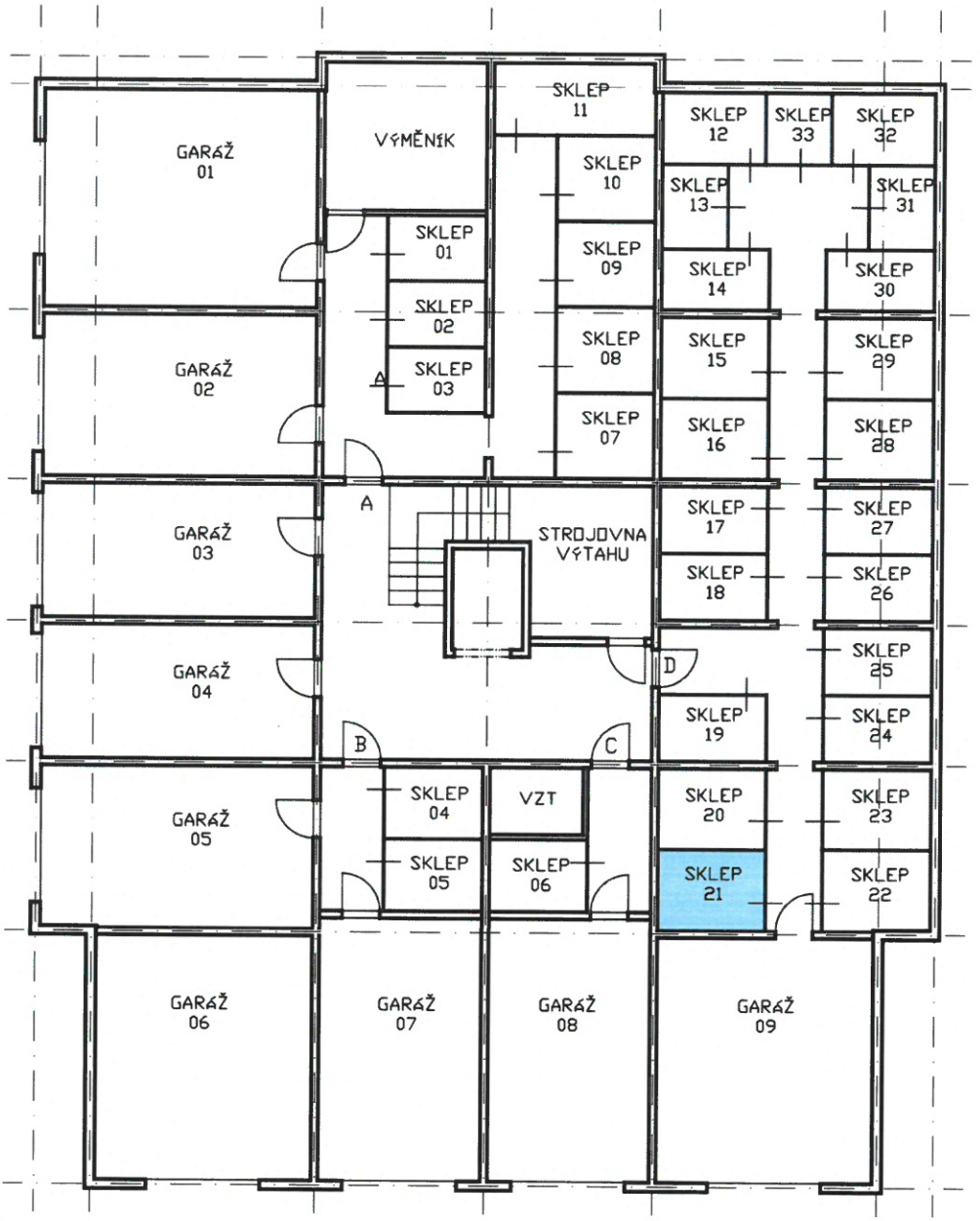


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/7

Schematický půdorys 1.PP

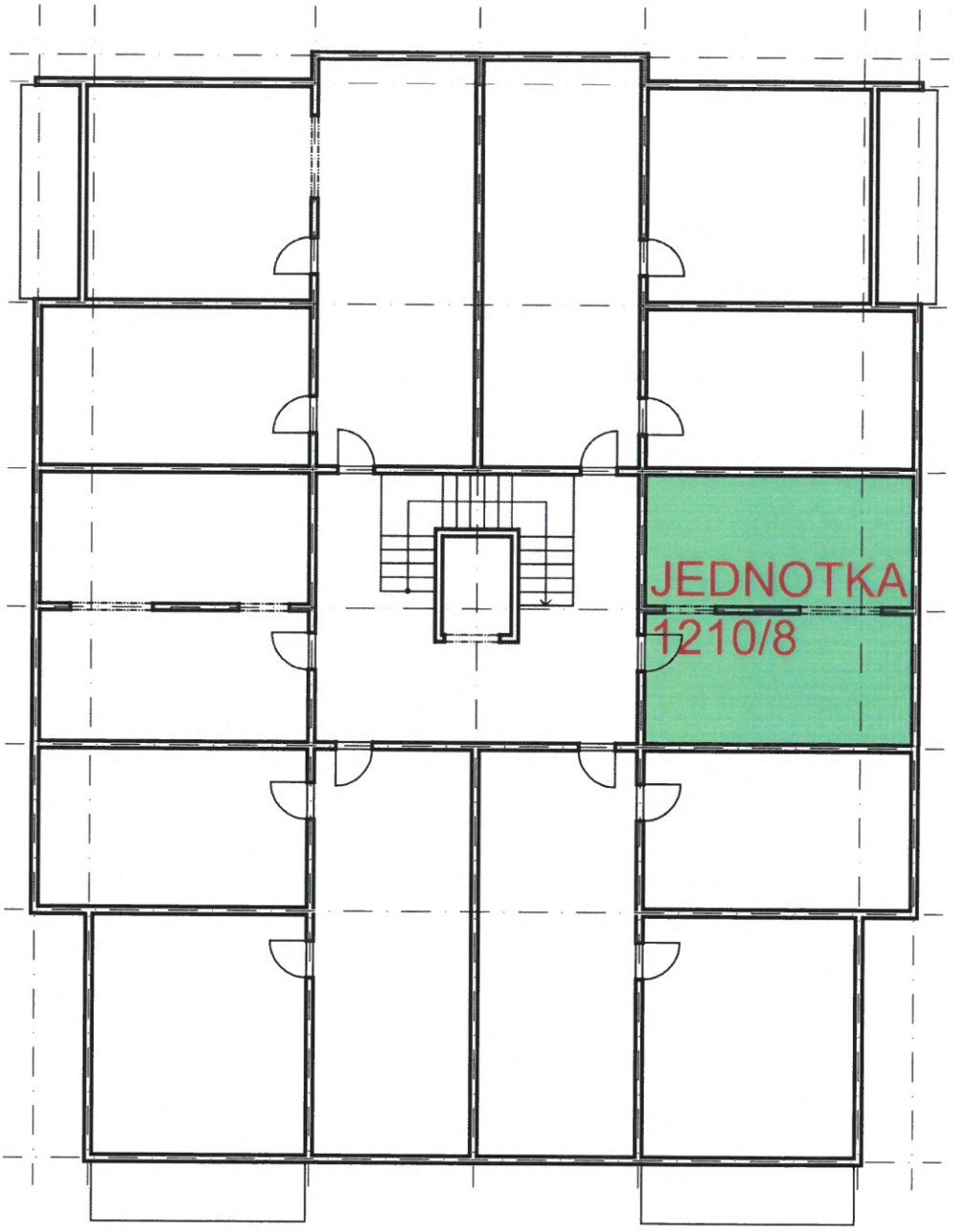


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/8

Schematický půdorys 2.NP

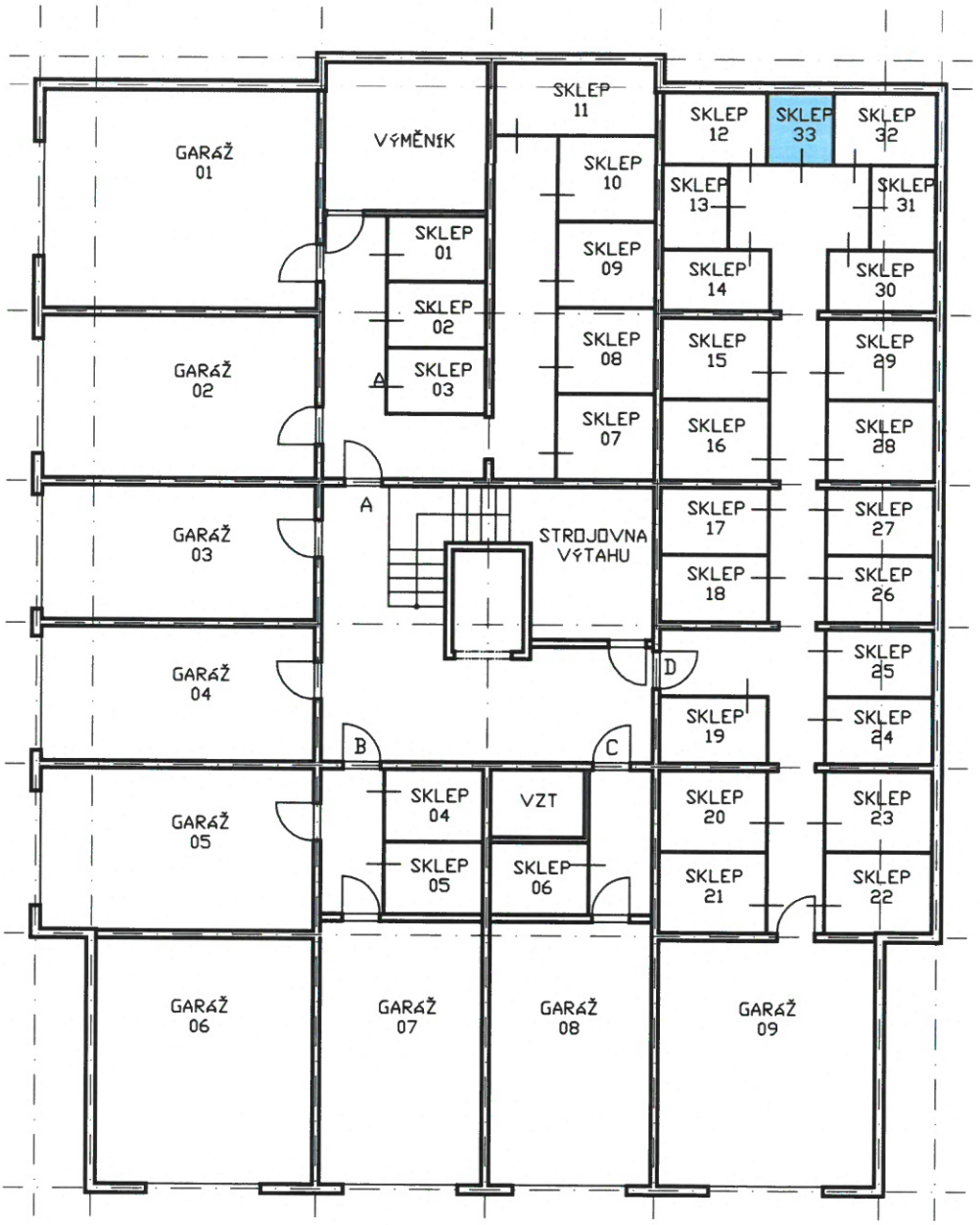


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/8

Schematický půdorys 1.PP

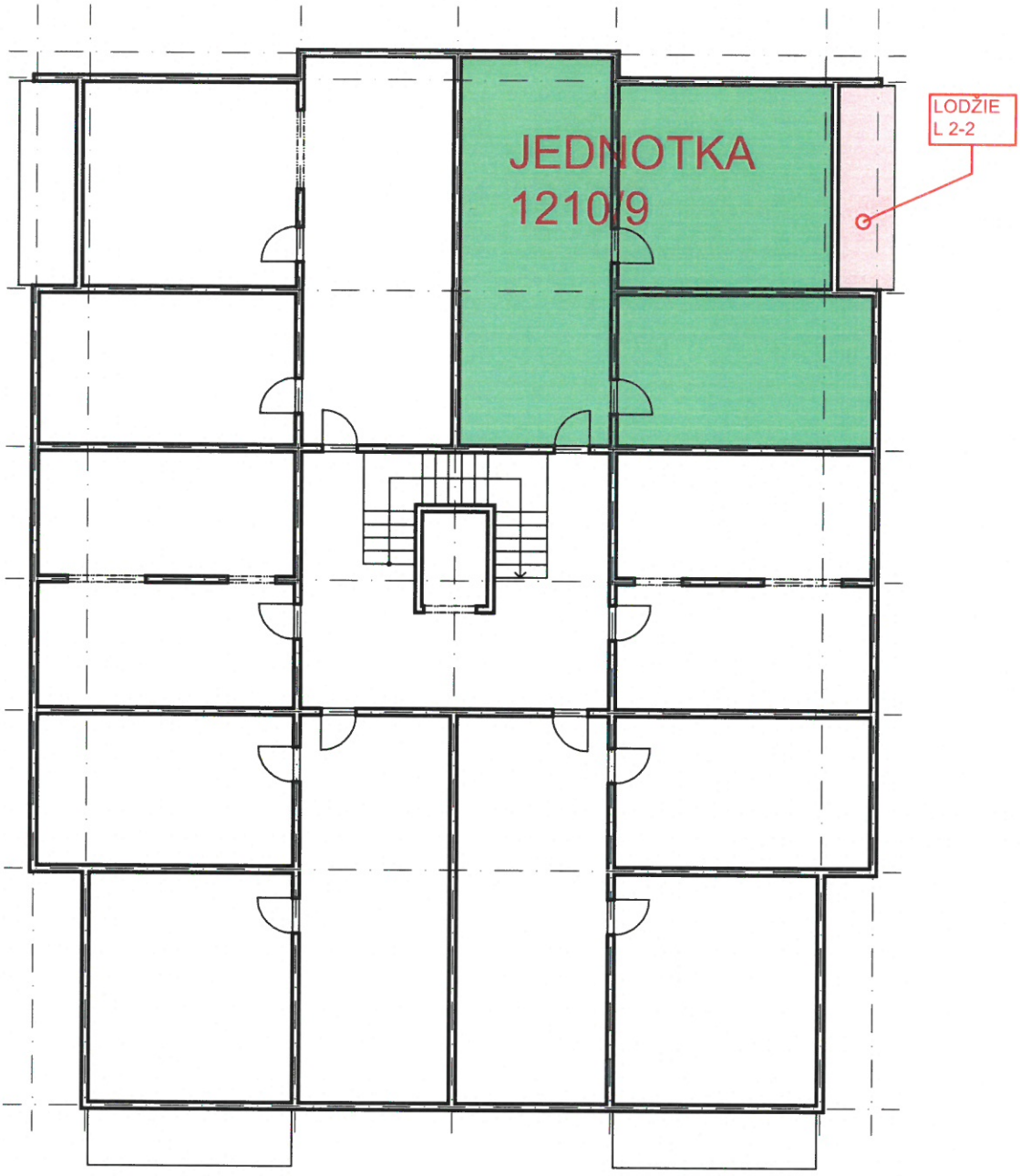


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/9

Schematický půdorys 2.NP

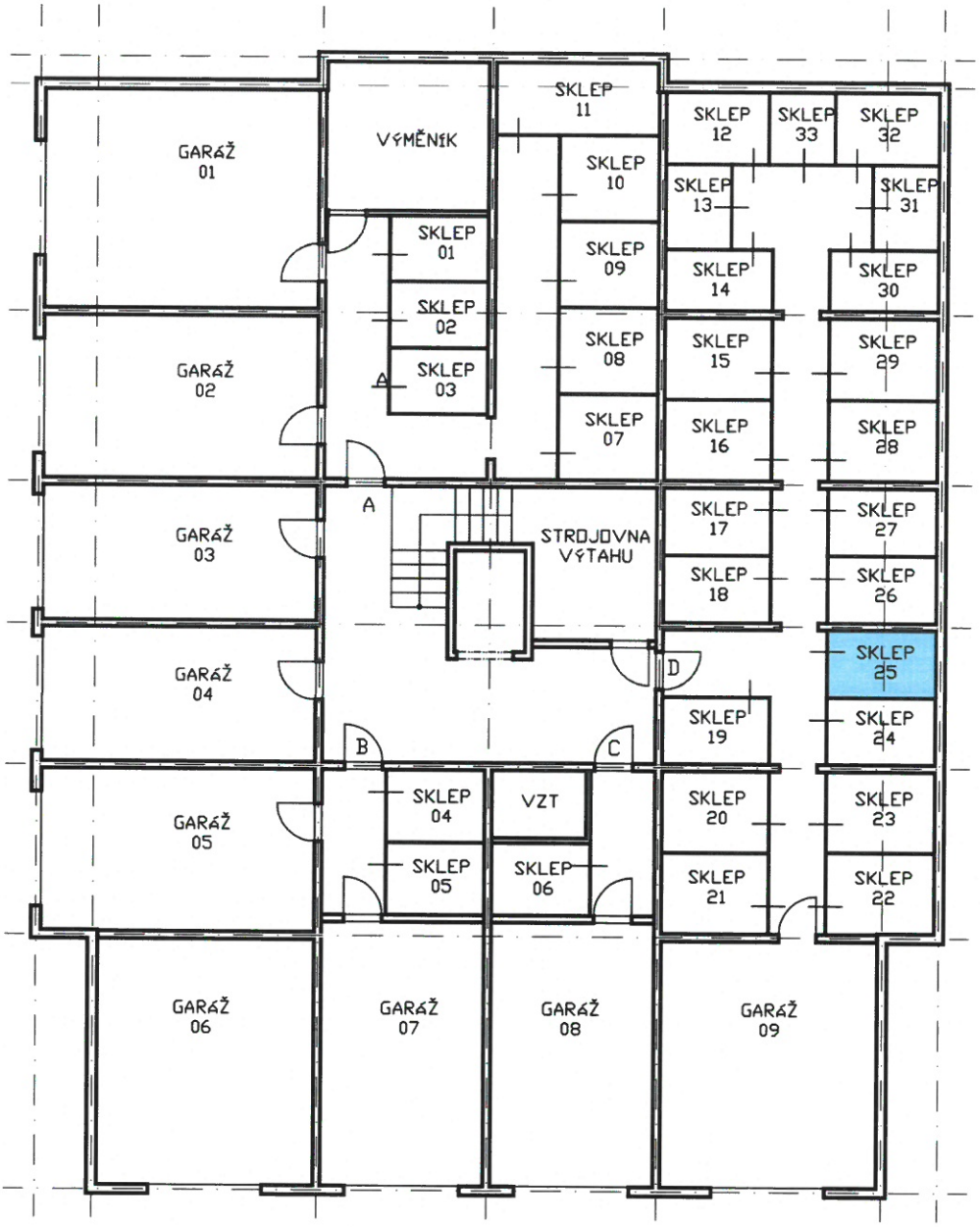


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/9

Schematický půdorys 1.PP

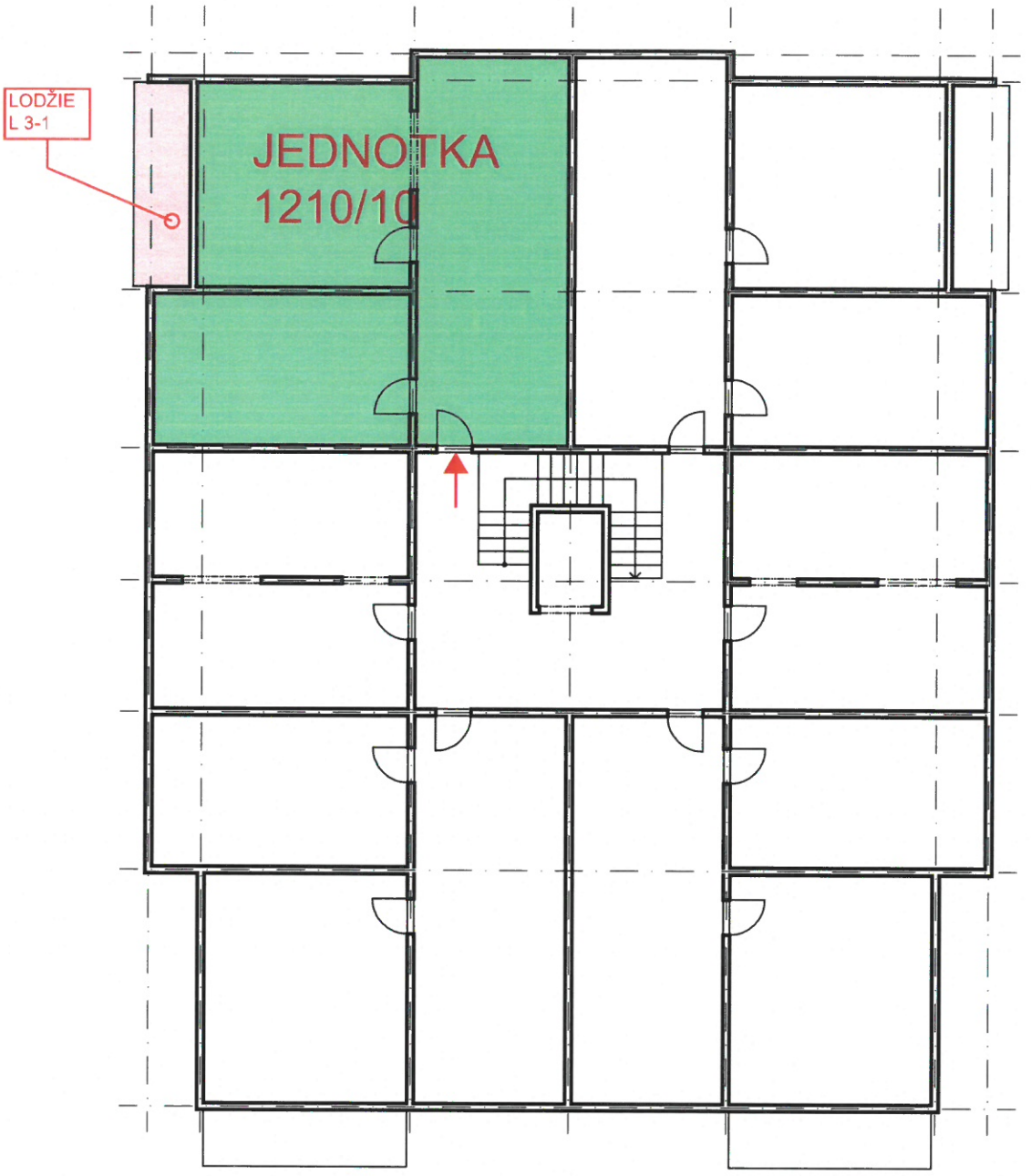


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/10

Schematický půdorys 3.NP

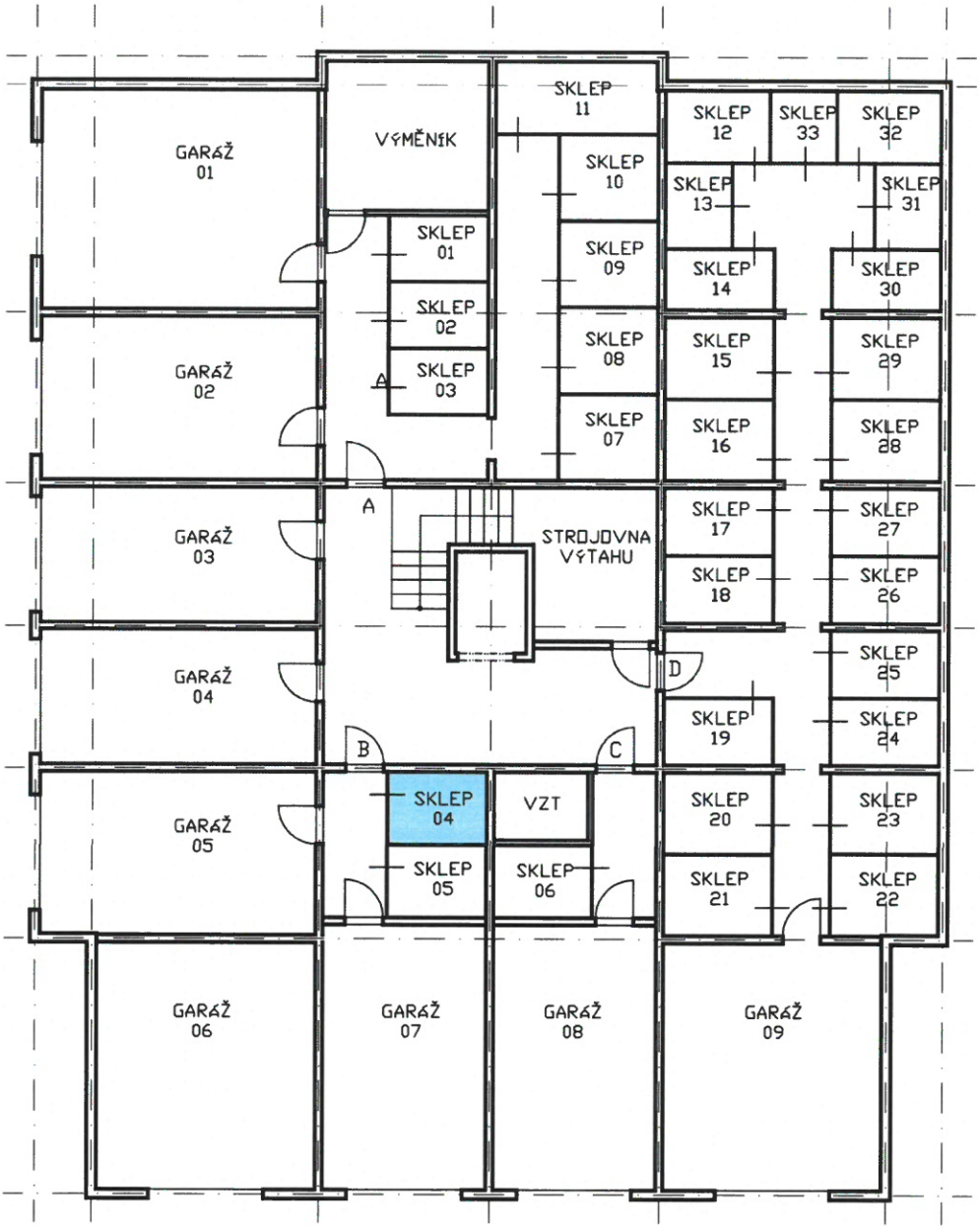


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/10

Schematický půdorys 1.PP

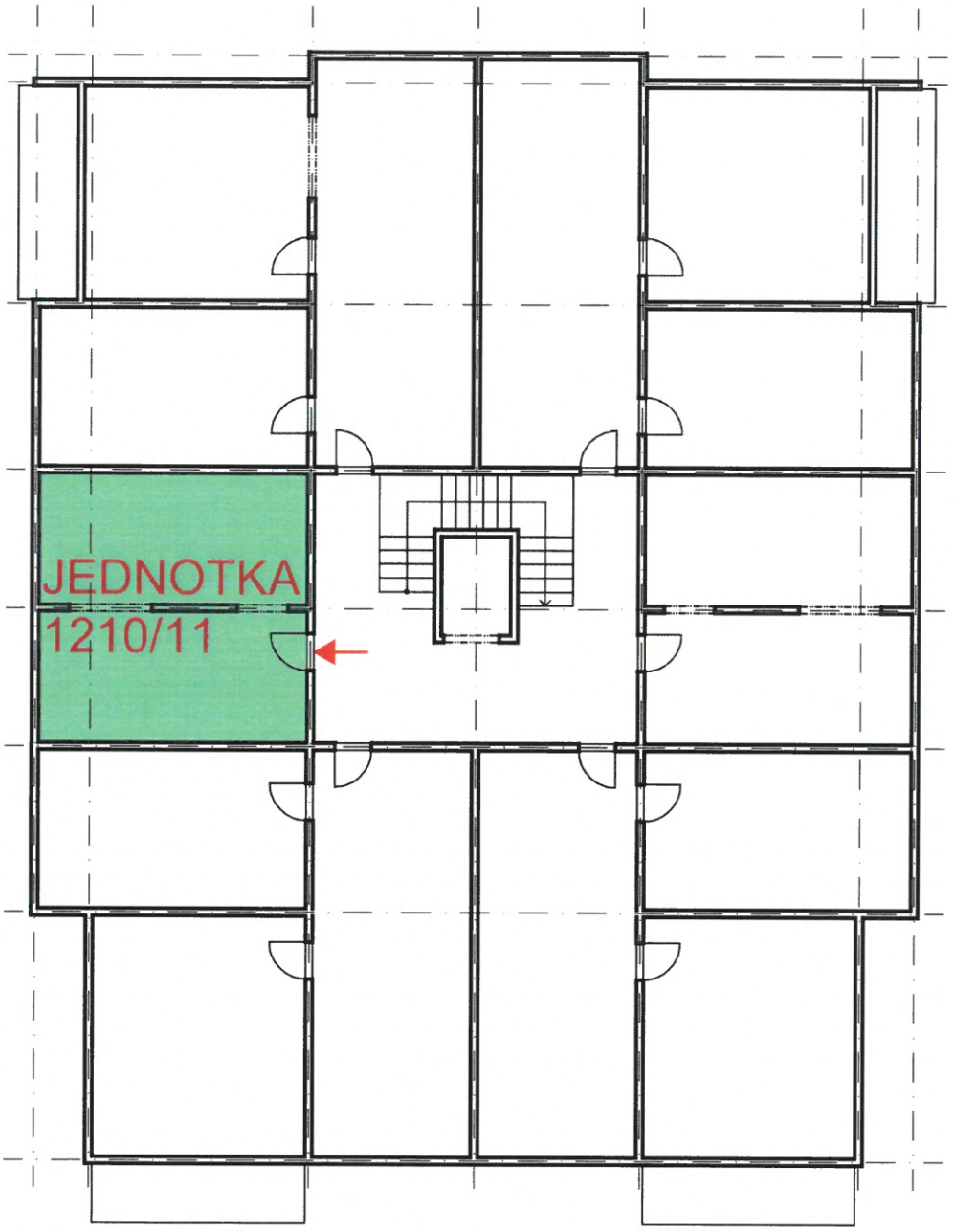


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/11

Schematický půdorys 3.NP

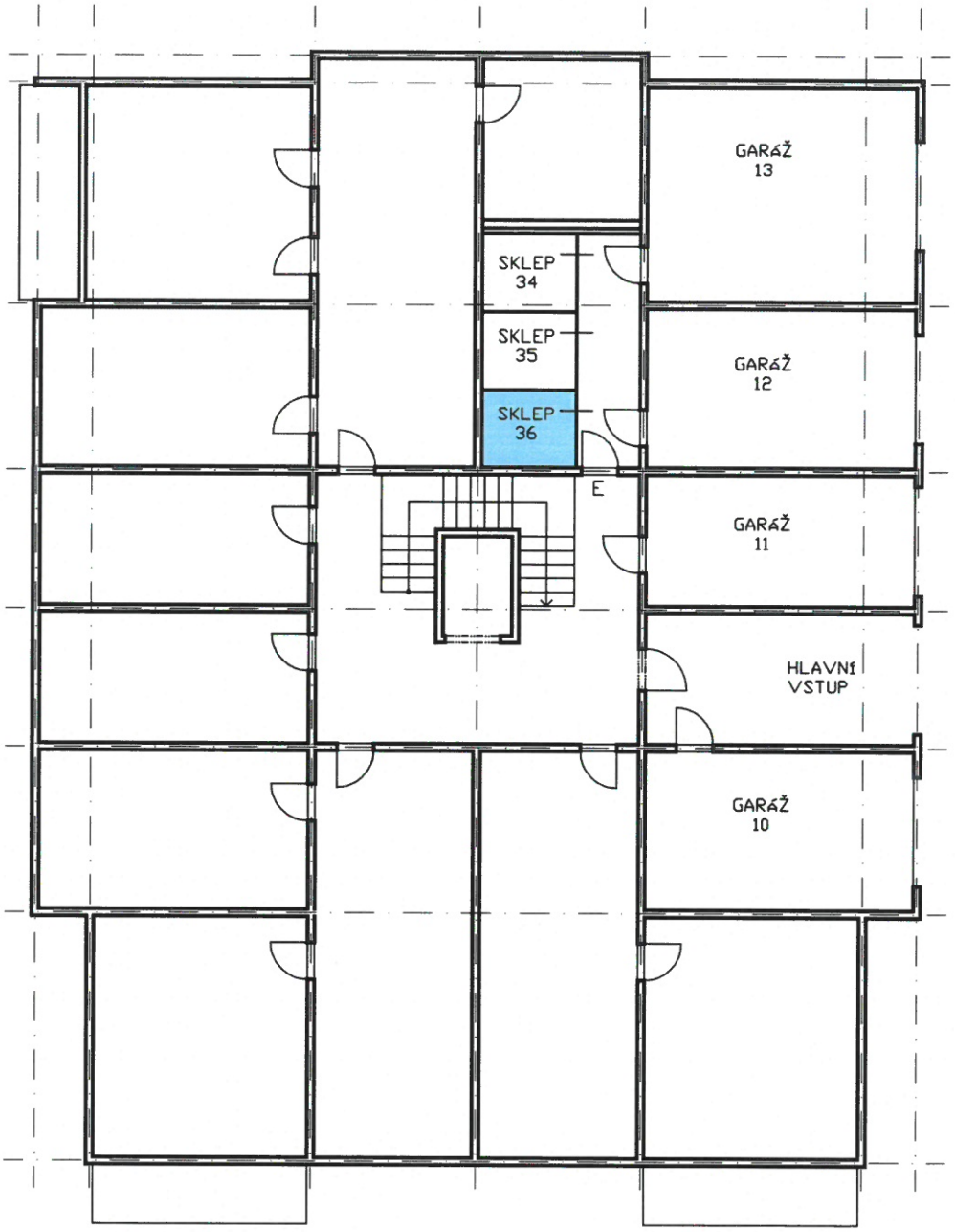


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

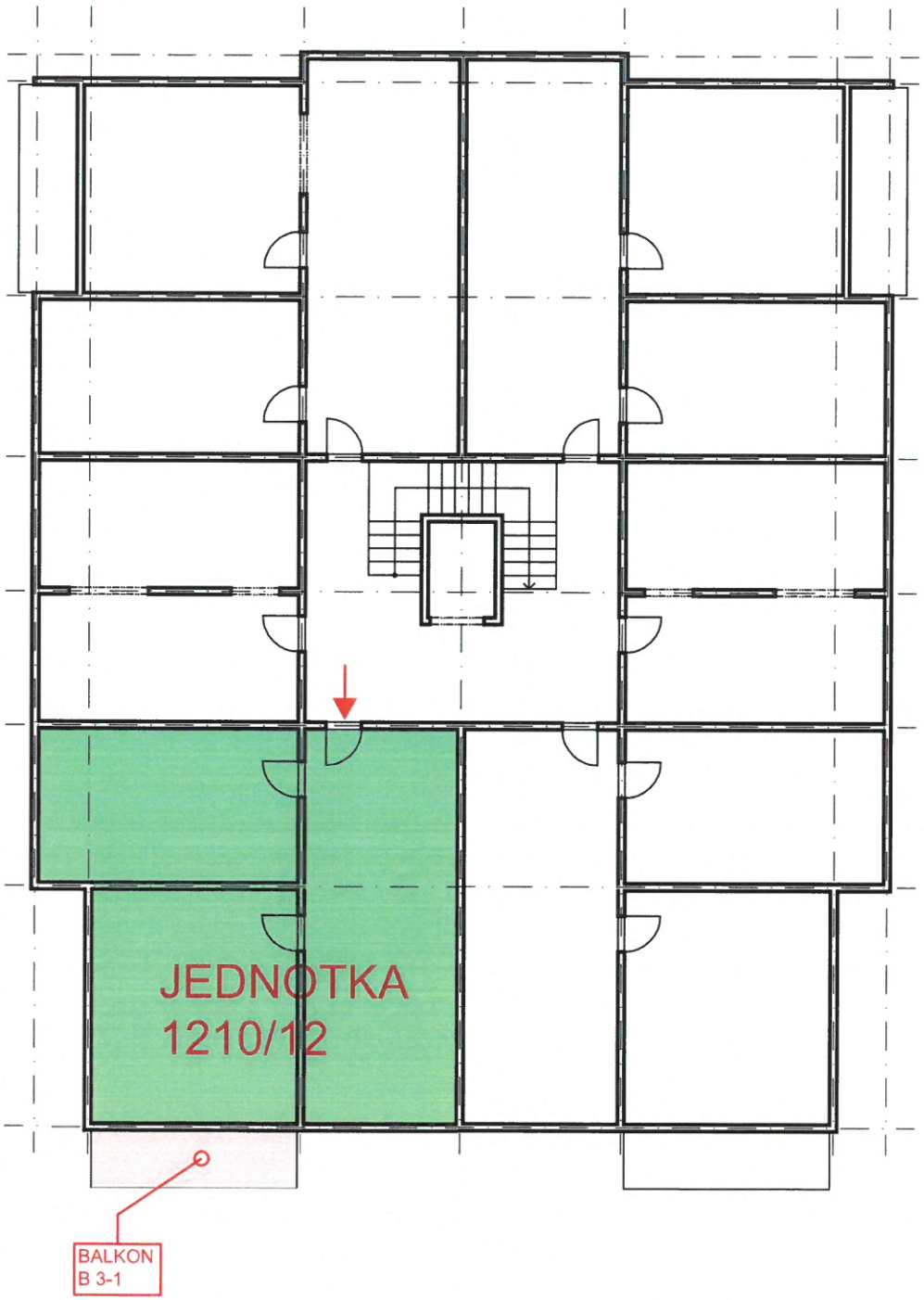
Jednotka 1210/11

Schematický půdorys 1.NP



BD BETA
Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/12
Schematický půdorys 3.NP

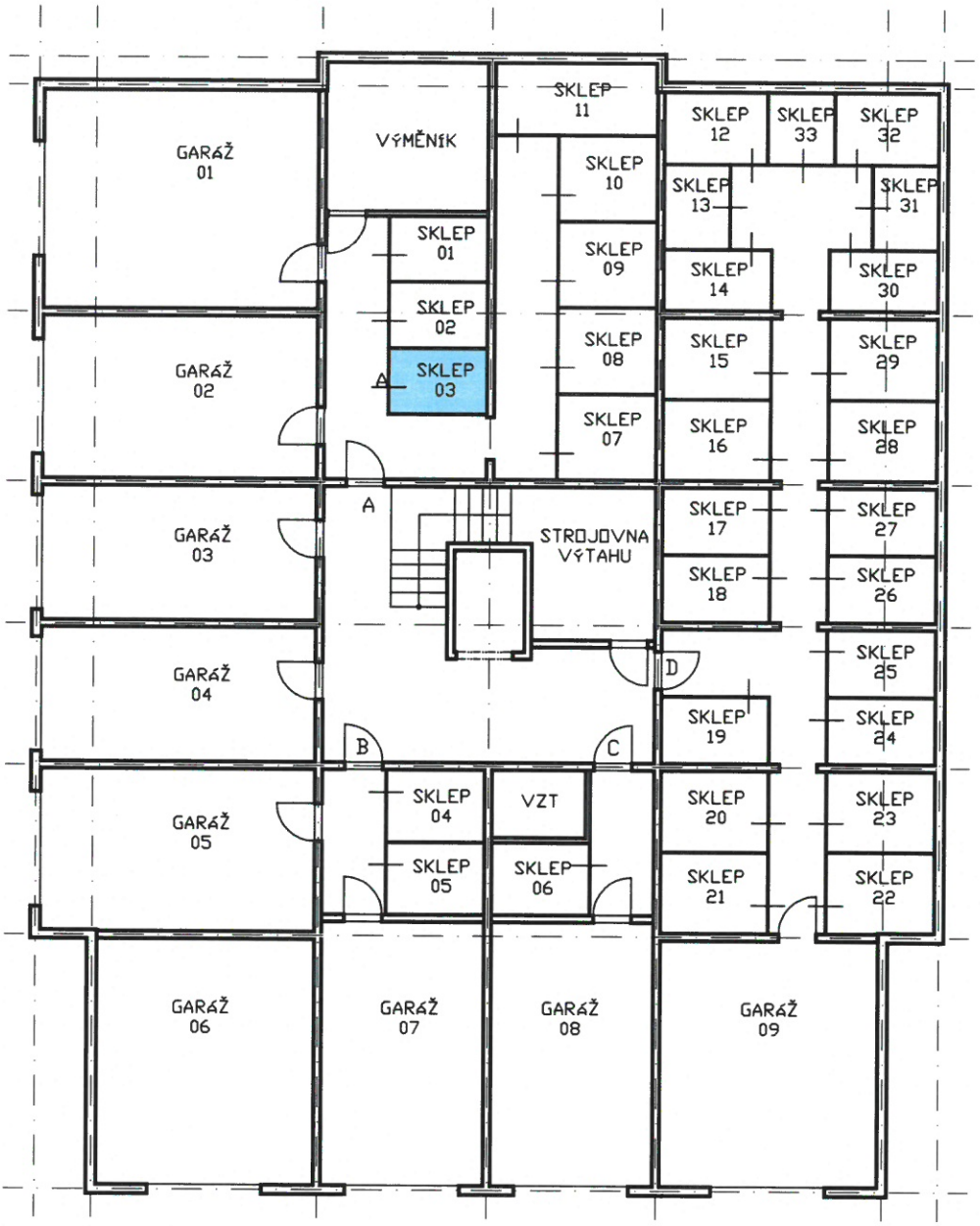


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/12

Schematický půdorys 1.PP

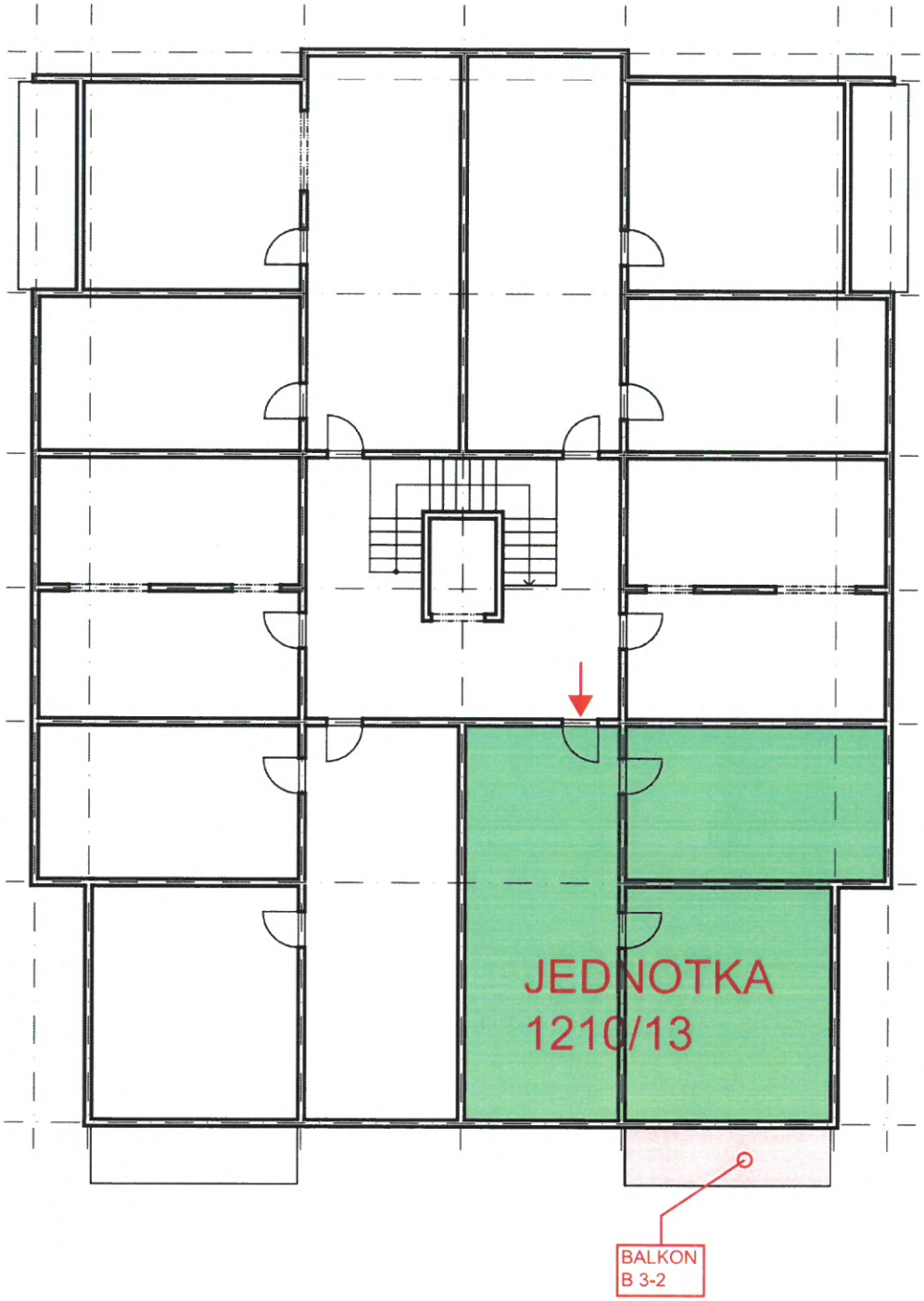


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/13

Schematický půdorys 3.NP

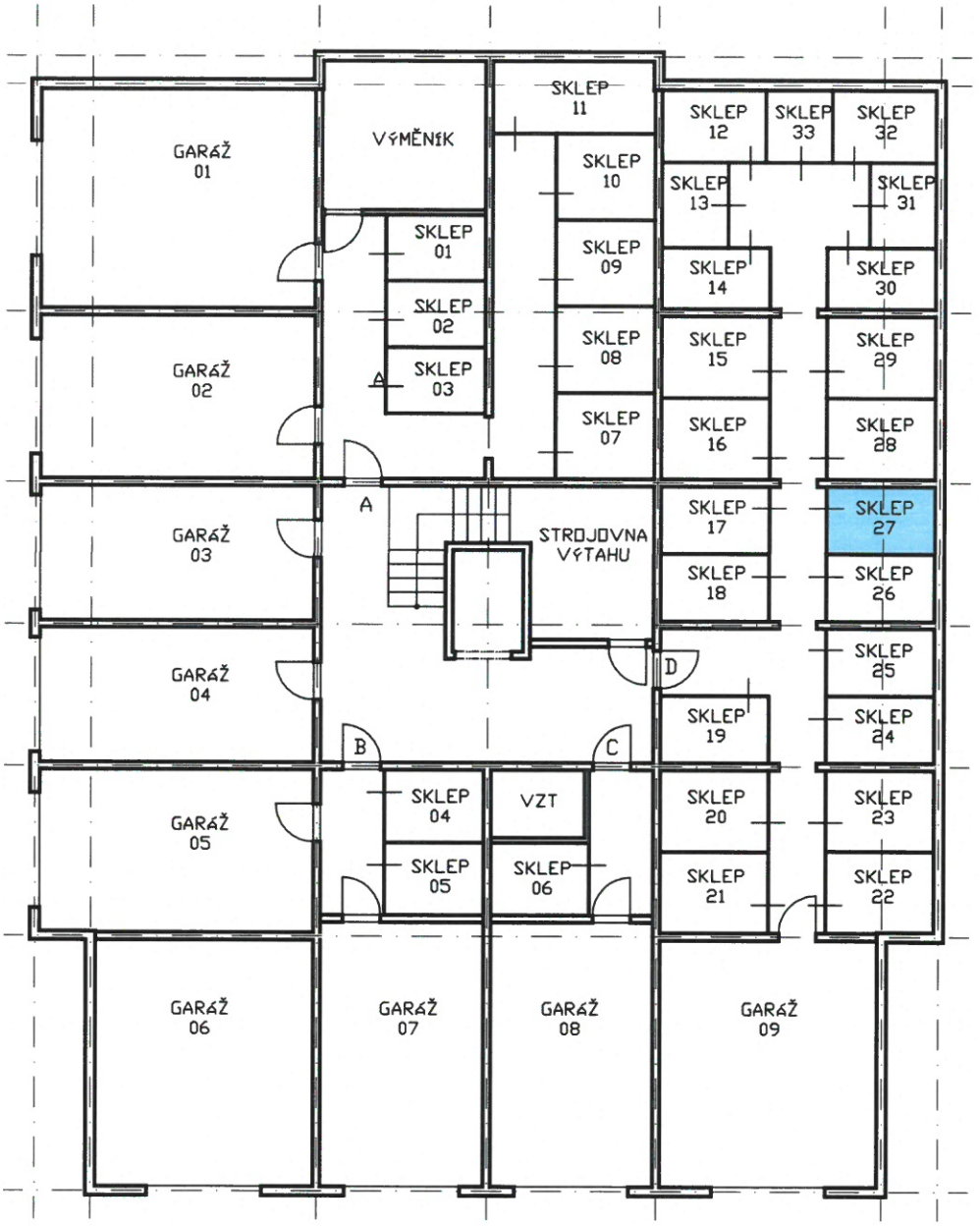


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/13

Schematický půdorys 1.PP

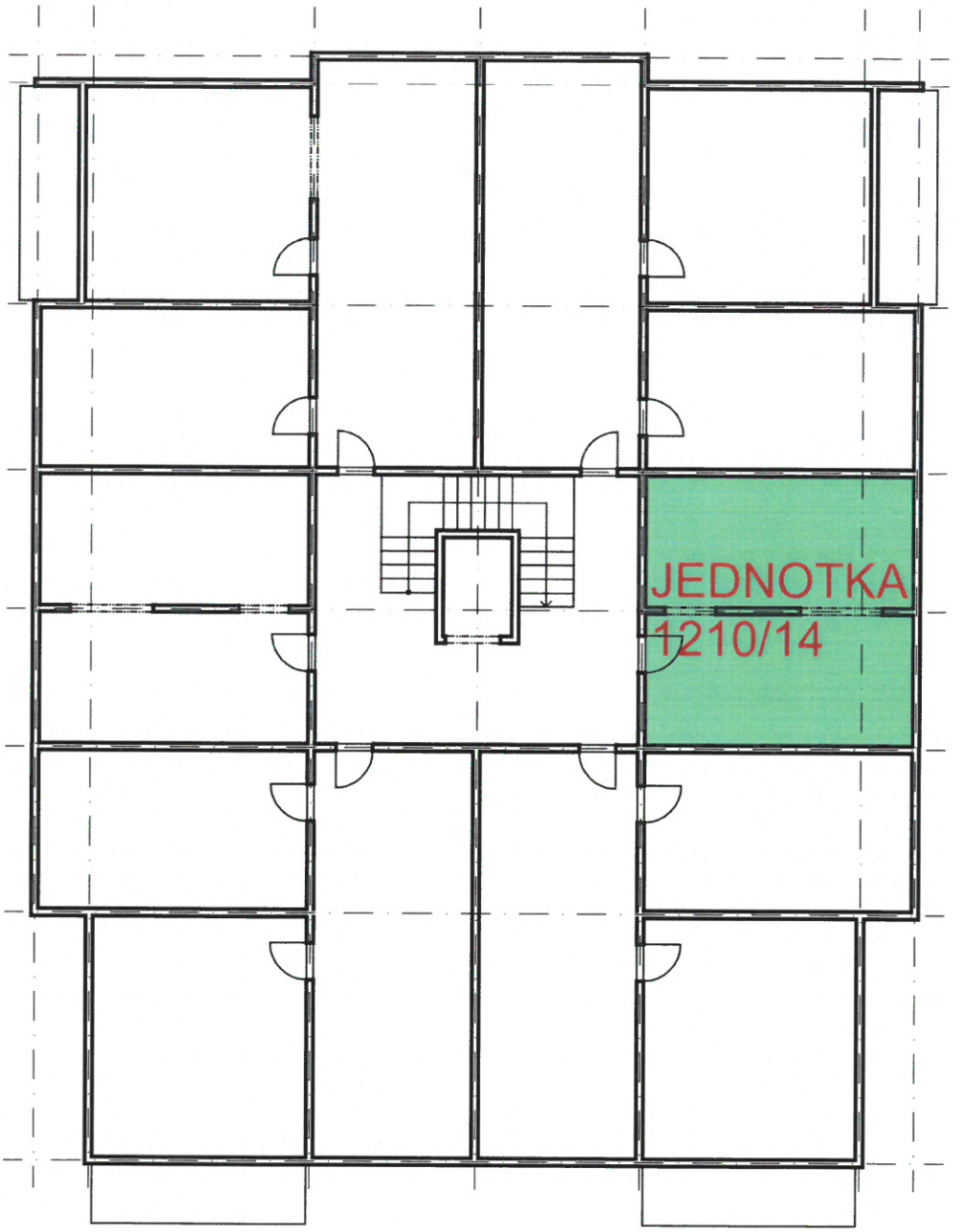


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/14

Schematický půdorys 3.NP

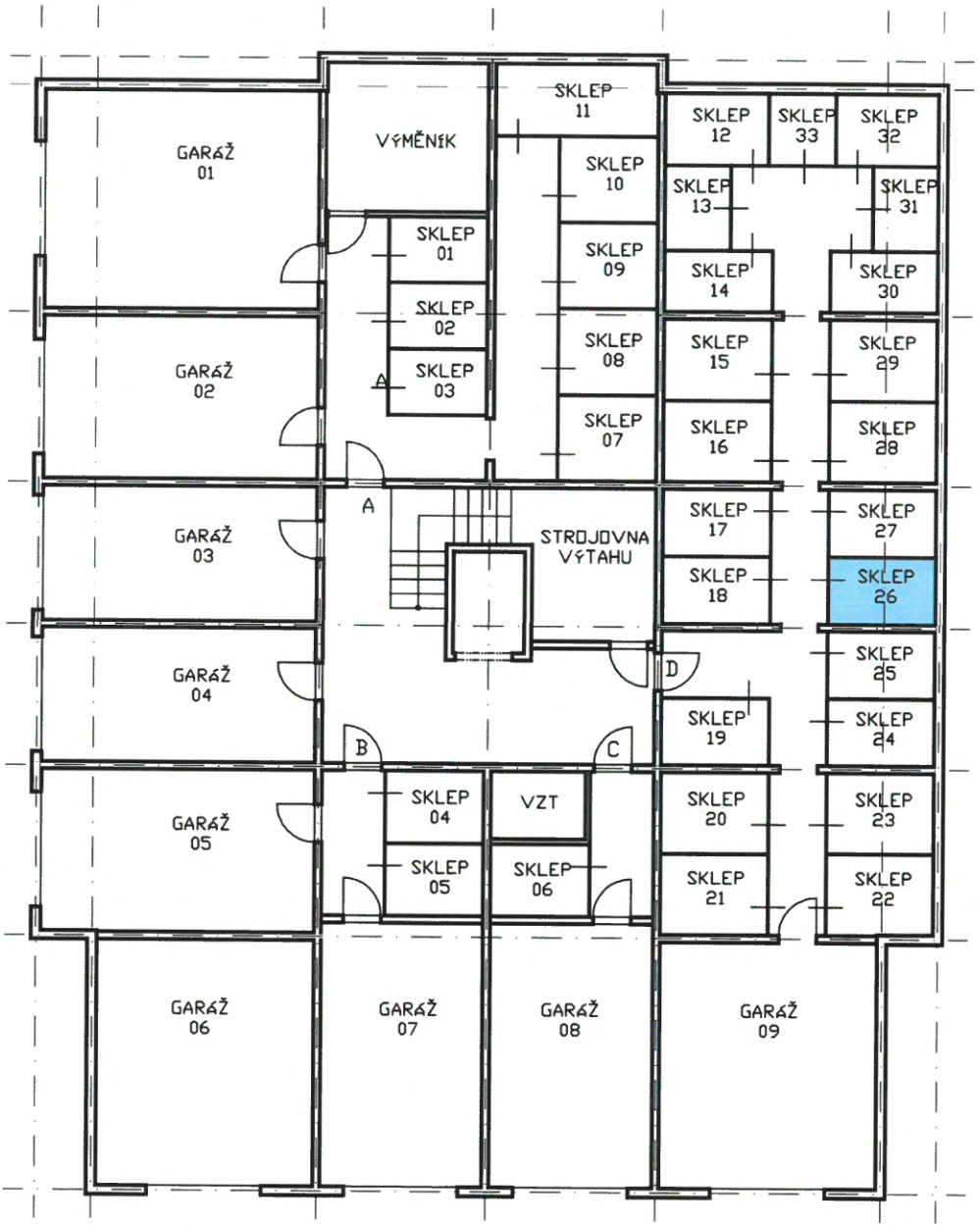


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/14

Schematický půdorys 1.PP

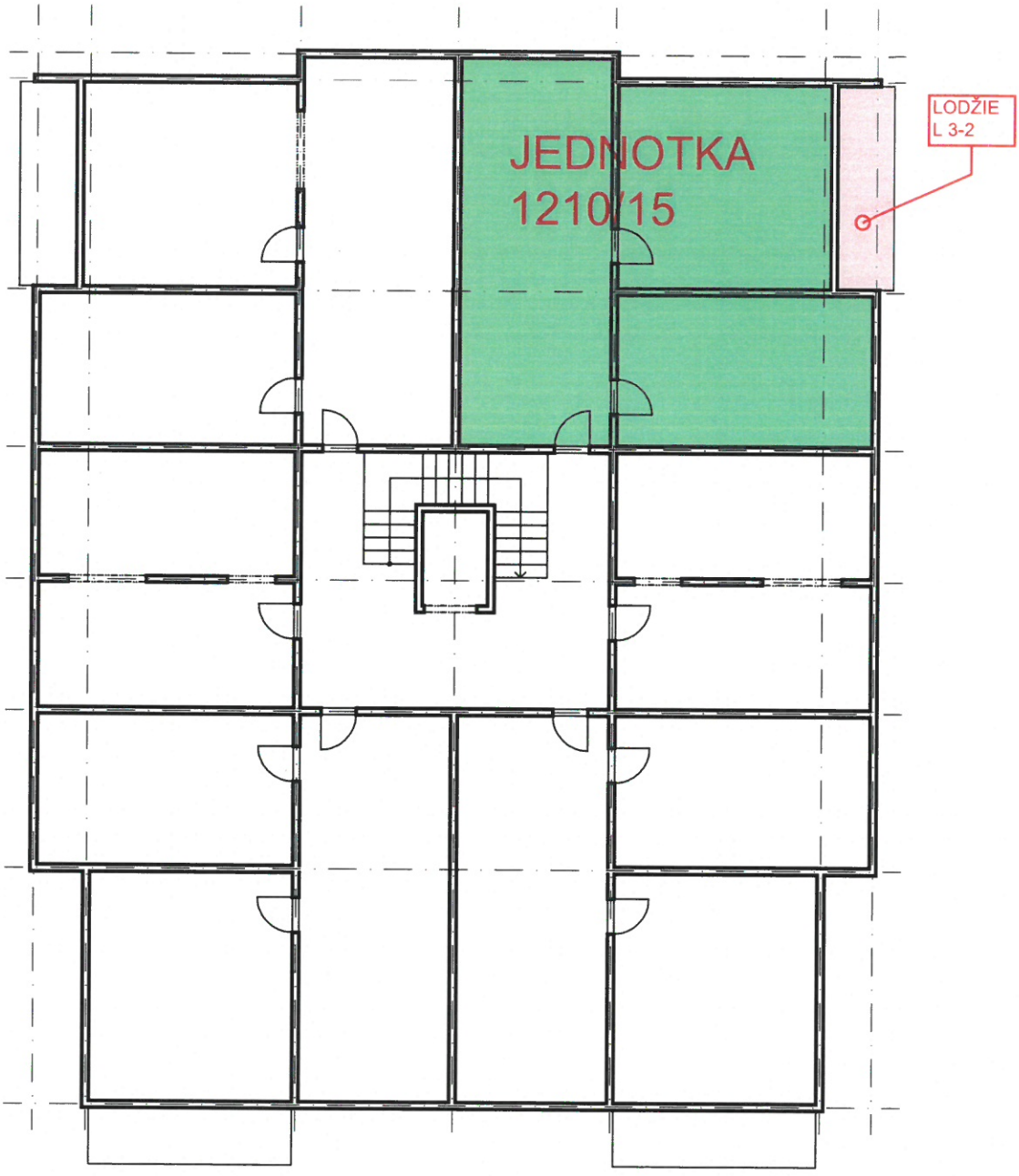


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/15

Schematický půdorys 3.NP

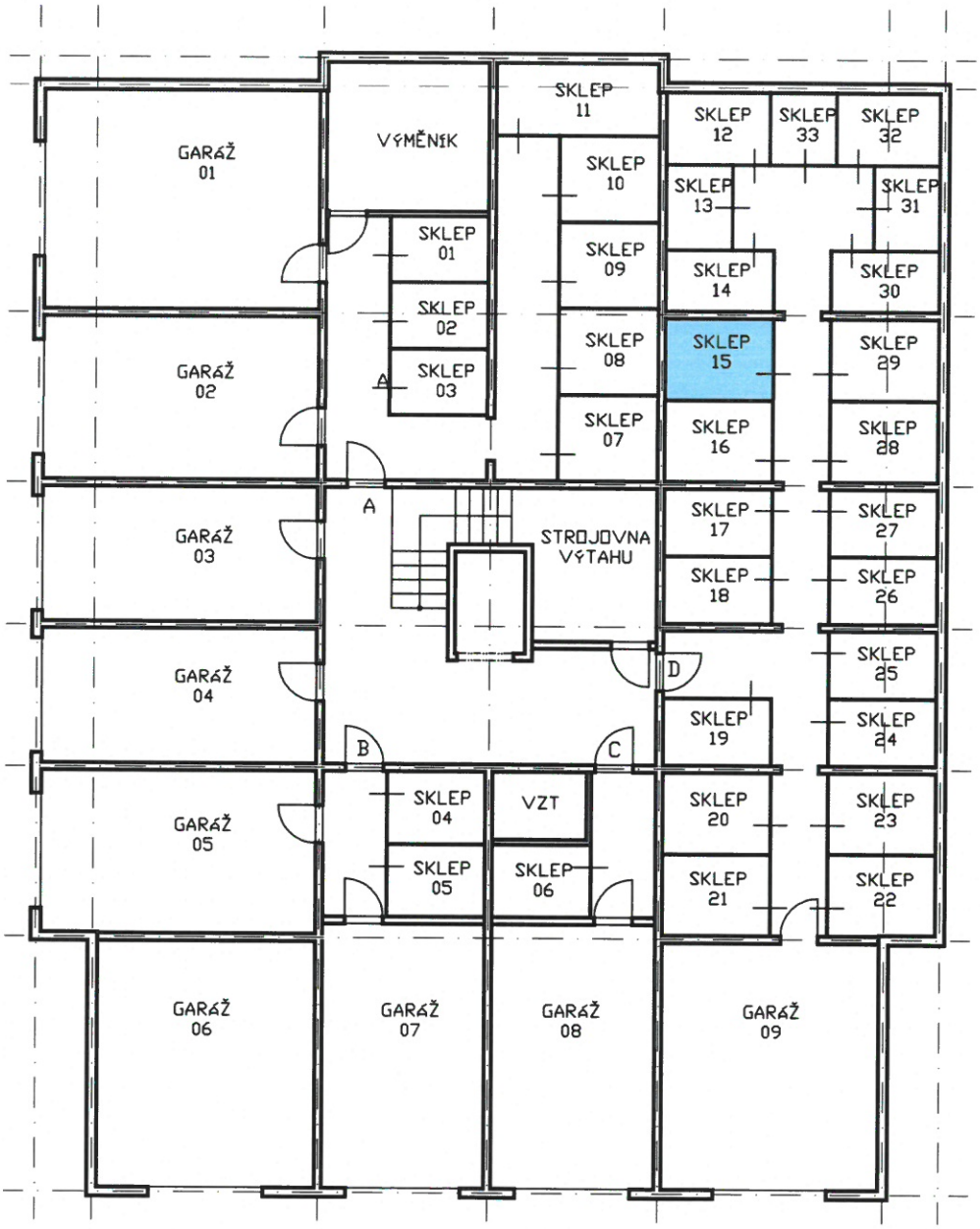


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/15

Schematický půdorys 1.PP

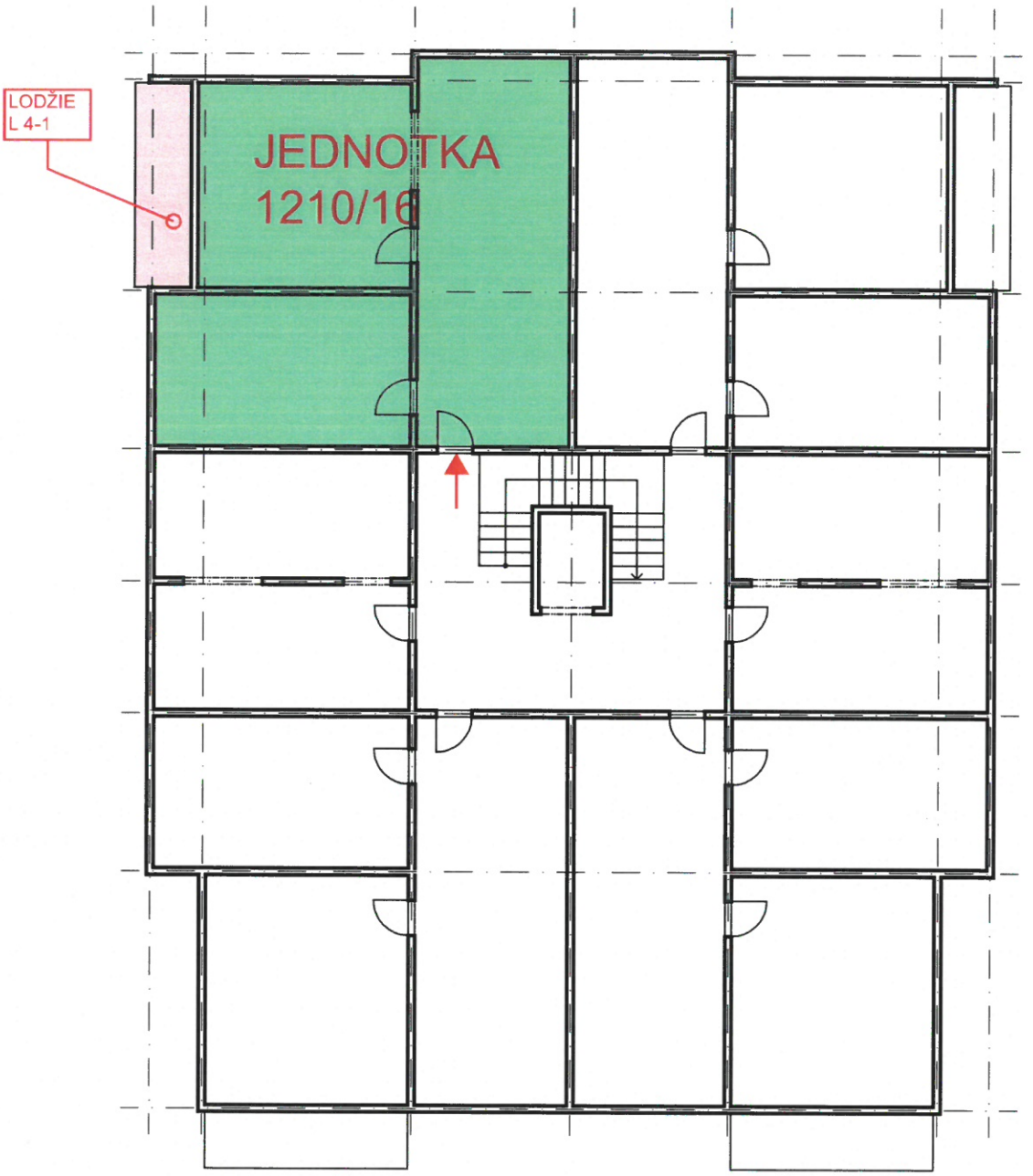


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/16

Schematický půdorys 4.NP

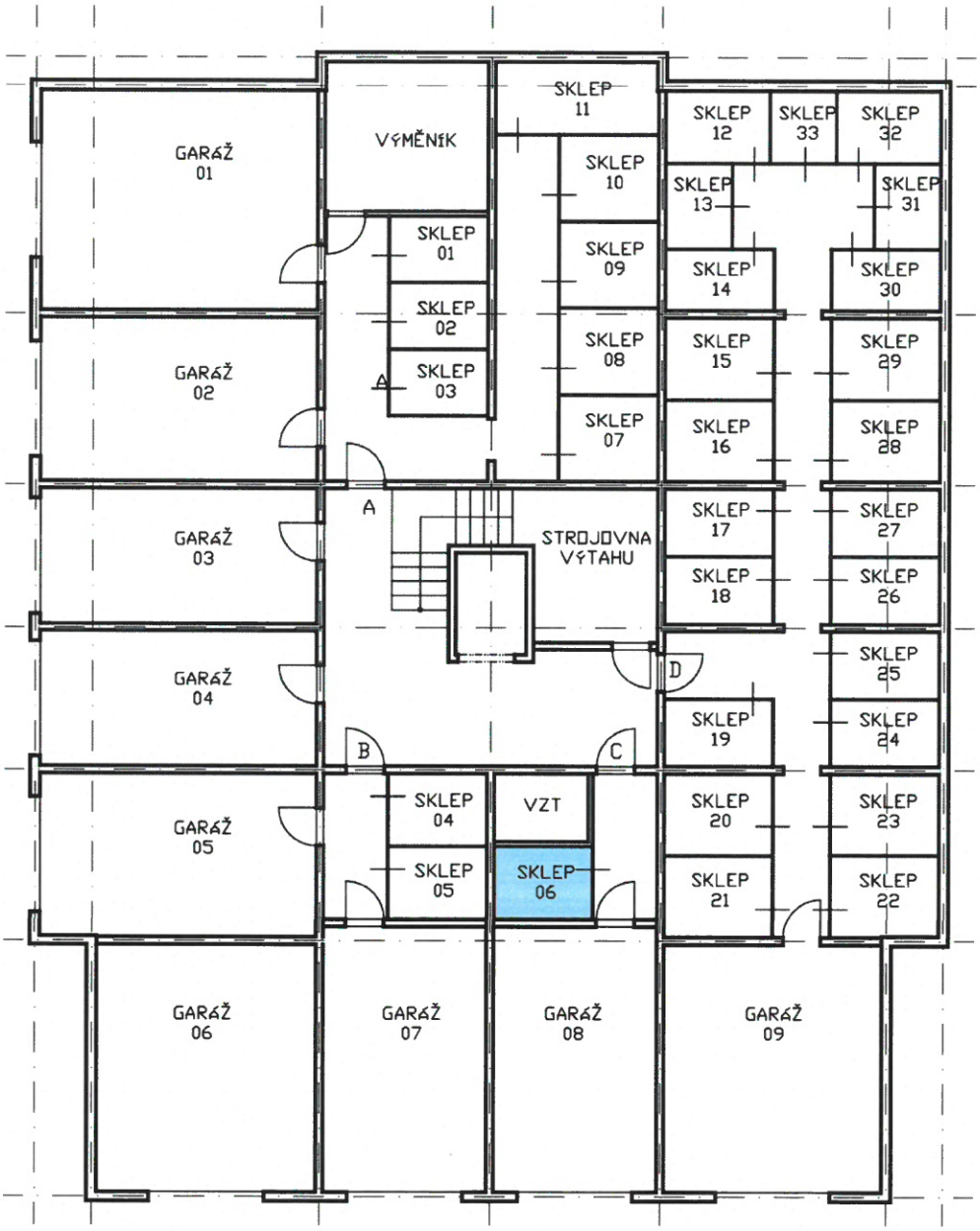


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/16

Schematický půdorys 1.PP

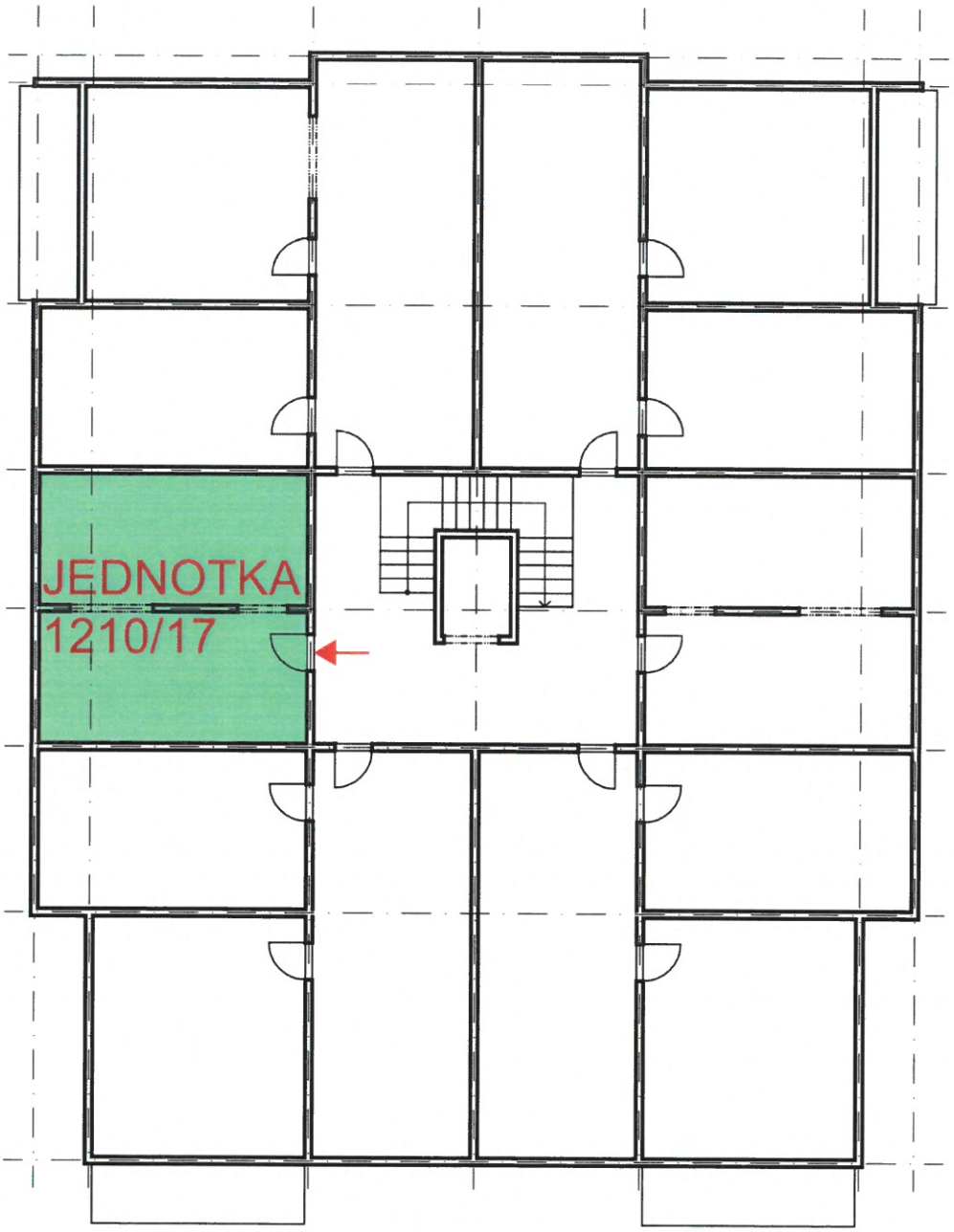


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/17

Schematický půdorys 4.NP

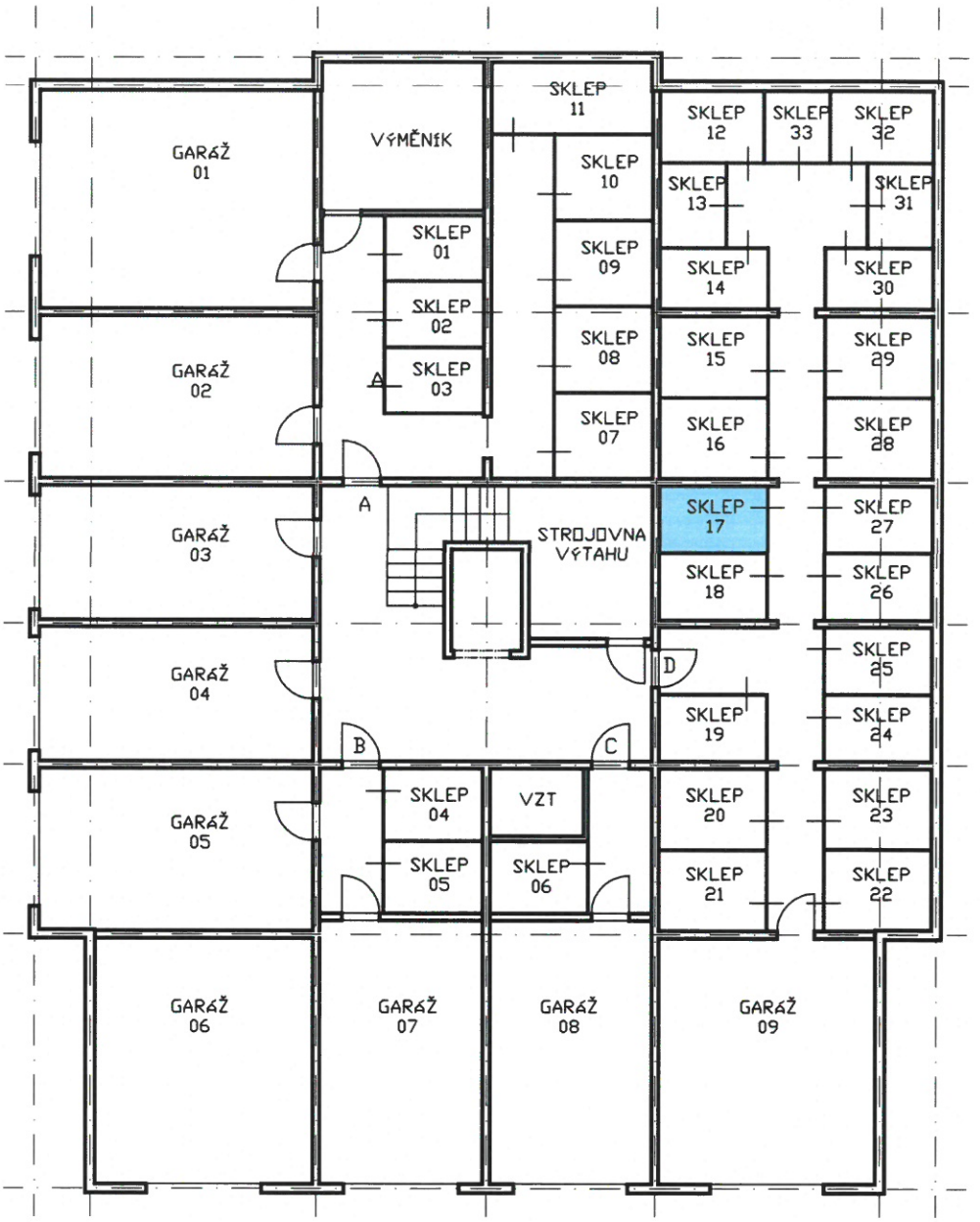


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/17

Schematický půdorys 1.PP

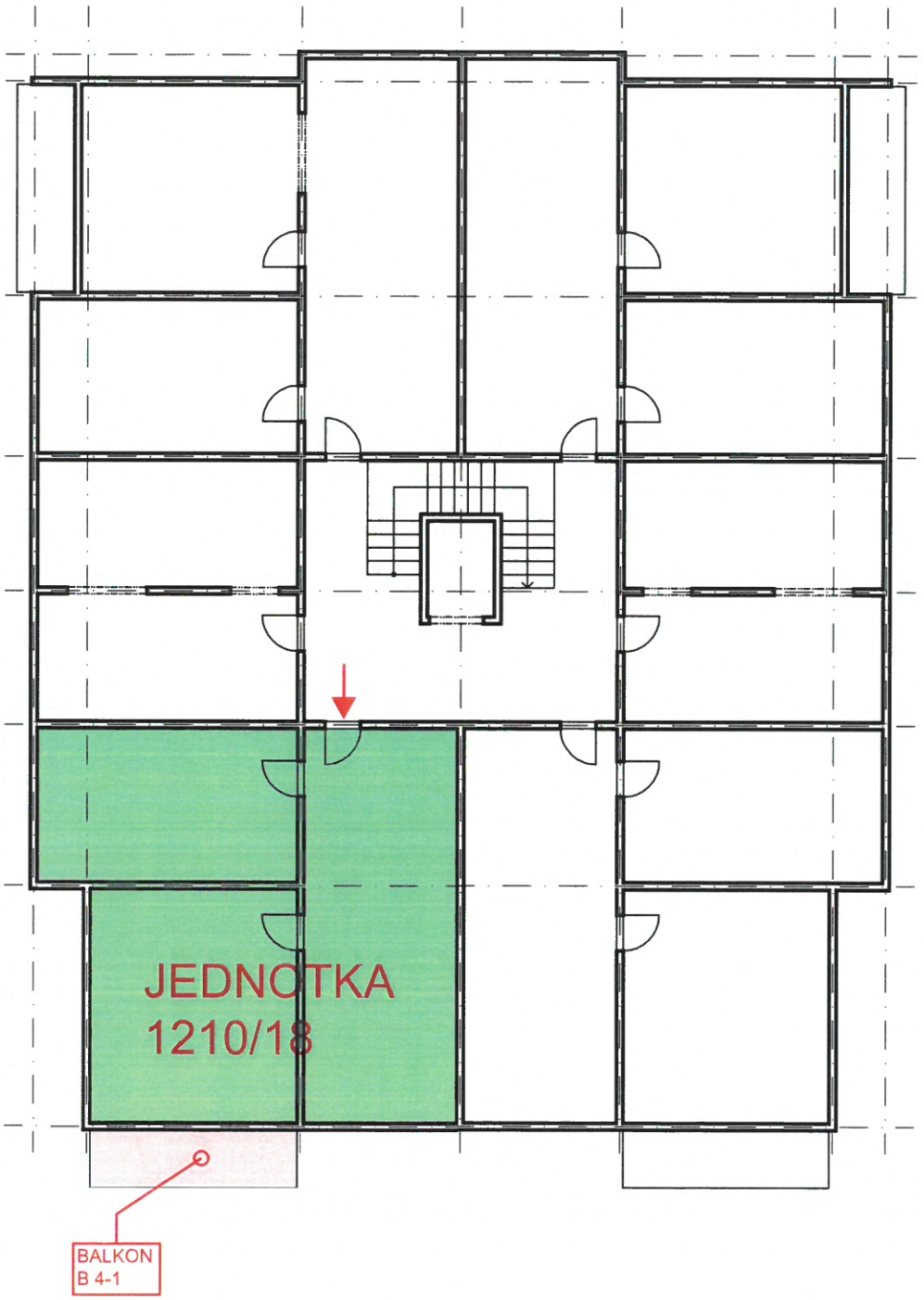


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/18

Schematický půdorys 4.NP

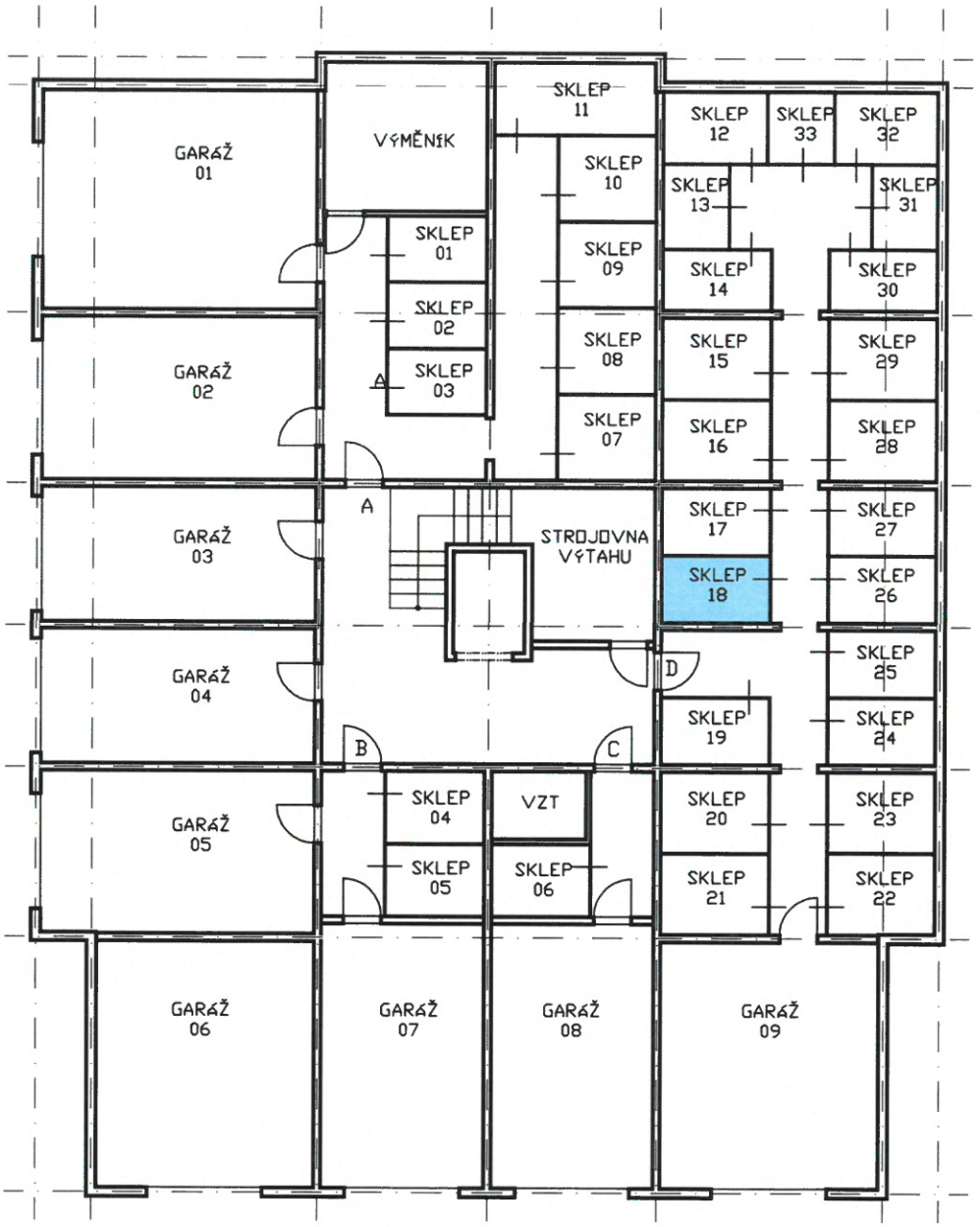


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/18

Schematický půdorys 1.PP

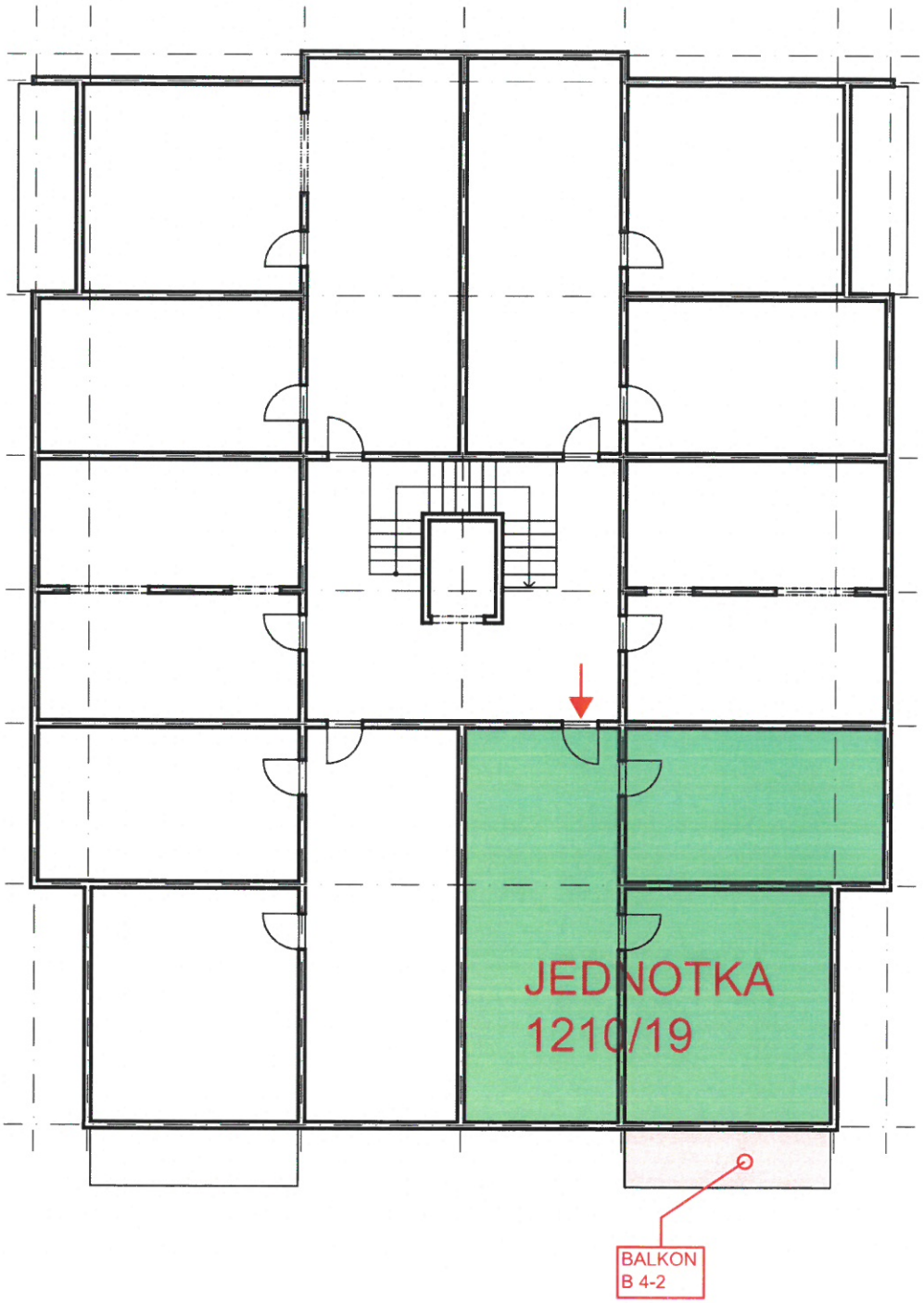


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/19

Schematický půdorys 4.NP

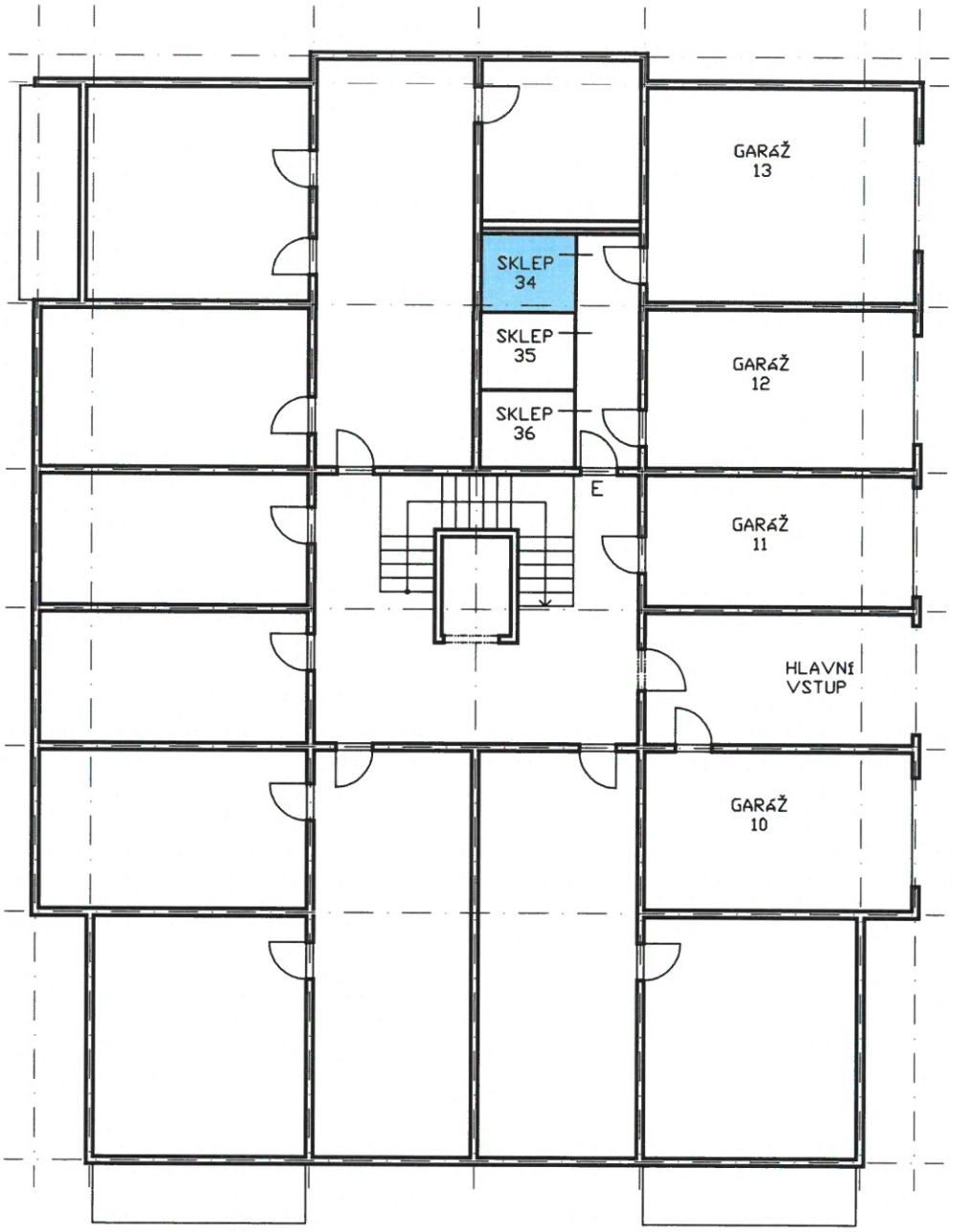


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/19

Schematický půdorys 1.NP

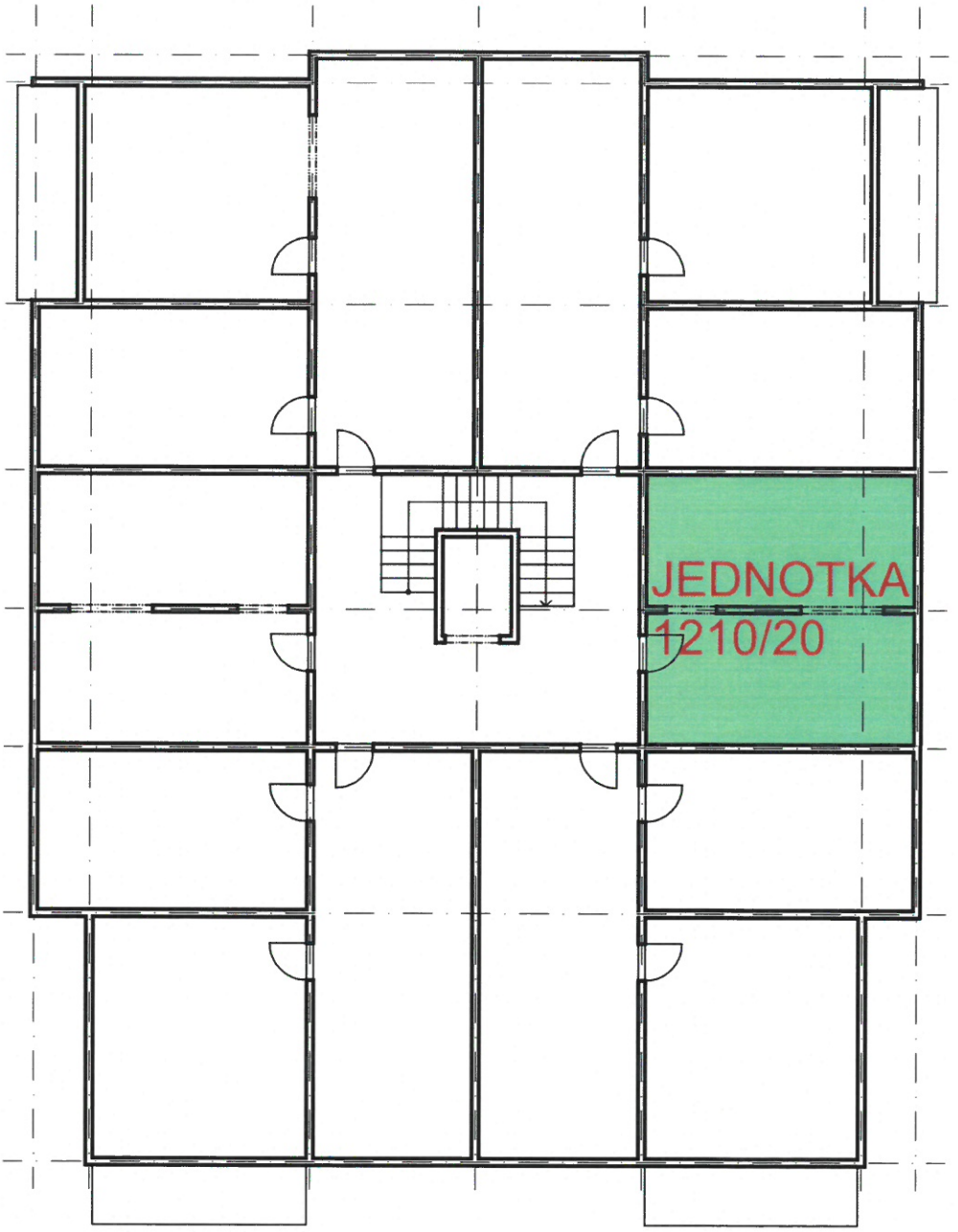


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/20

Schematický půdorys 4.NP

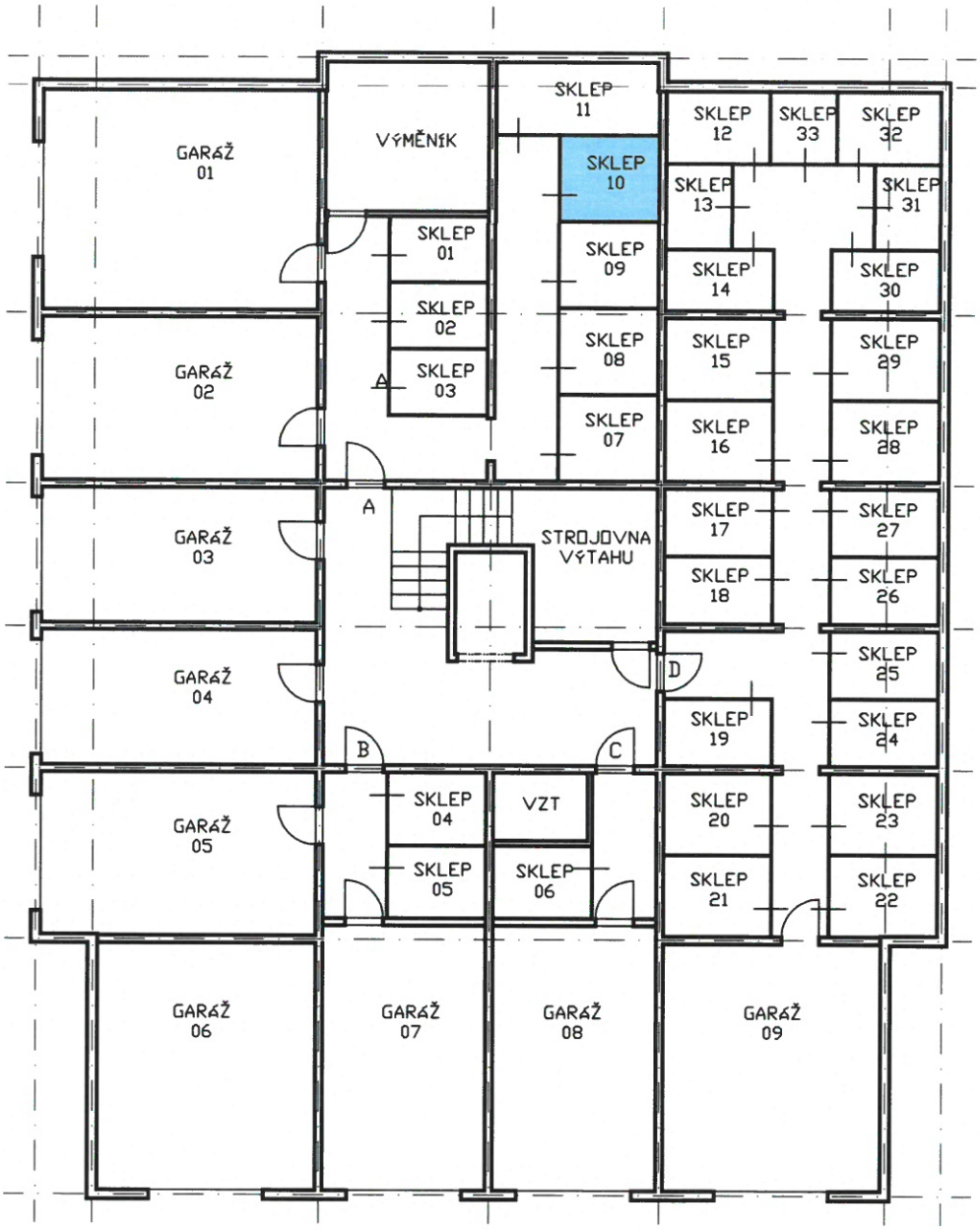


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/20

Schematický půdorys 1.PP

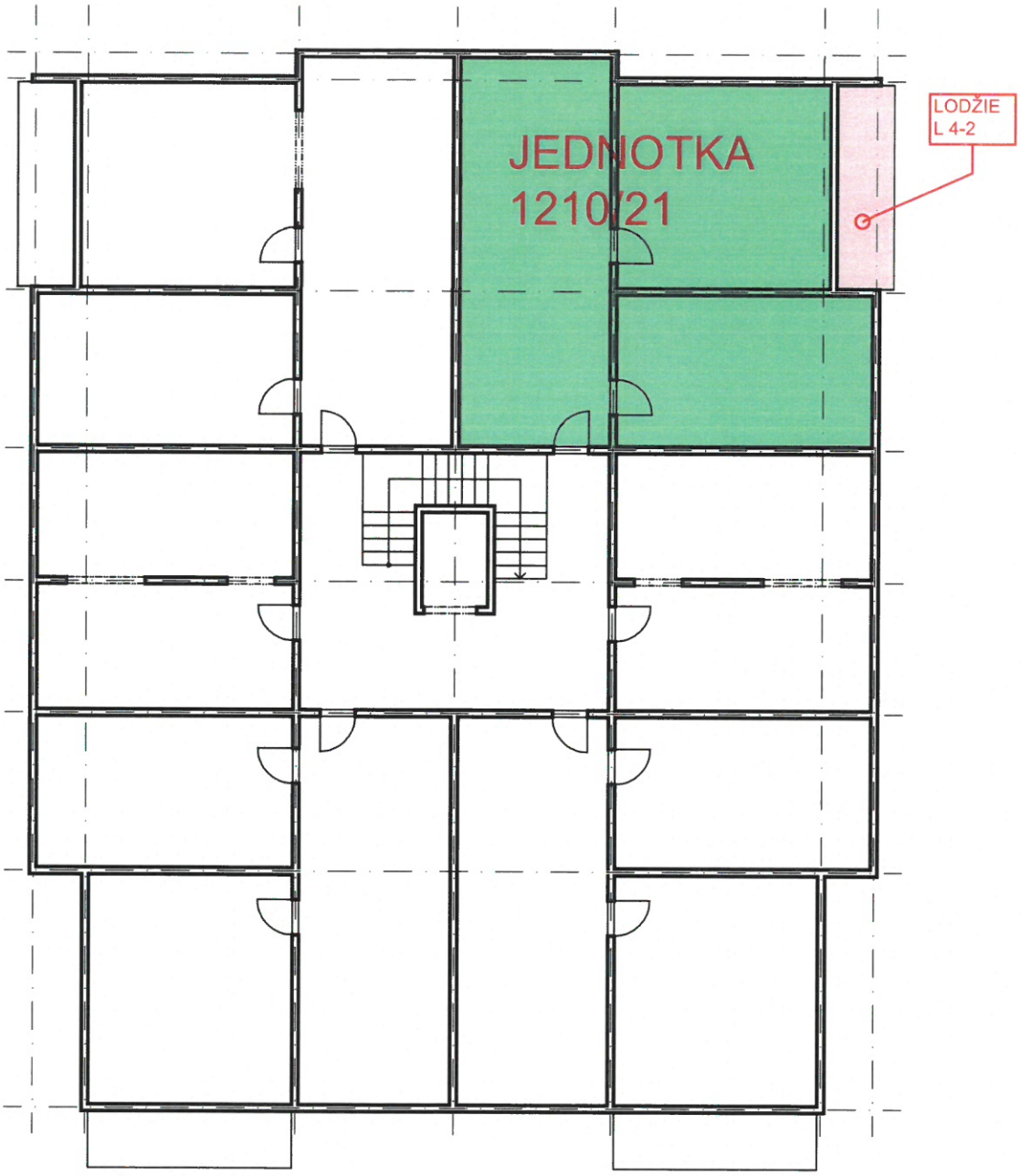


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/21

Schematický půdorys 4.NP

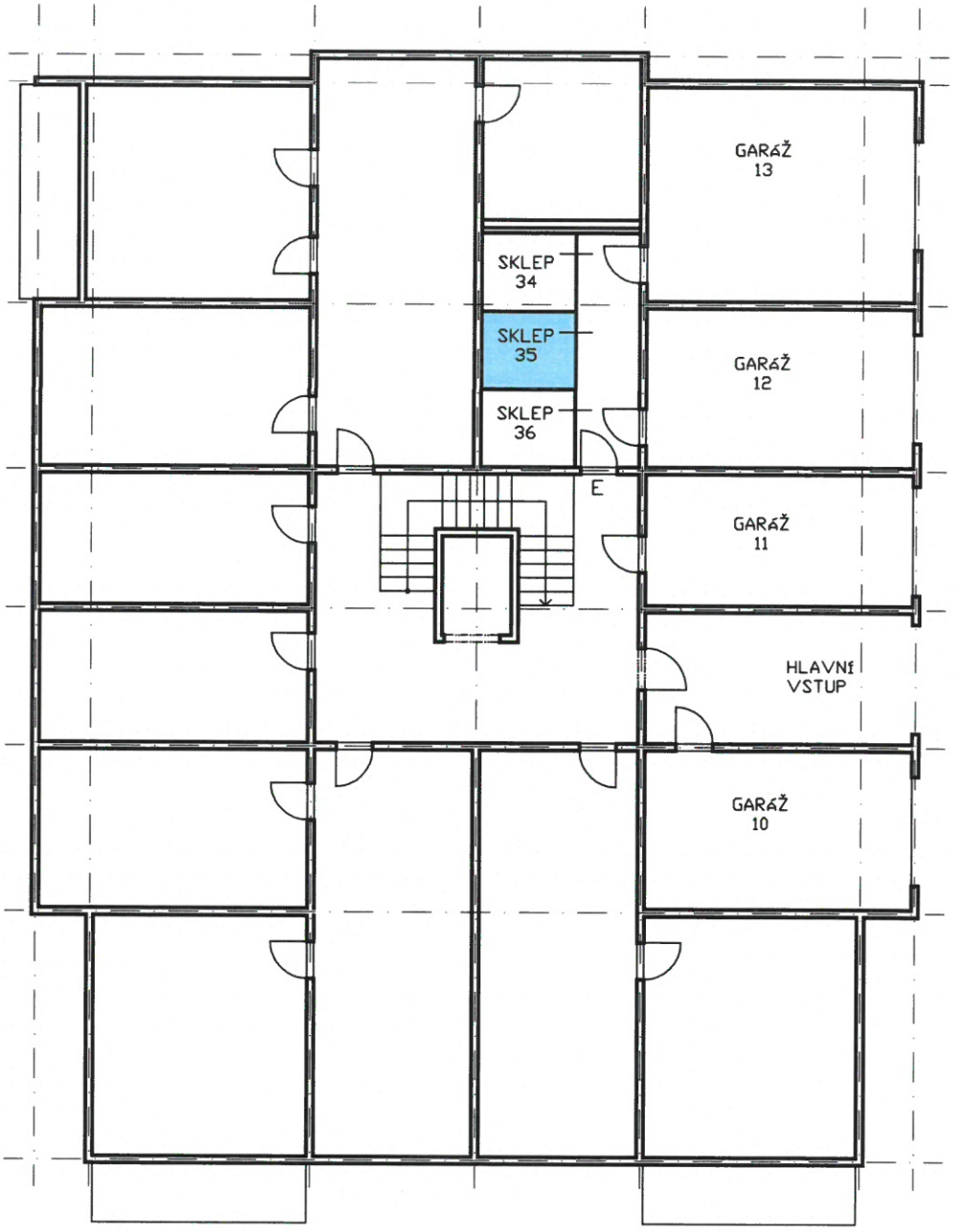


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/21

Schematický půdorys 1.NP

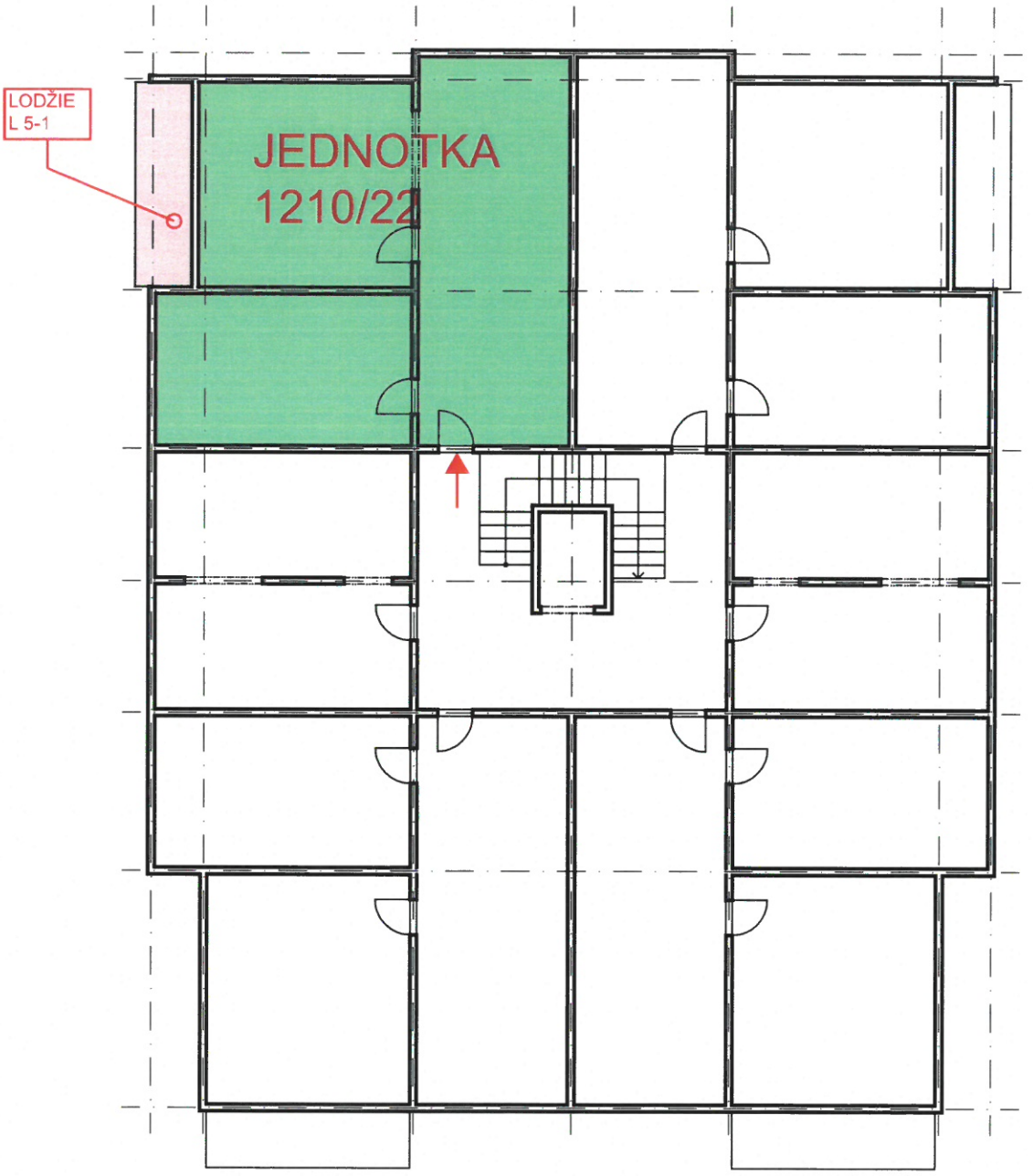


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/22

Schematický půdorys 5.NP

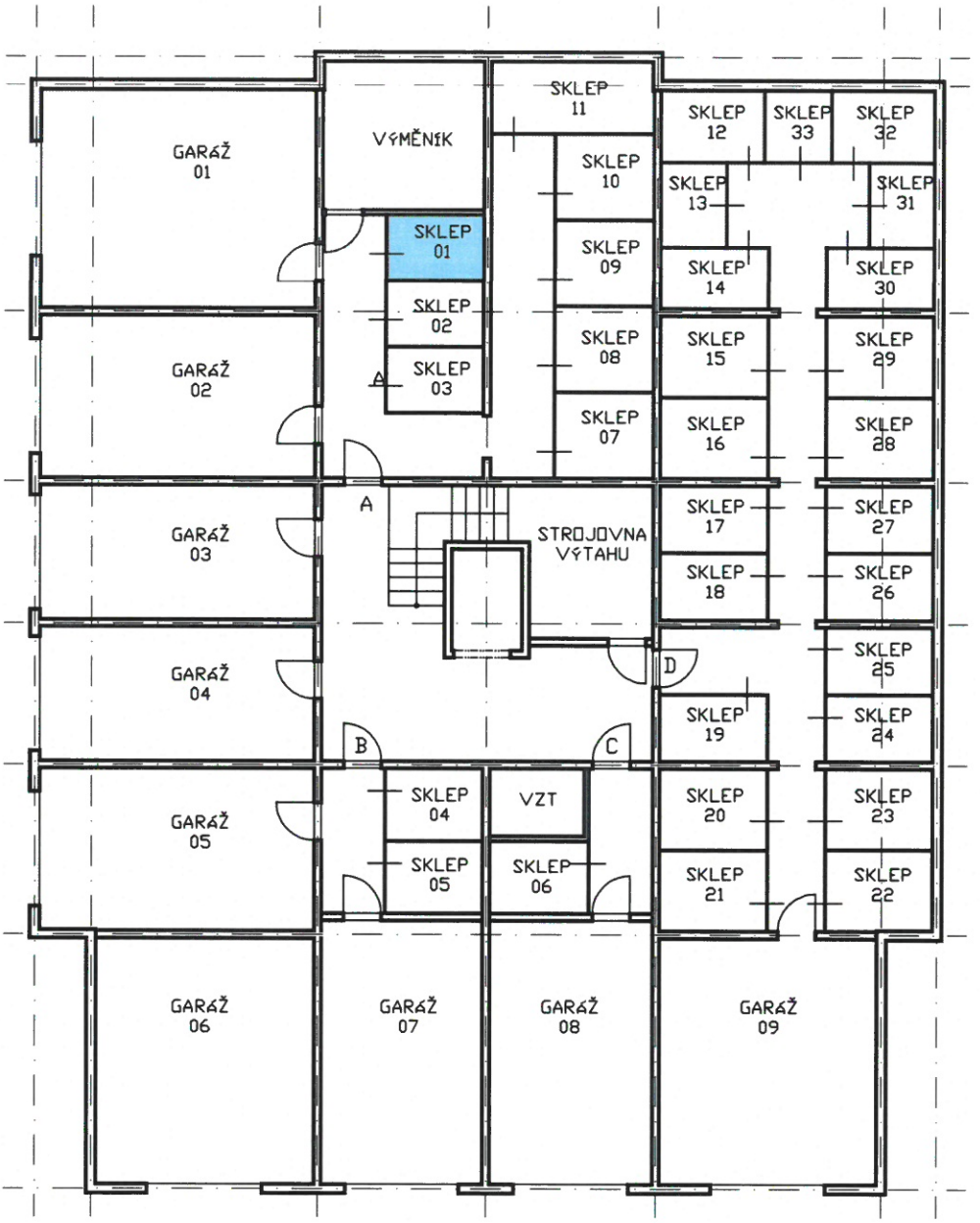


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/22

Schematický půdorys 1.PP

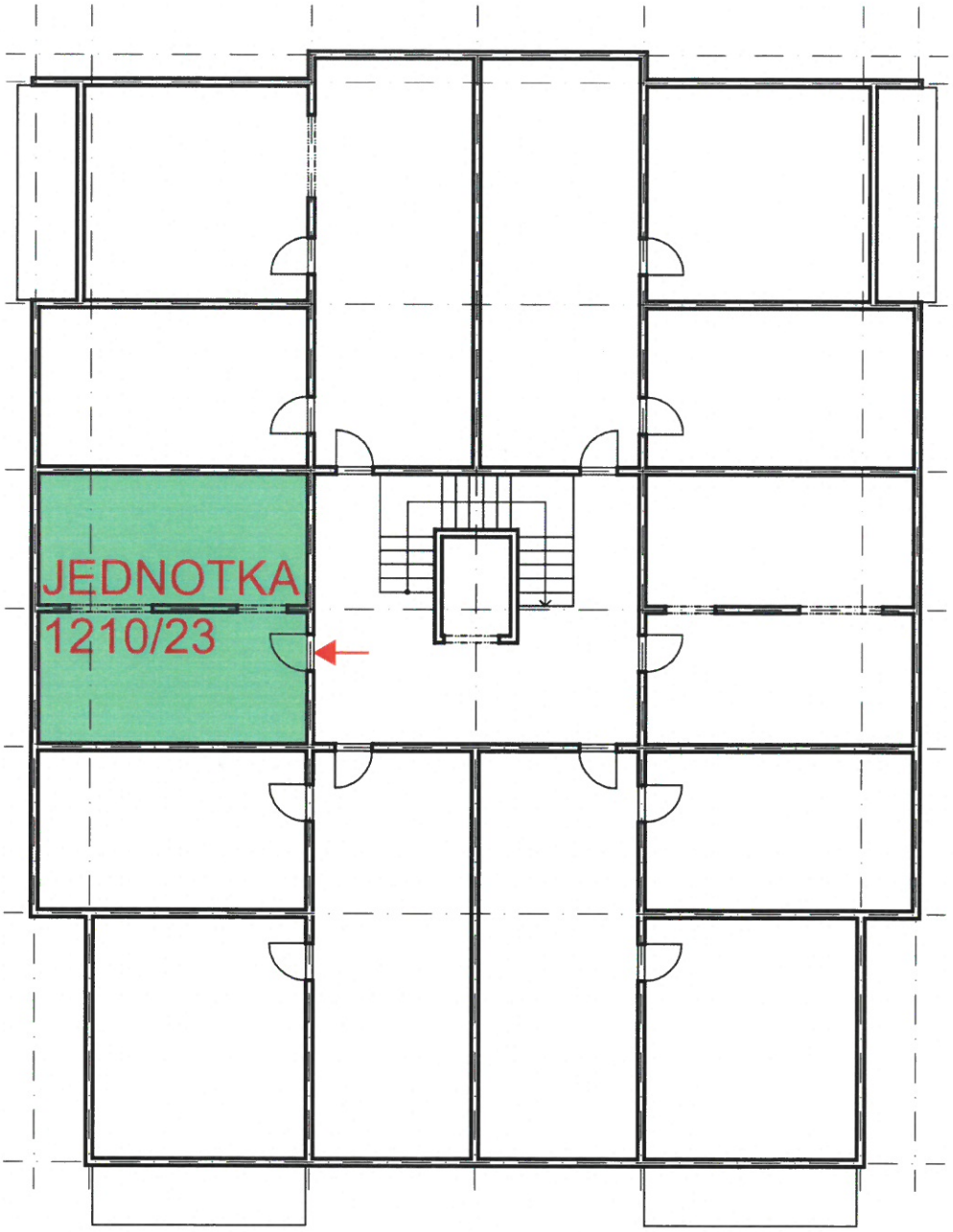


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/23

Schematický půdorys 5.NP

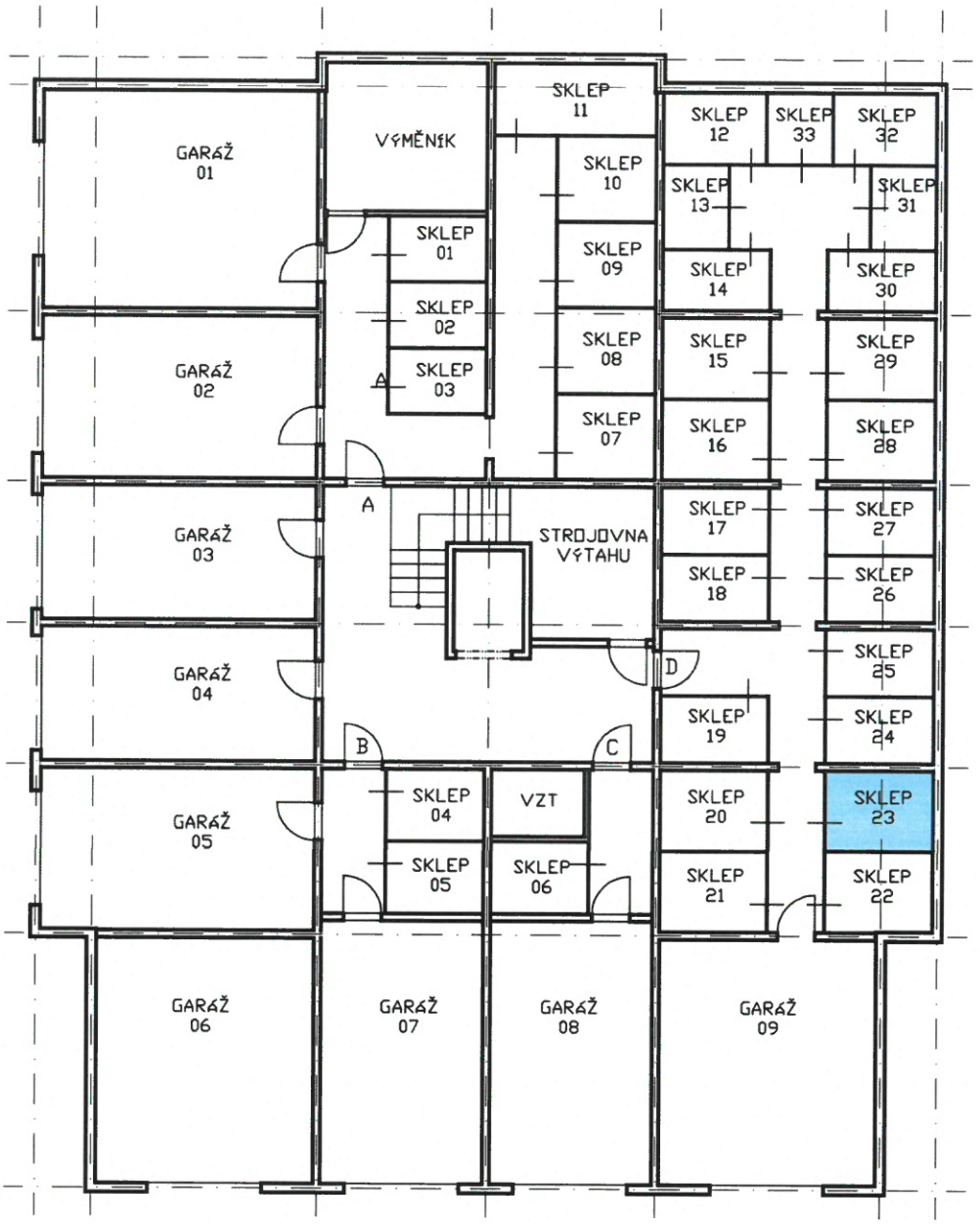


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/23

Schematický půdorys 1.PP

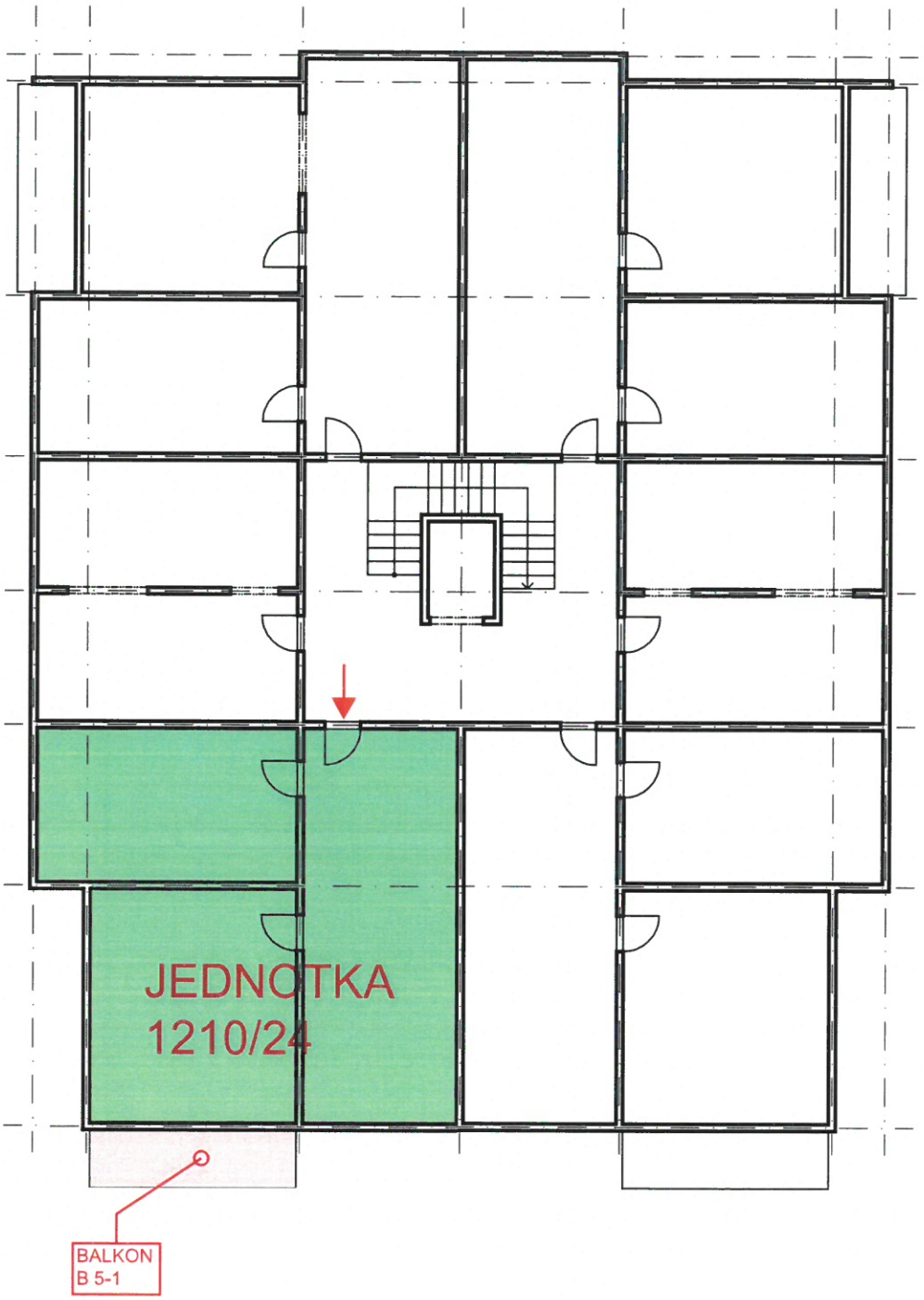


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/24

Schematický půdorys 5.NP

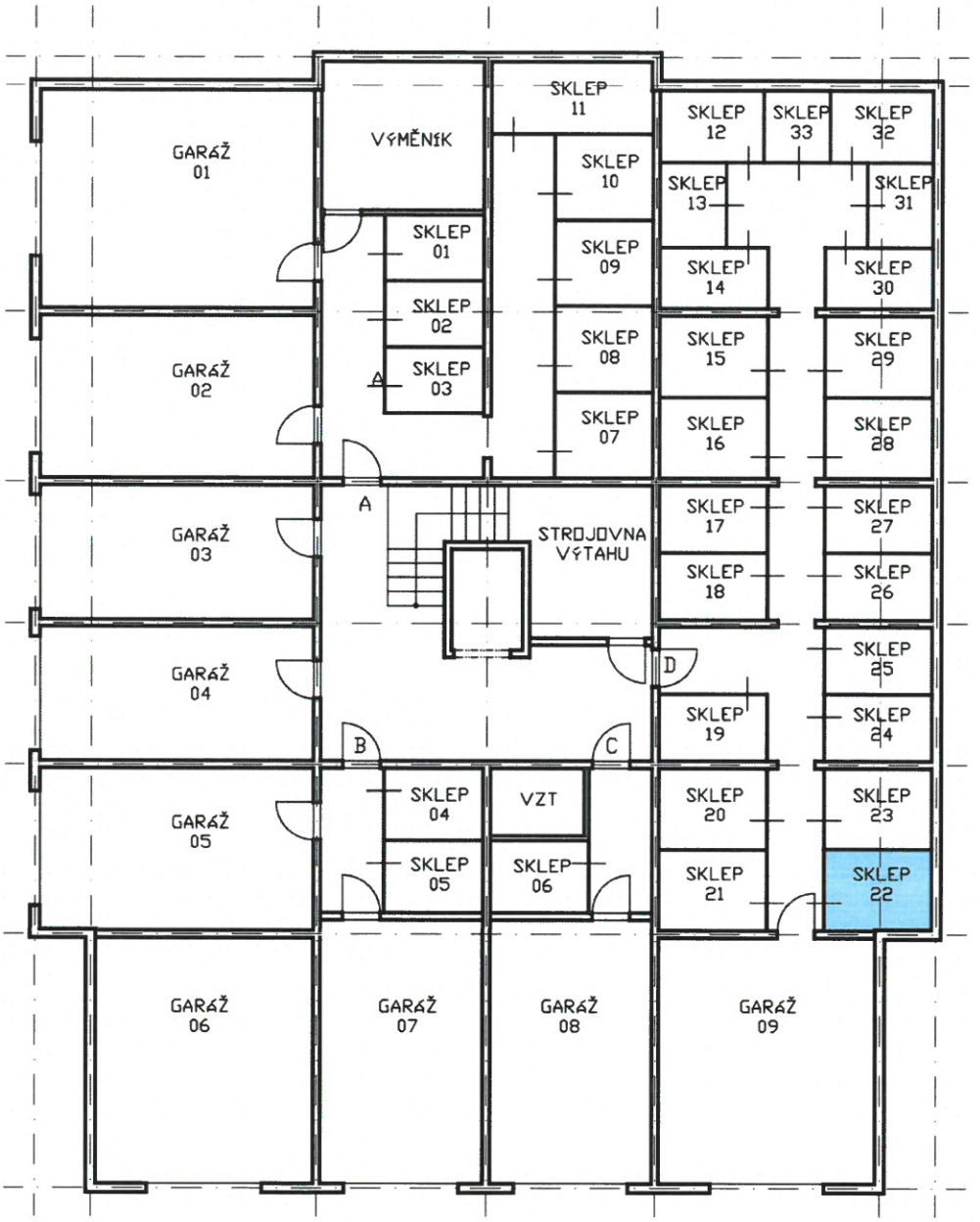


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/24

Schematický půdorys 1.PP

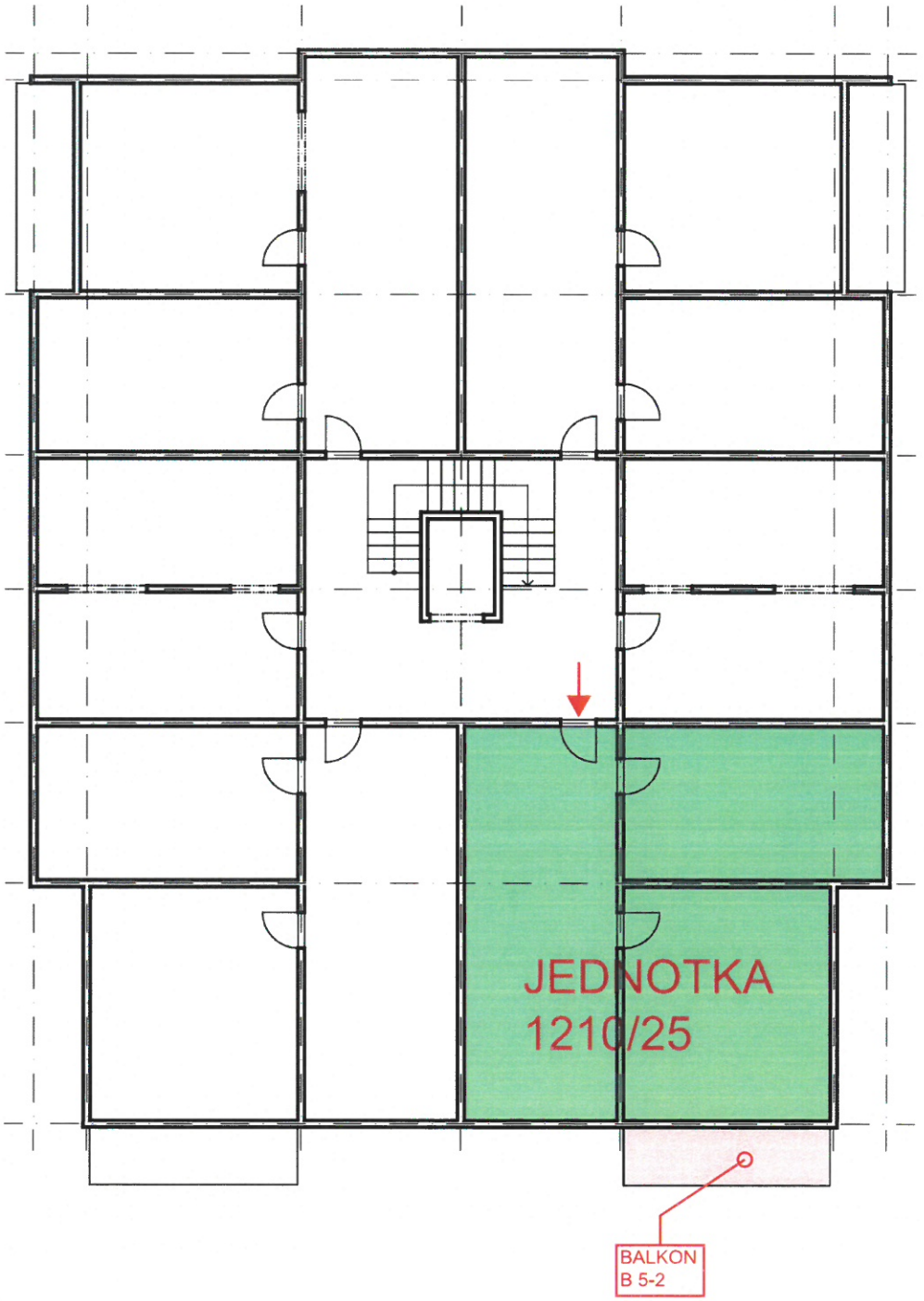


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/25

Schematický půdorys 5.NP

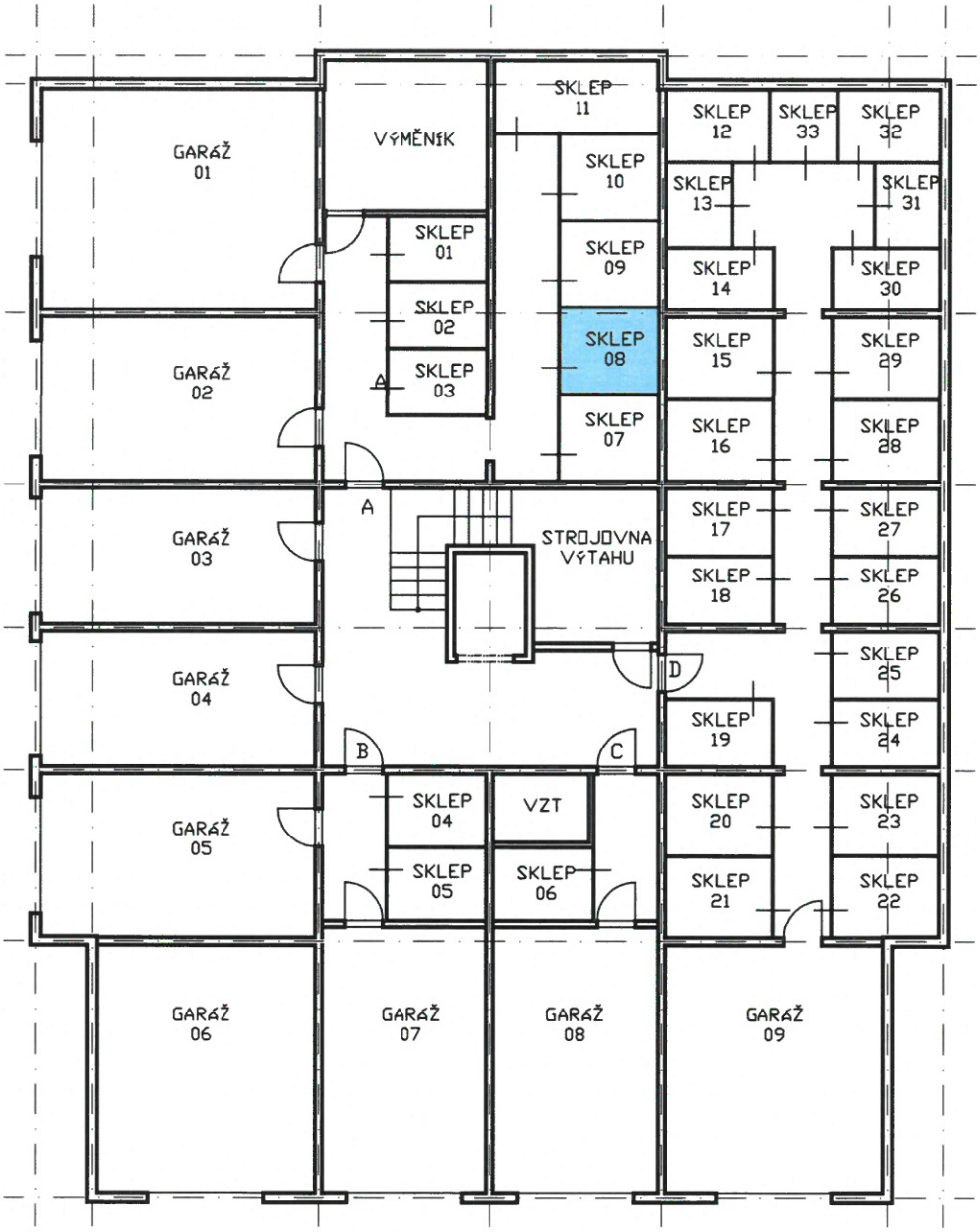


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/25

Schematický půdorys 1.PP

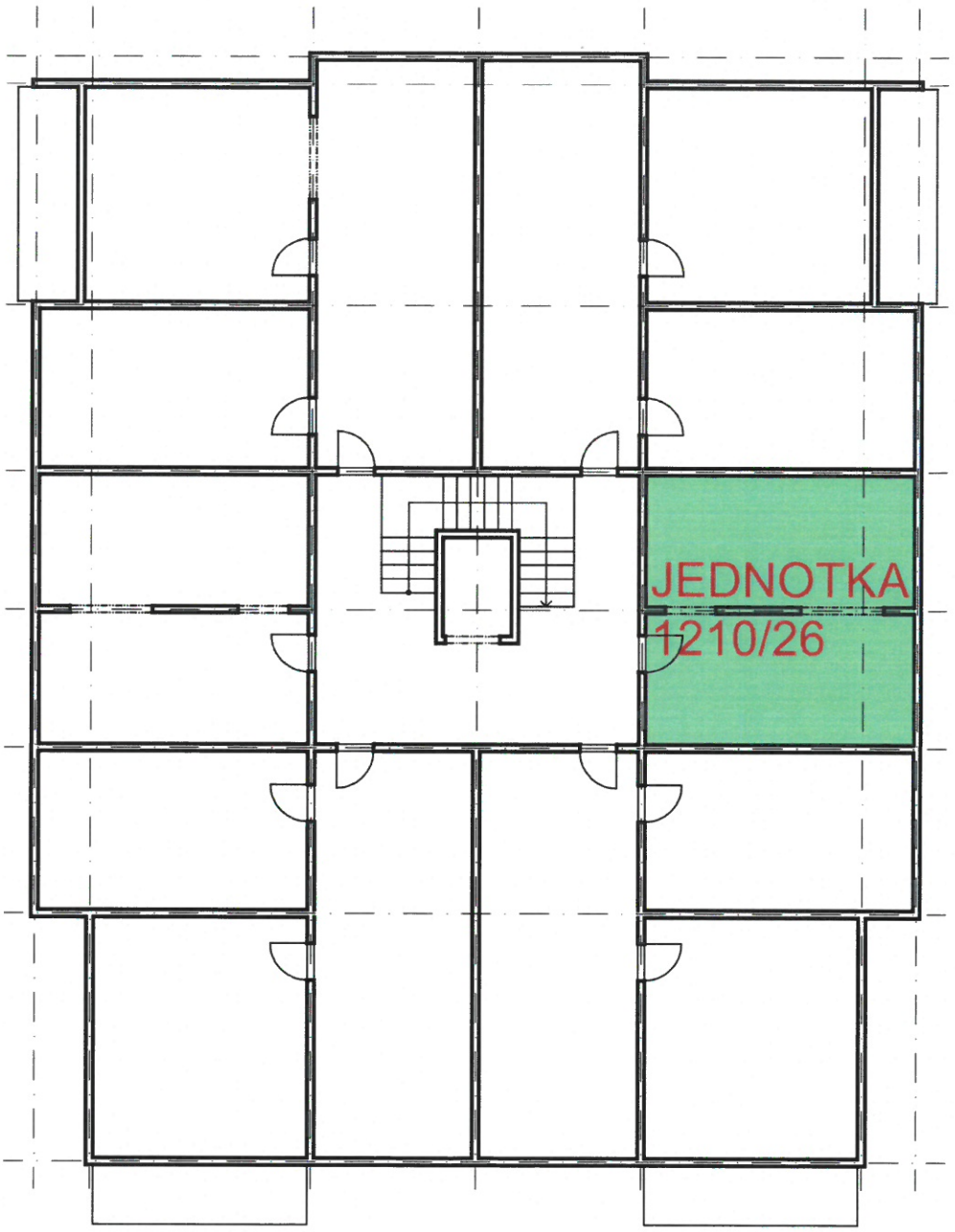


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/26

Schematický půdorys 5.NP



BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/26

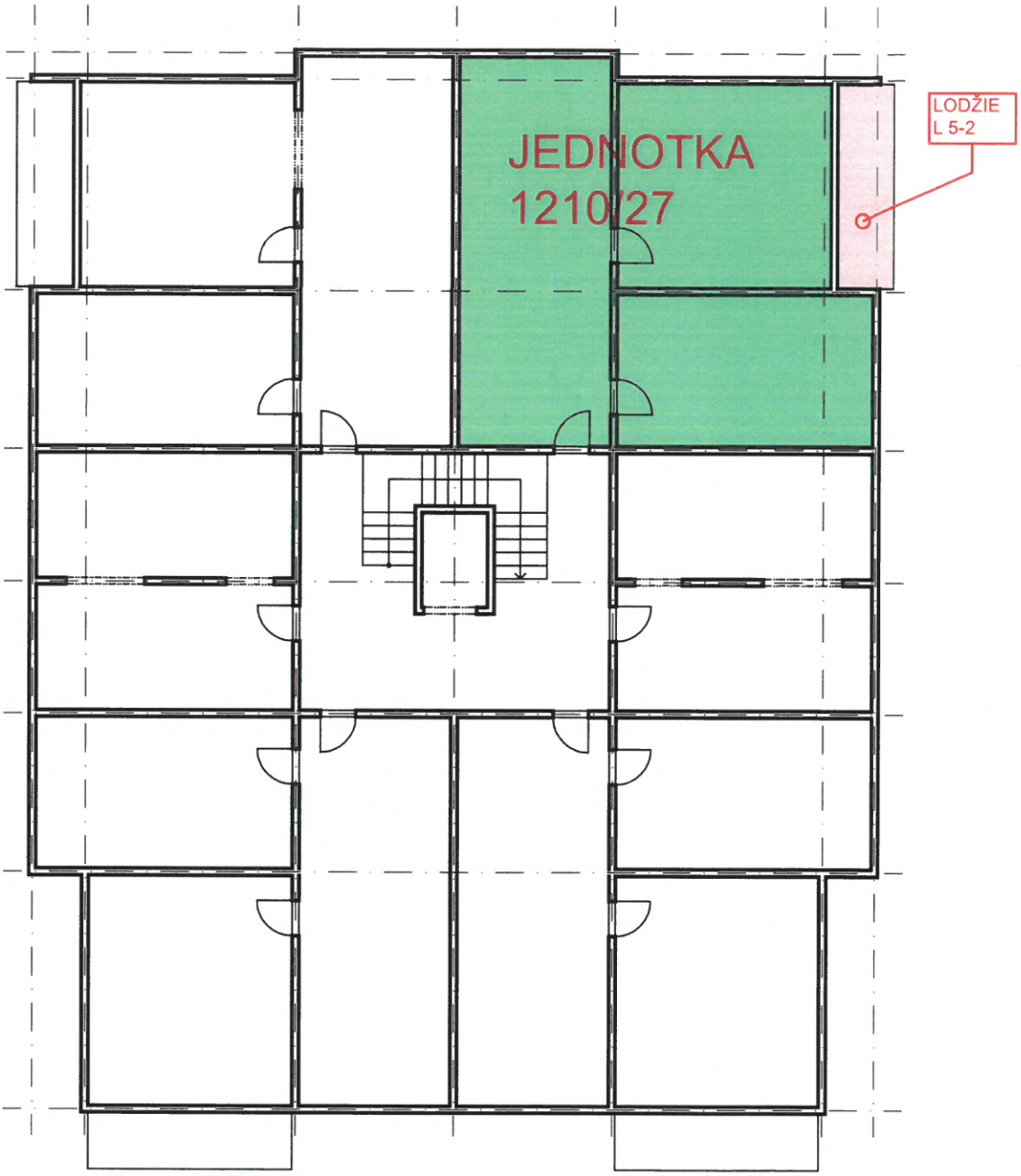
Schematický půdorys 1.PP

BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/27

Schematický půdorys 5.NP

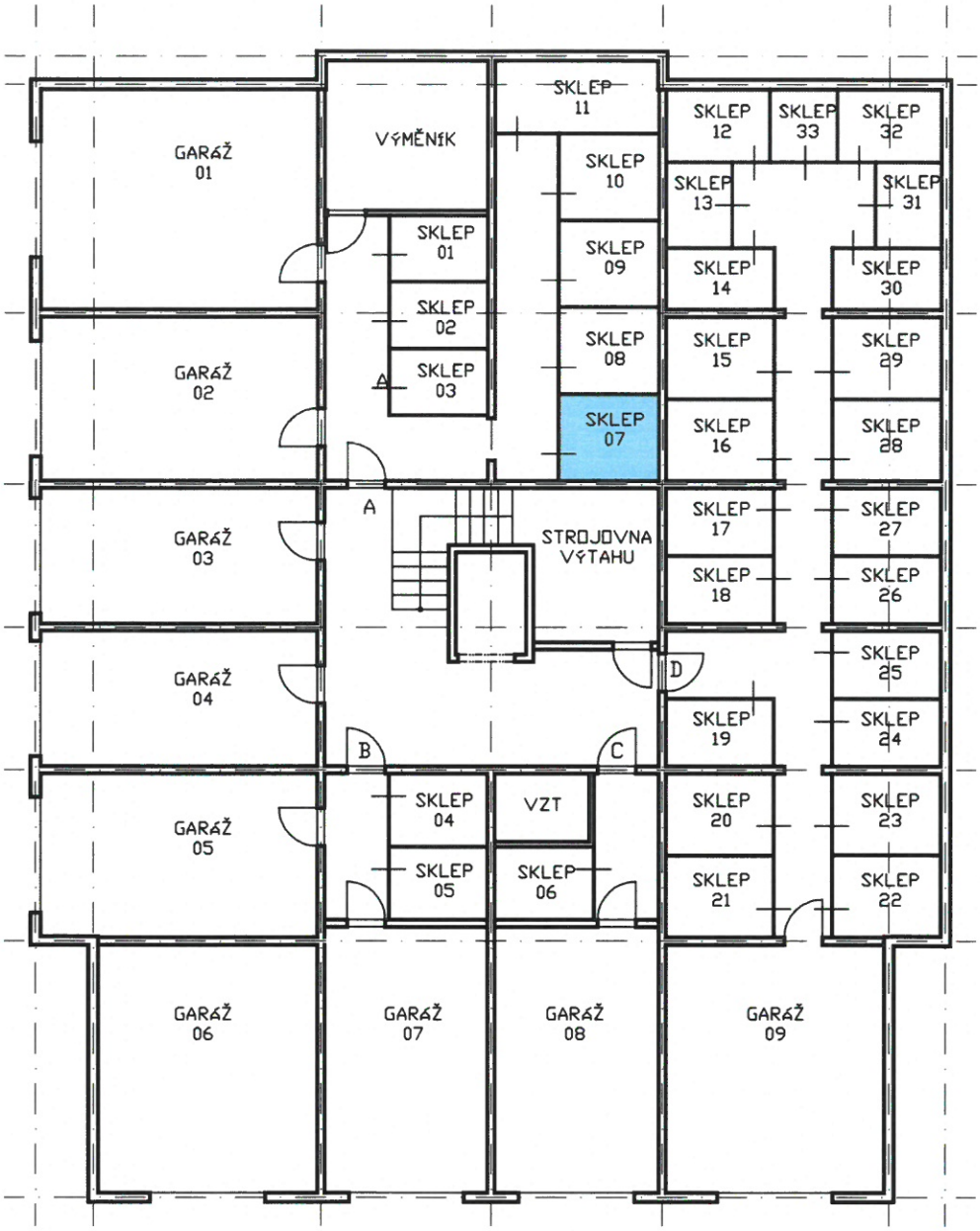


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/27

Schematický půdorys 1.PP

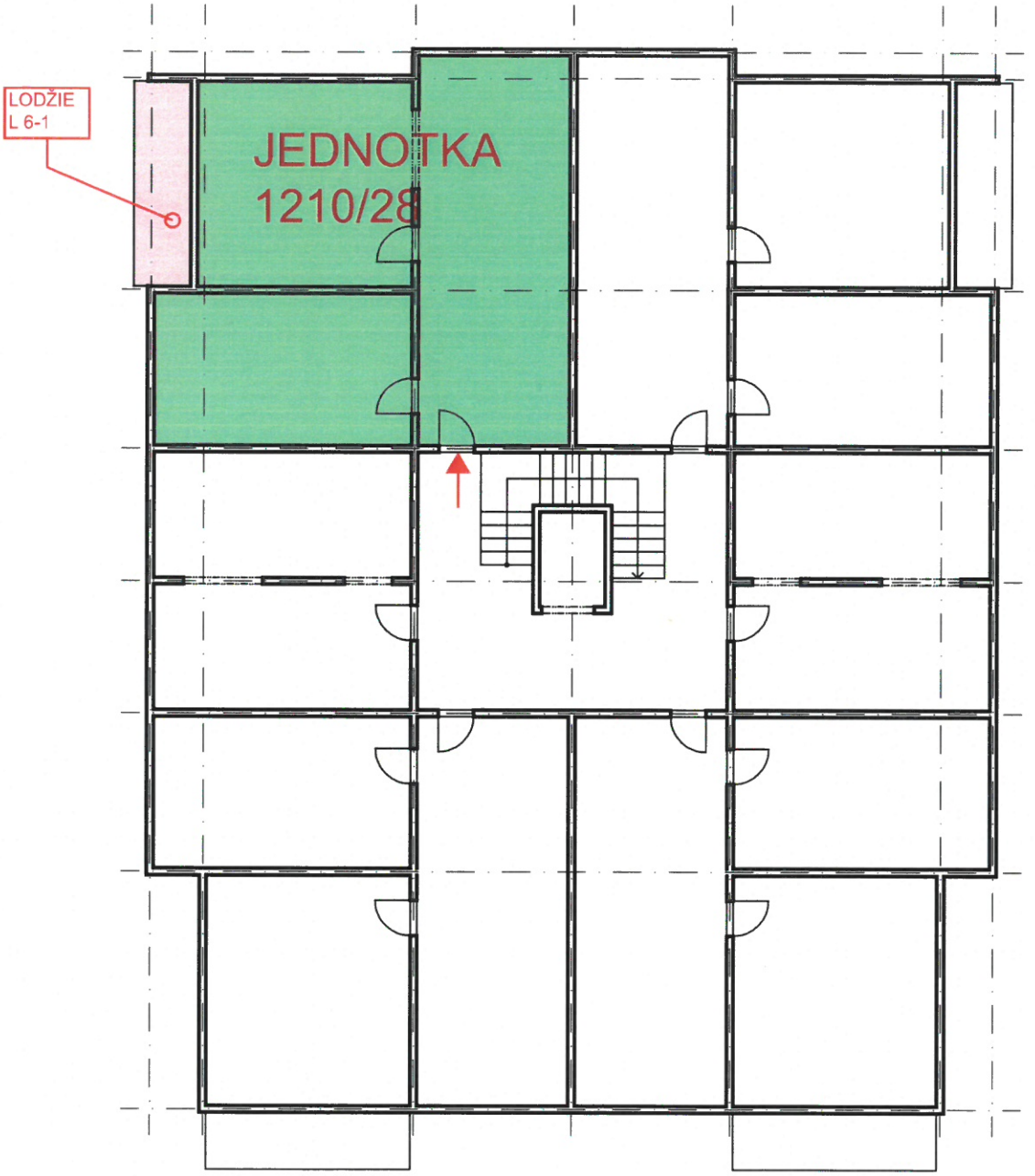


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/28

Schematický půdorys 6.NP

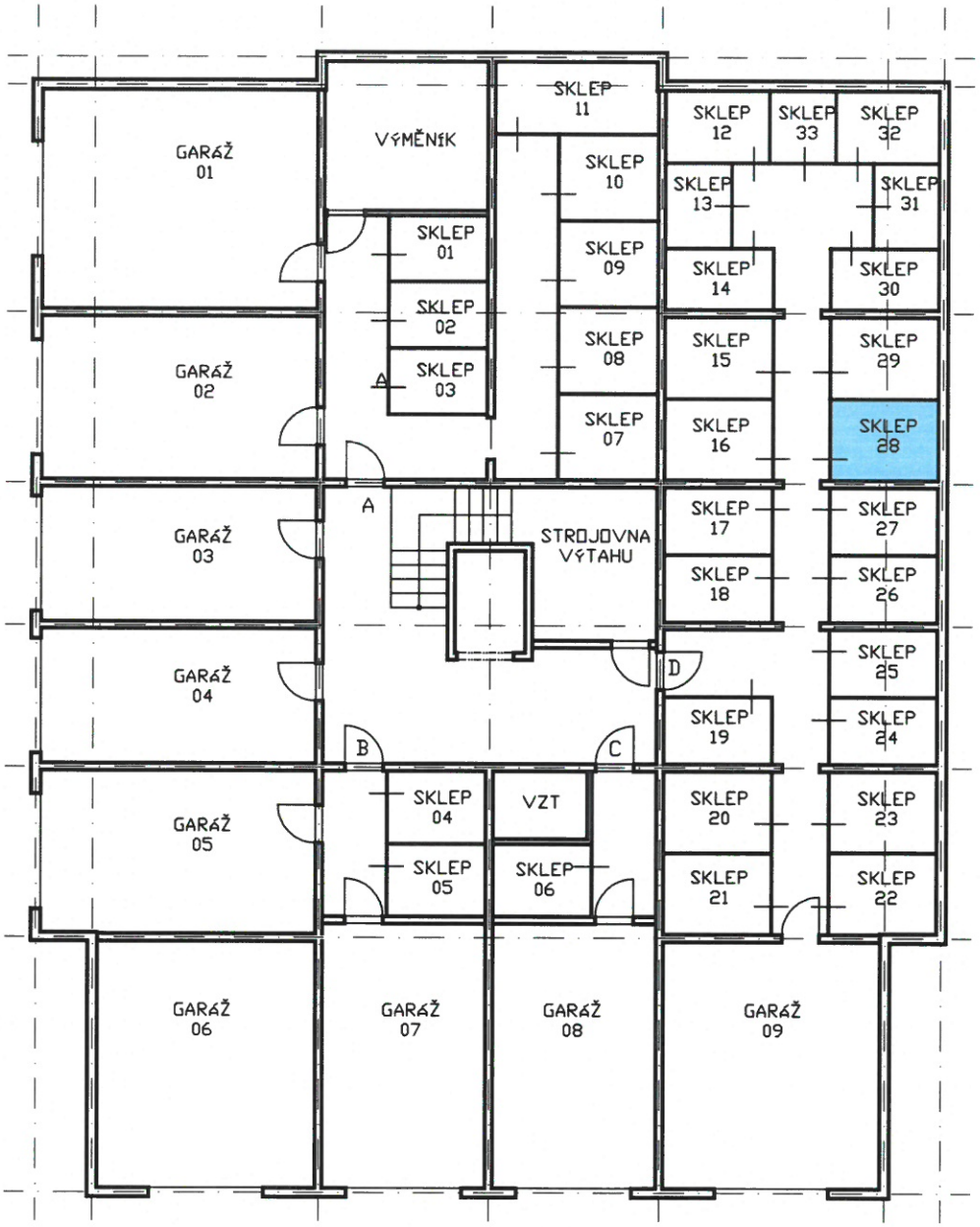


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/28

Schematický půdorys 1.PP

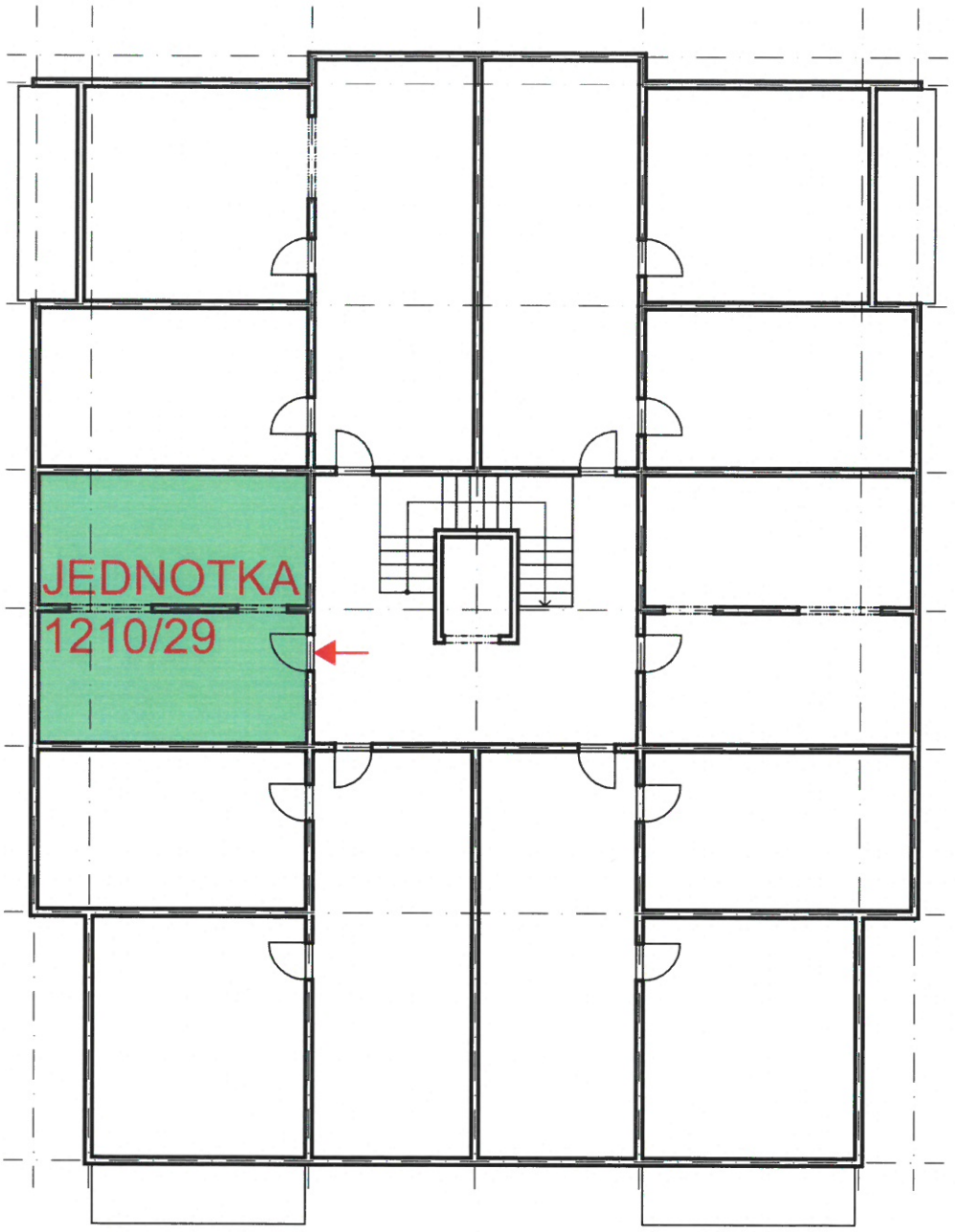


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/29

Schematický půdorys 6.NP

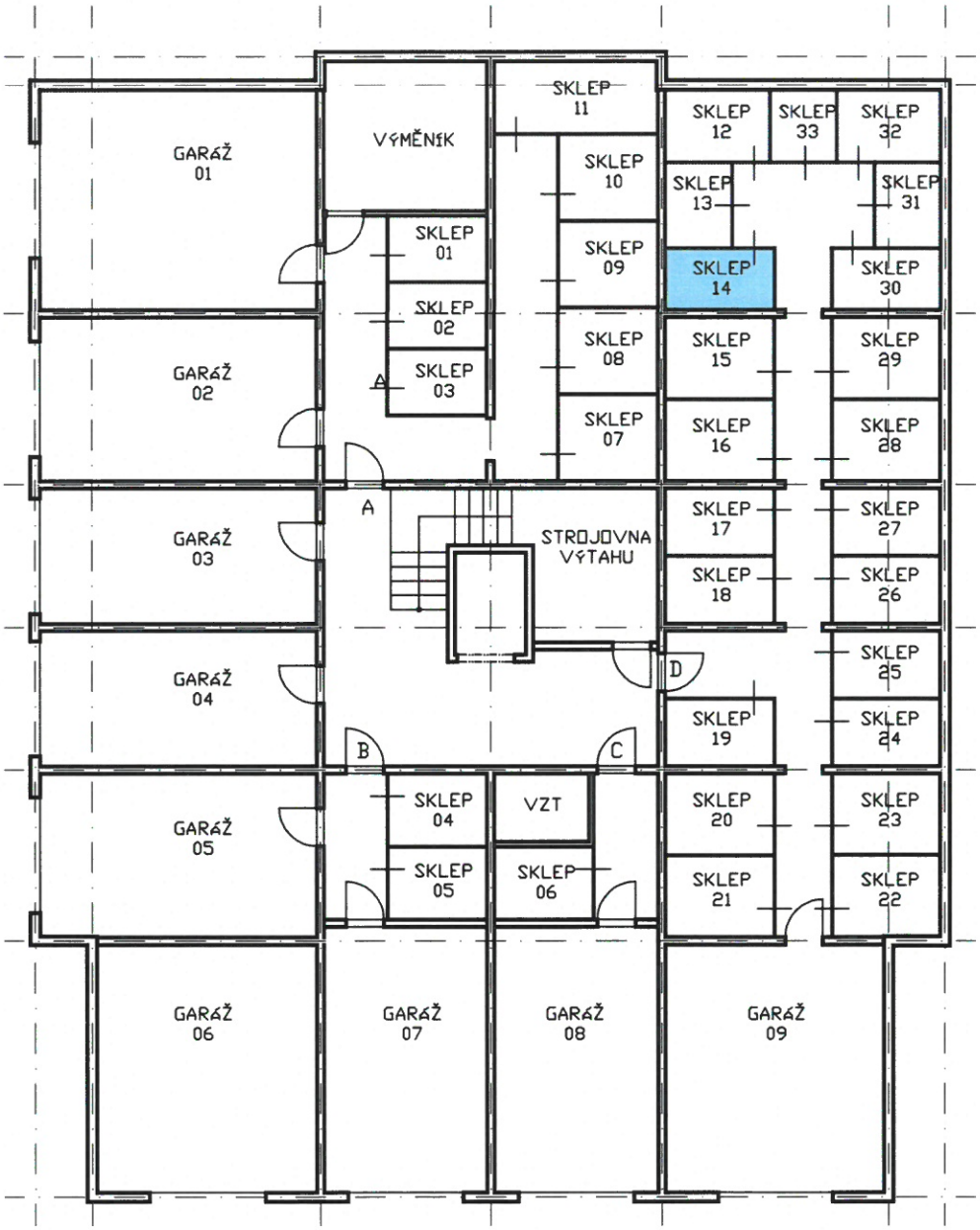


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/29

Schematický půdorys 1.PP

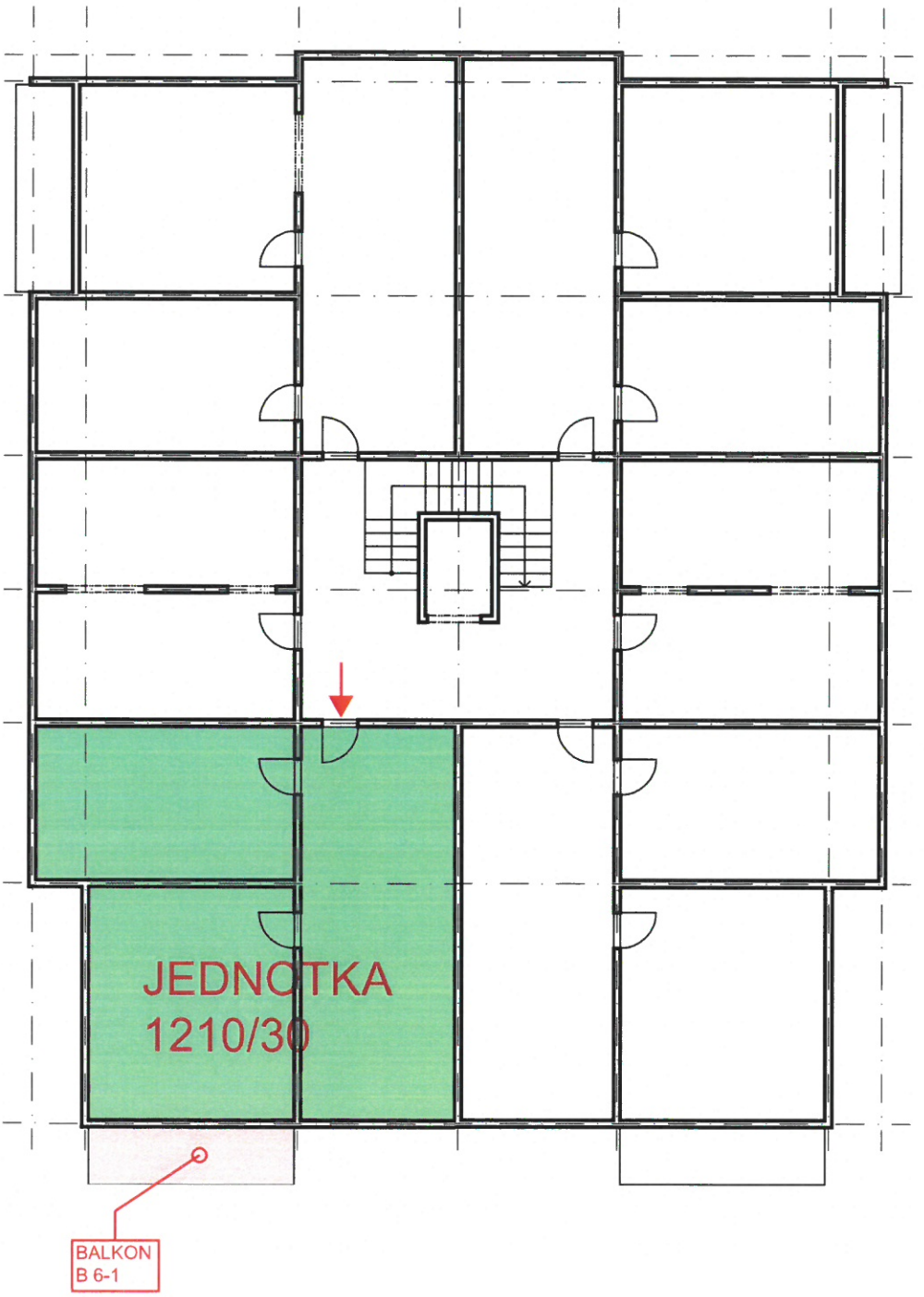


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/30

Schematický půdorys 6.NP

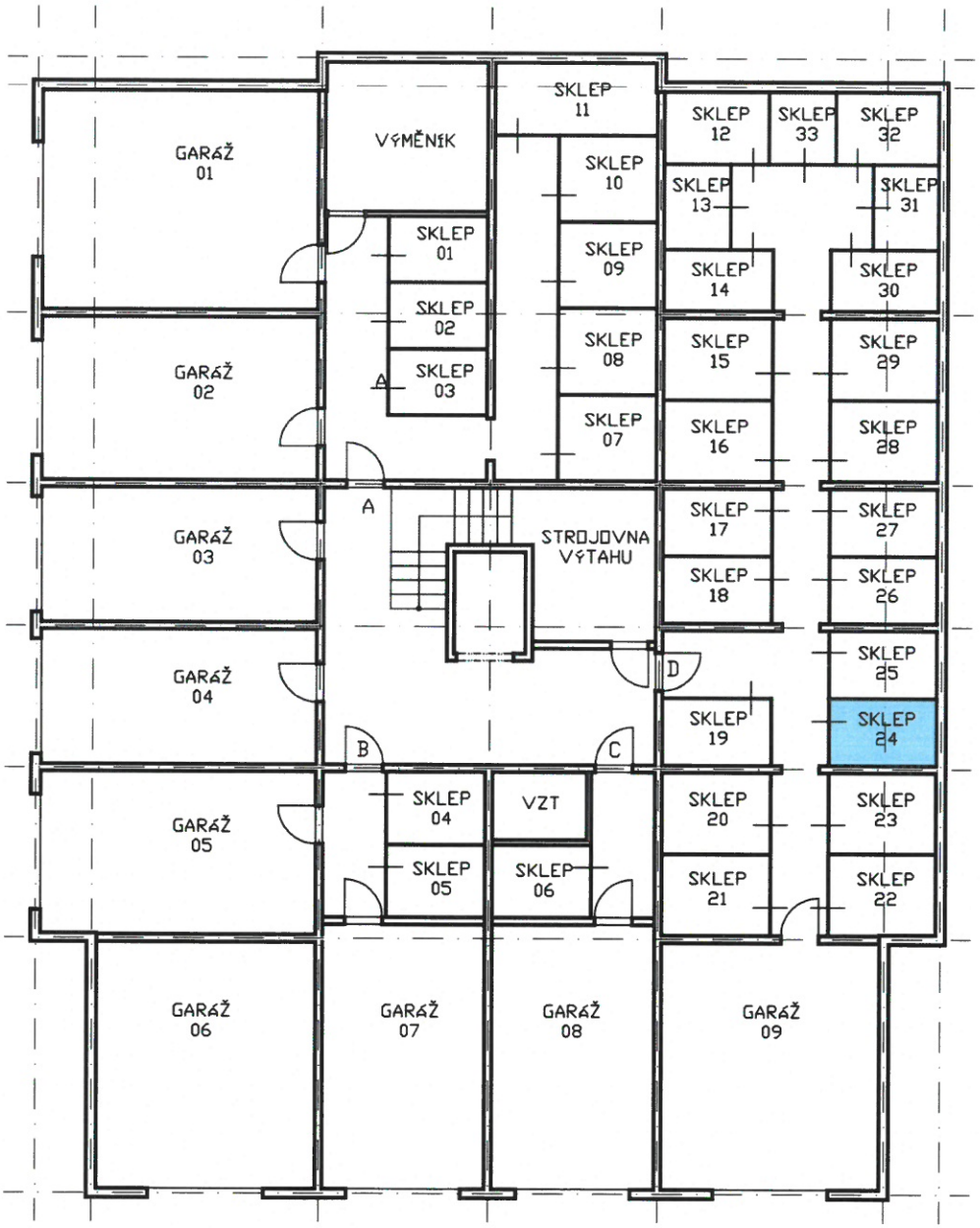


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/30

Schematický půdorys 1.PP

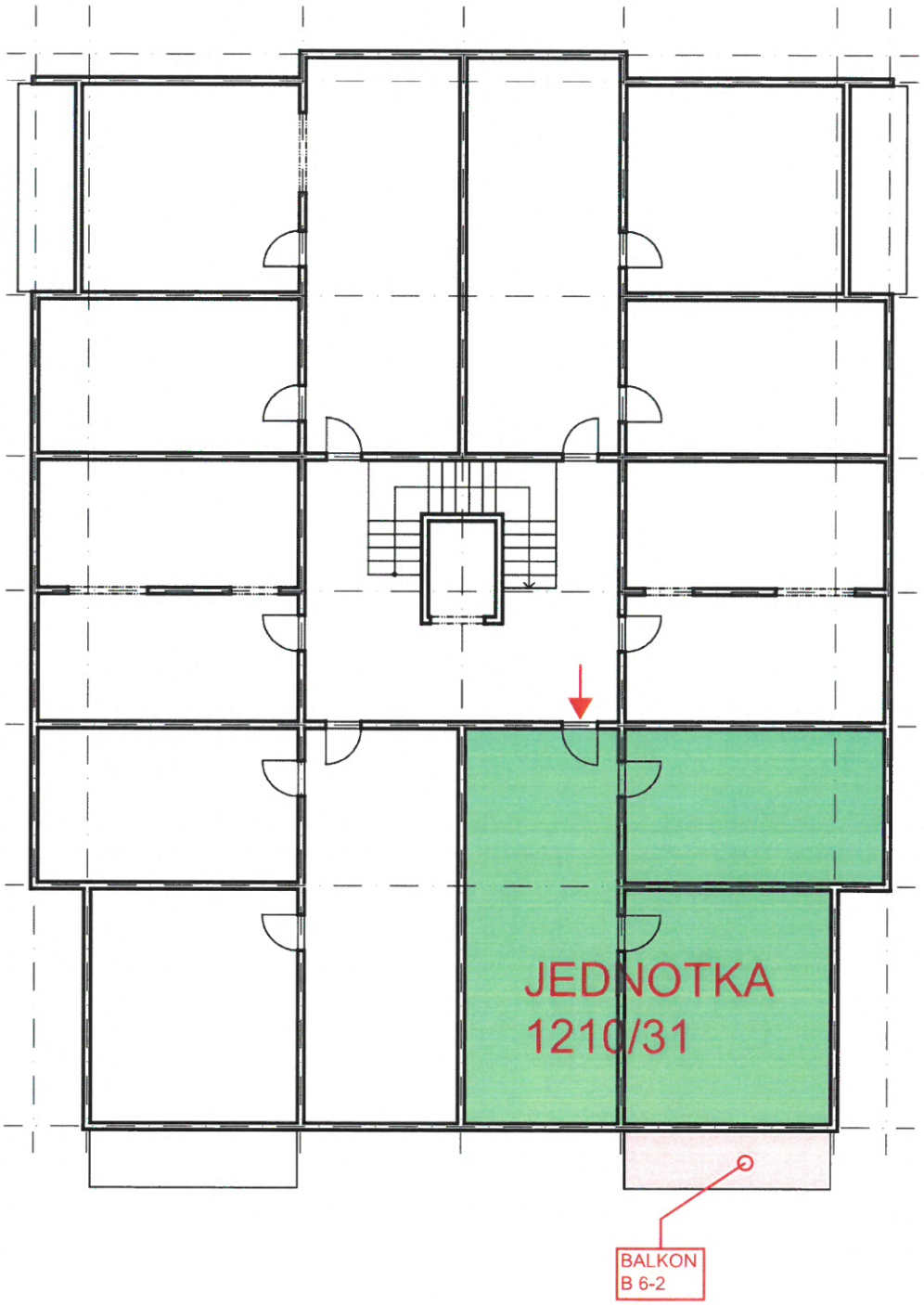


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/31

Schematický půdorys 6.NP

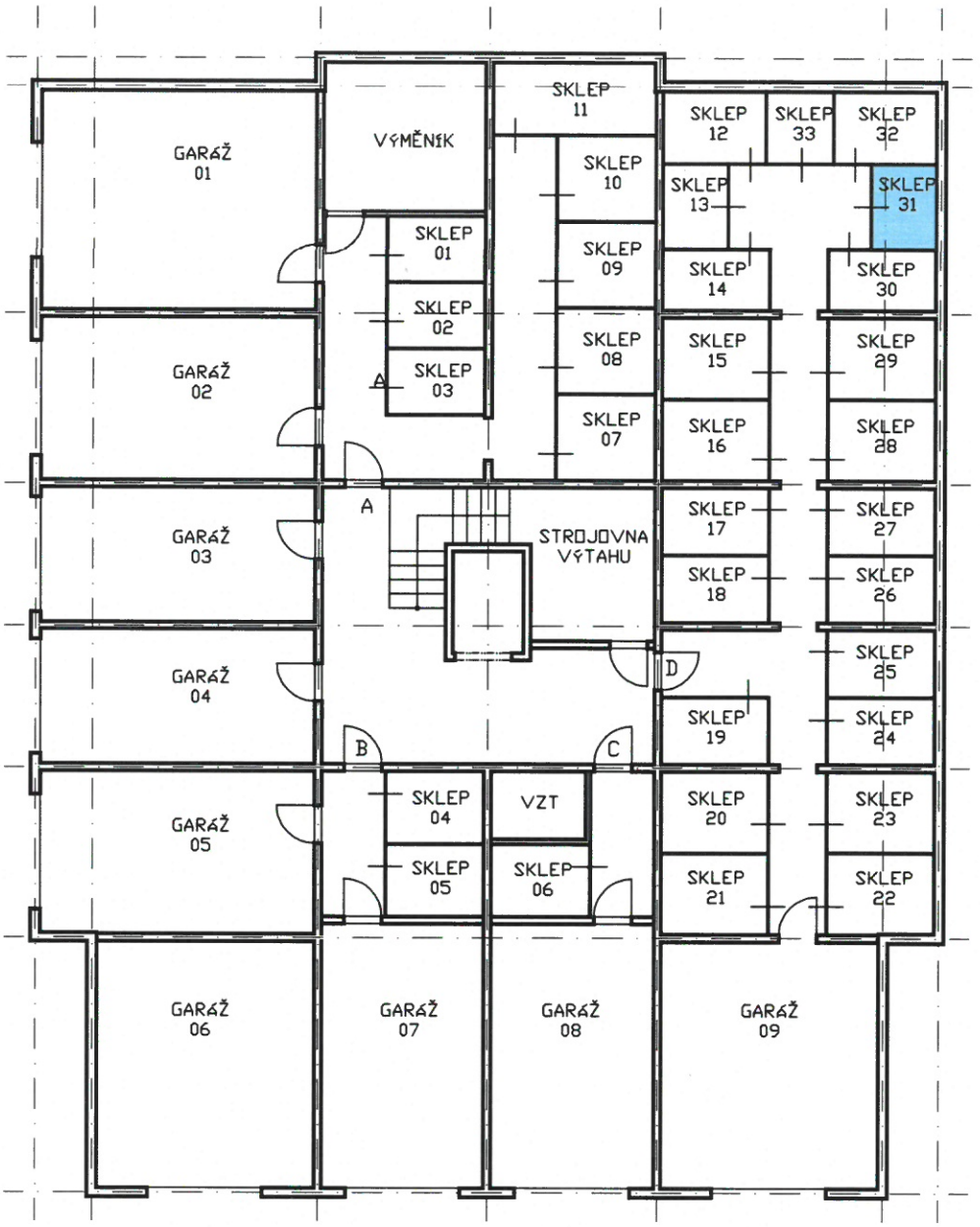


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/31

Schematický půdorys 1.PP

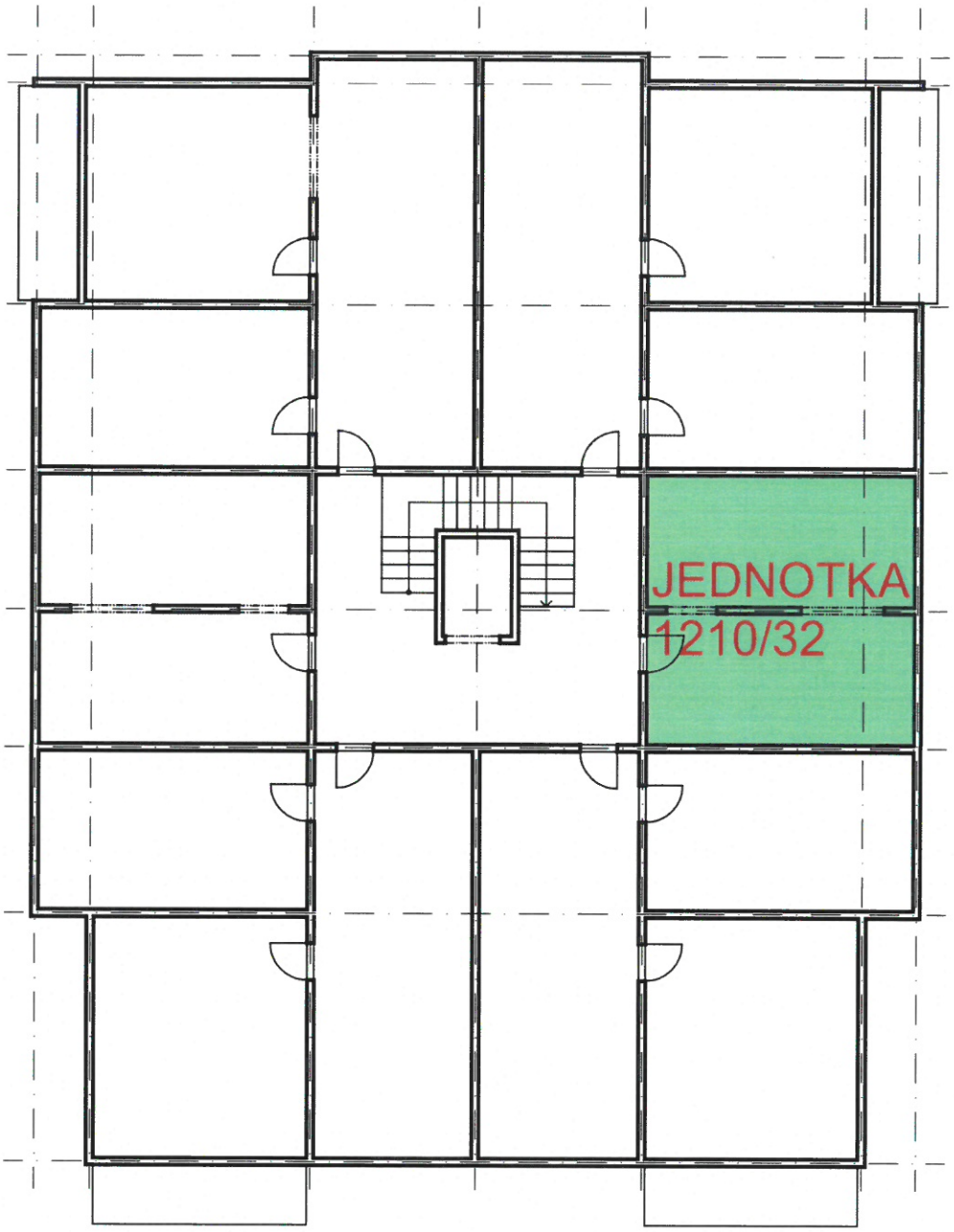


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/32

Schematický půdorys 6.NP



BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/32

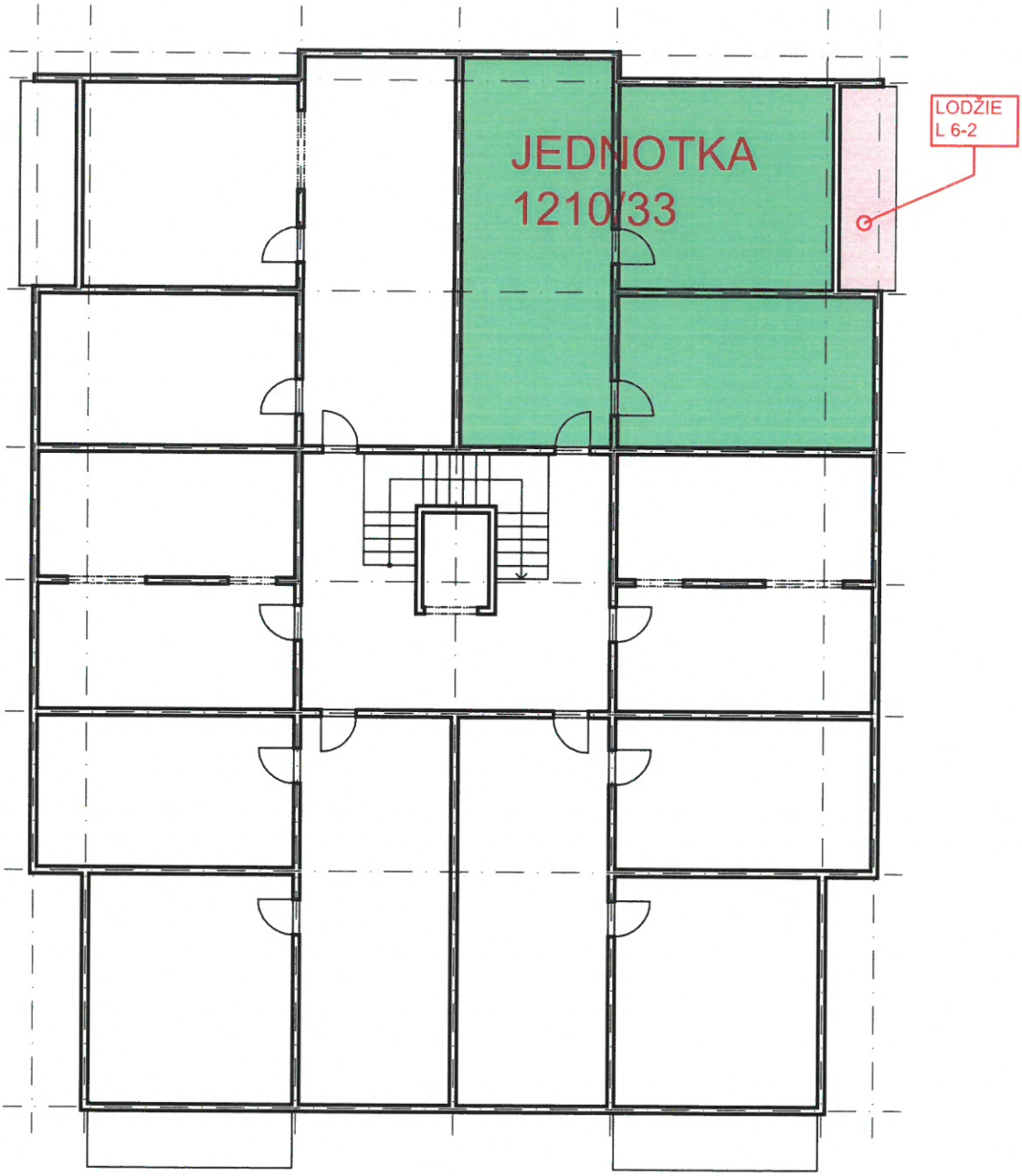
Schematický půdorys 1.PP

BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/33

Schematický půdorys 6.NP

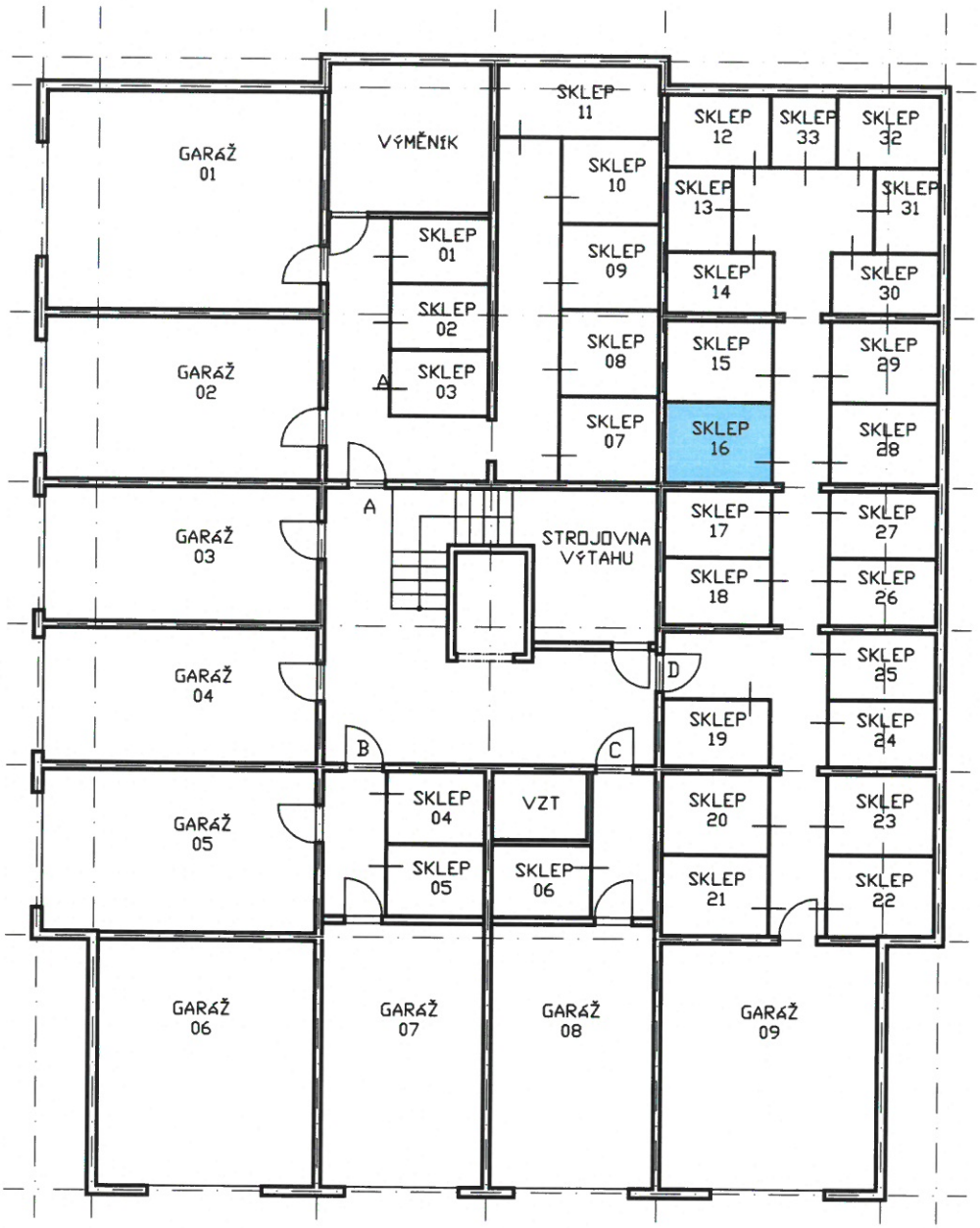


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/33

Schematický půdorys 1.PP

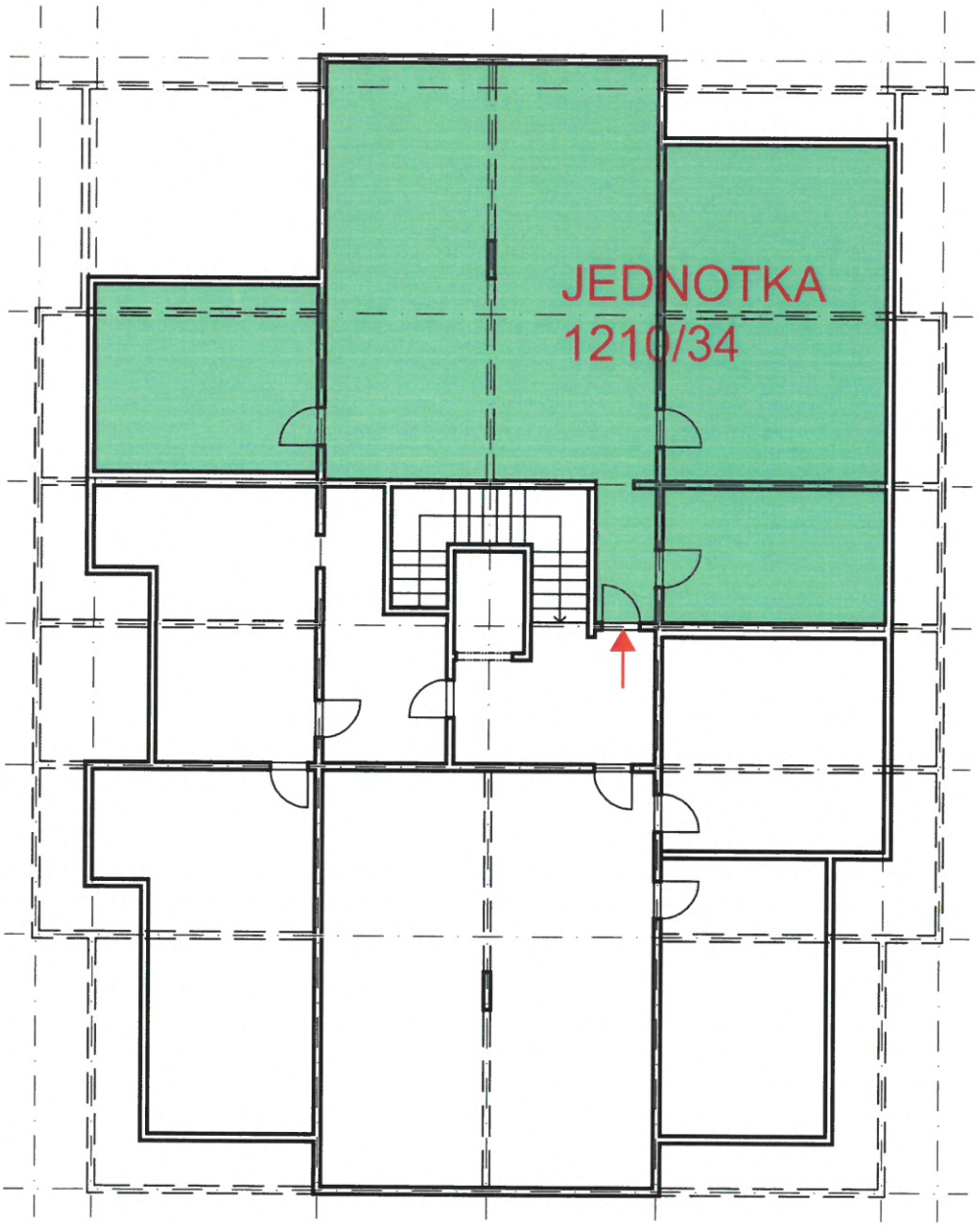


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/34

Schematický půdorys 7.NP

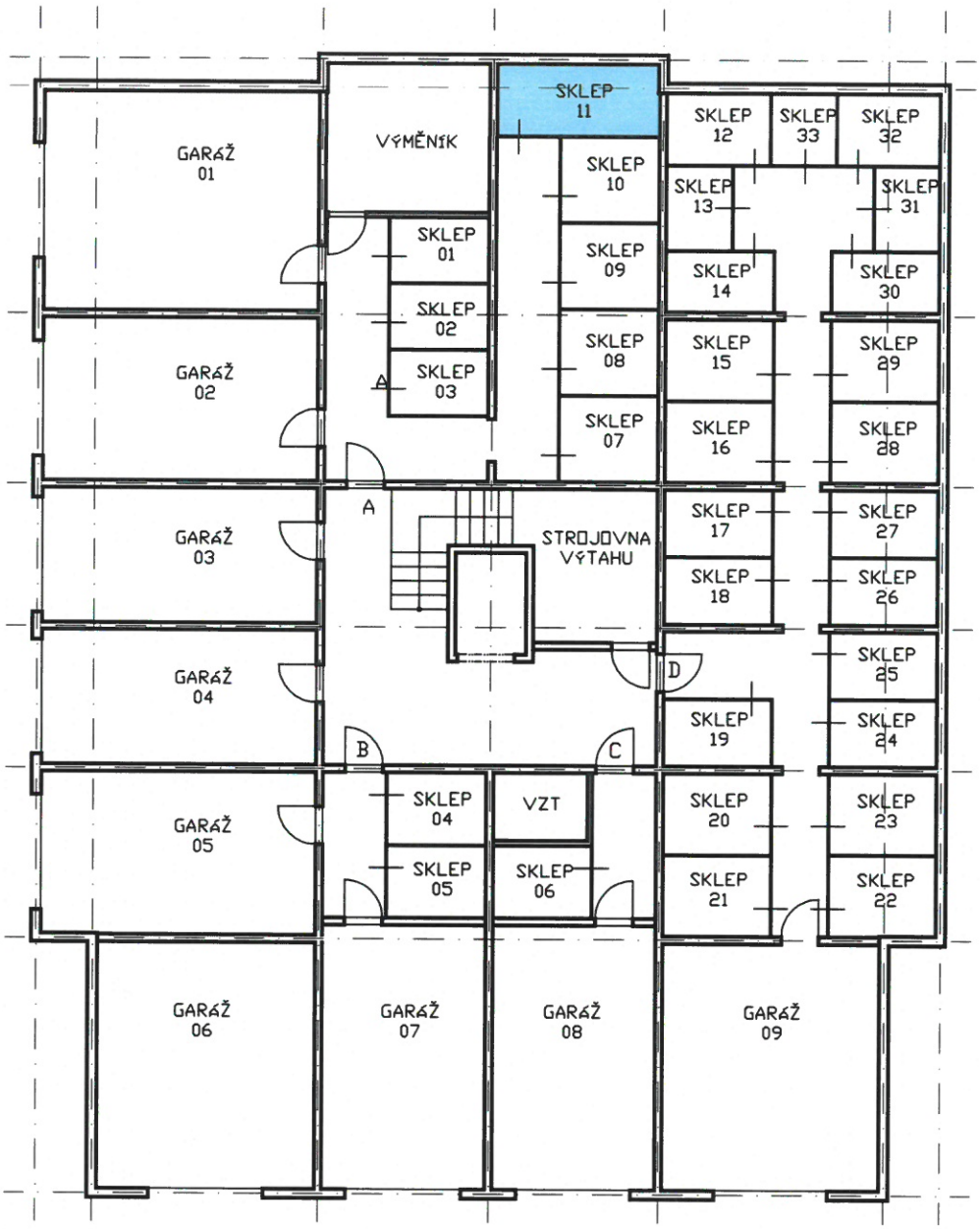


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/34

Schematický půdorys 1.PP

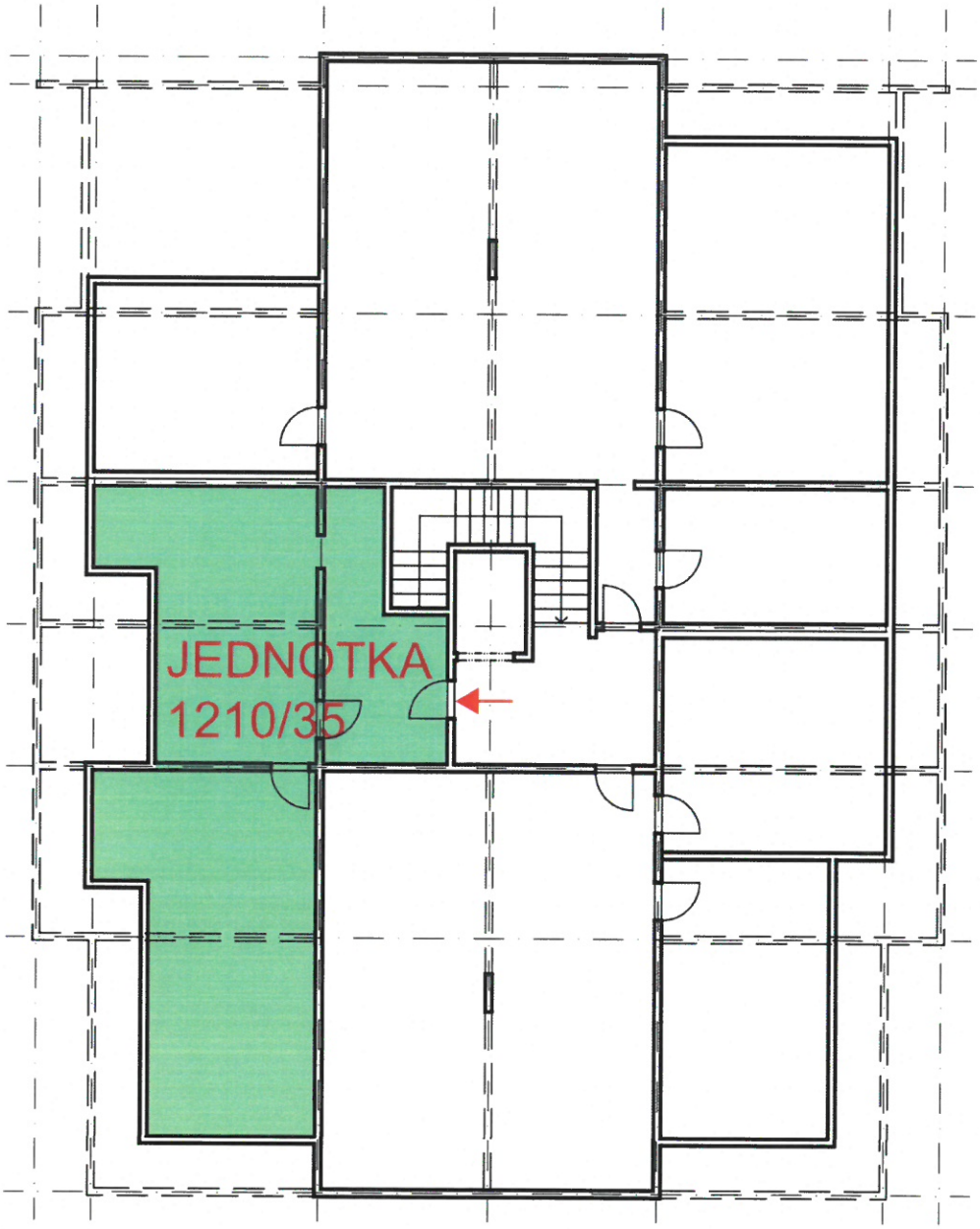


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/35

Schematický půdorys 7.NP

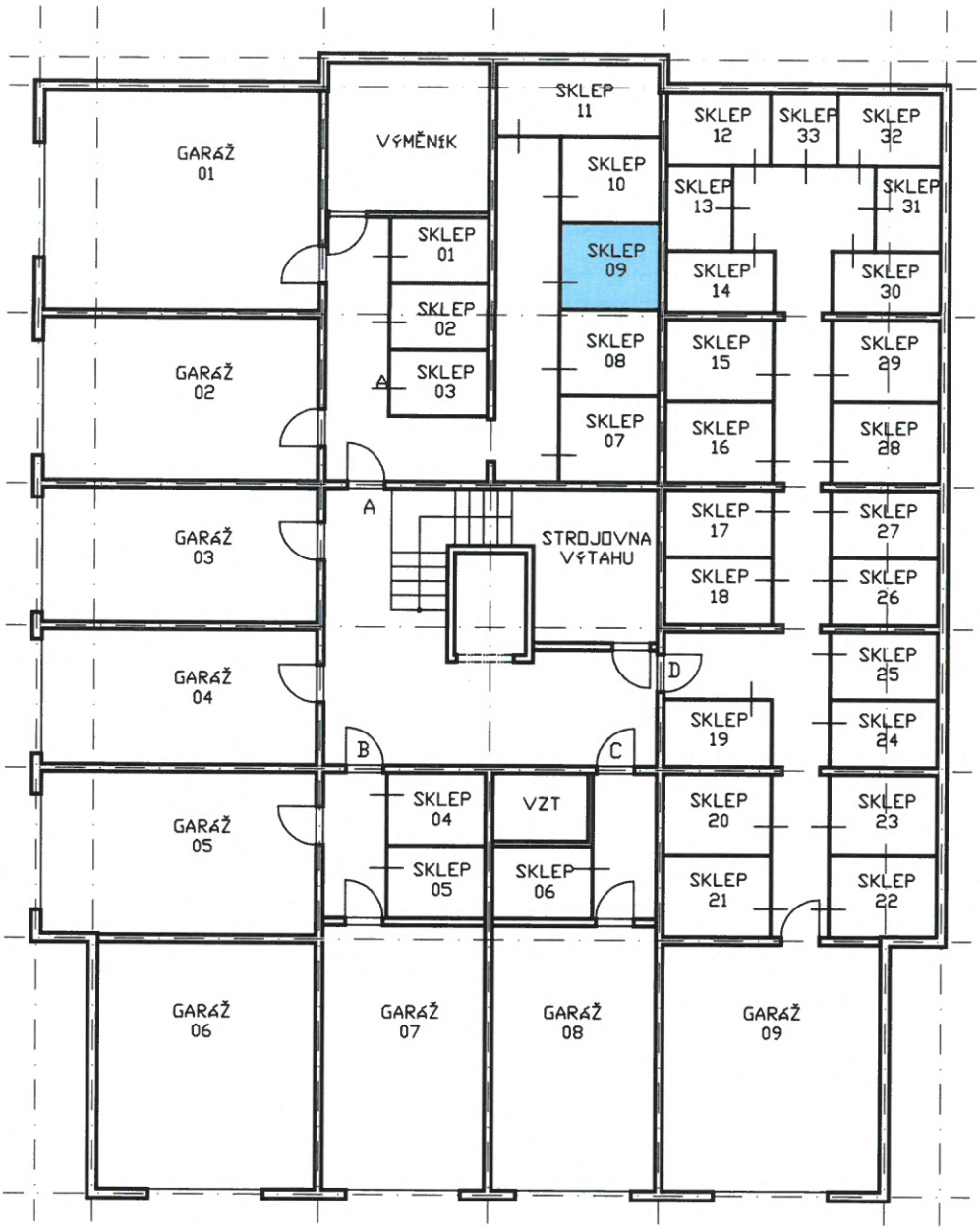


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/35

Schematický půdorys 1.PP

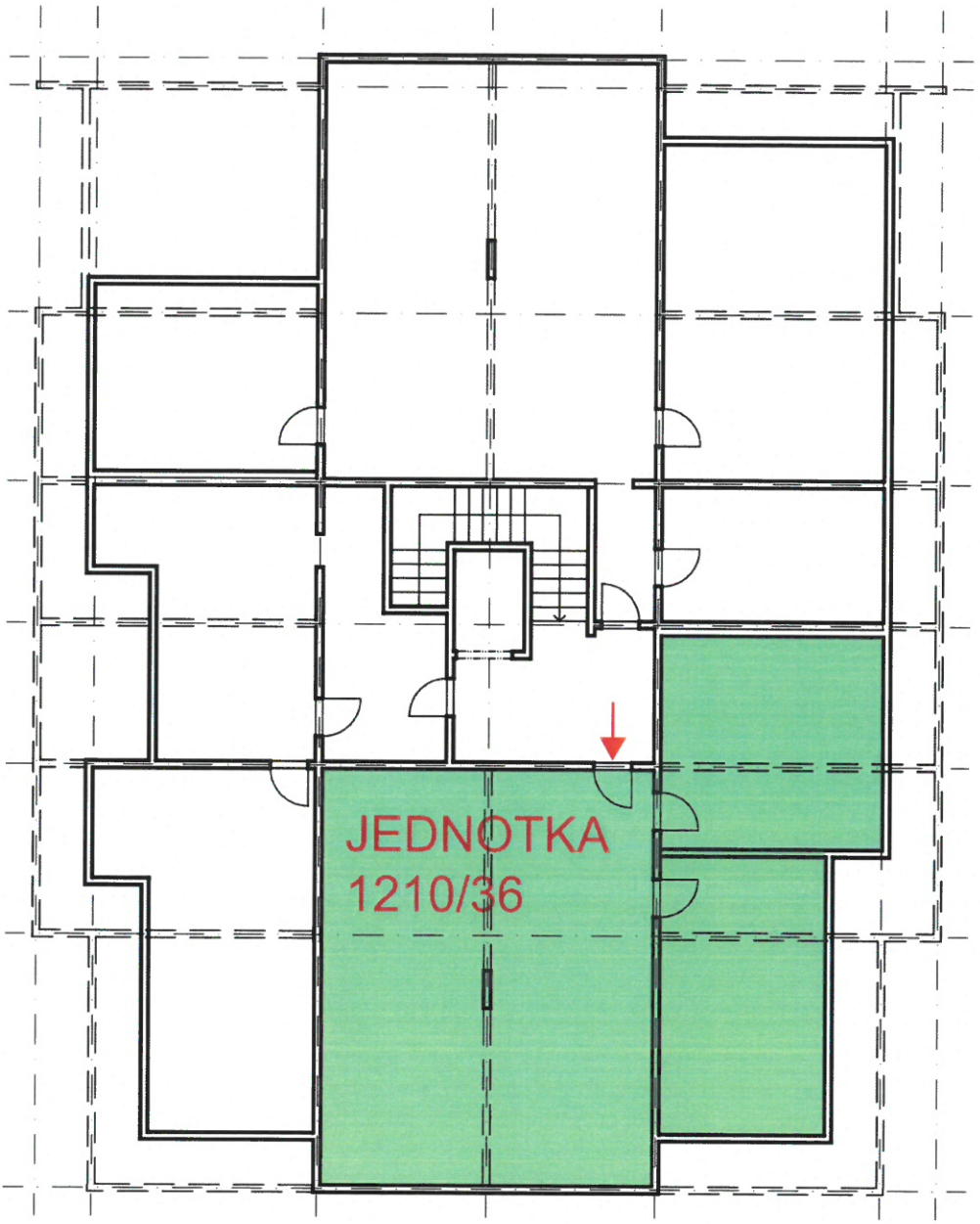


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/36

Schematický půdorys 7.NP

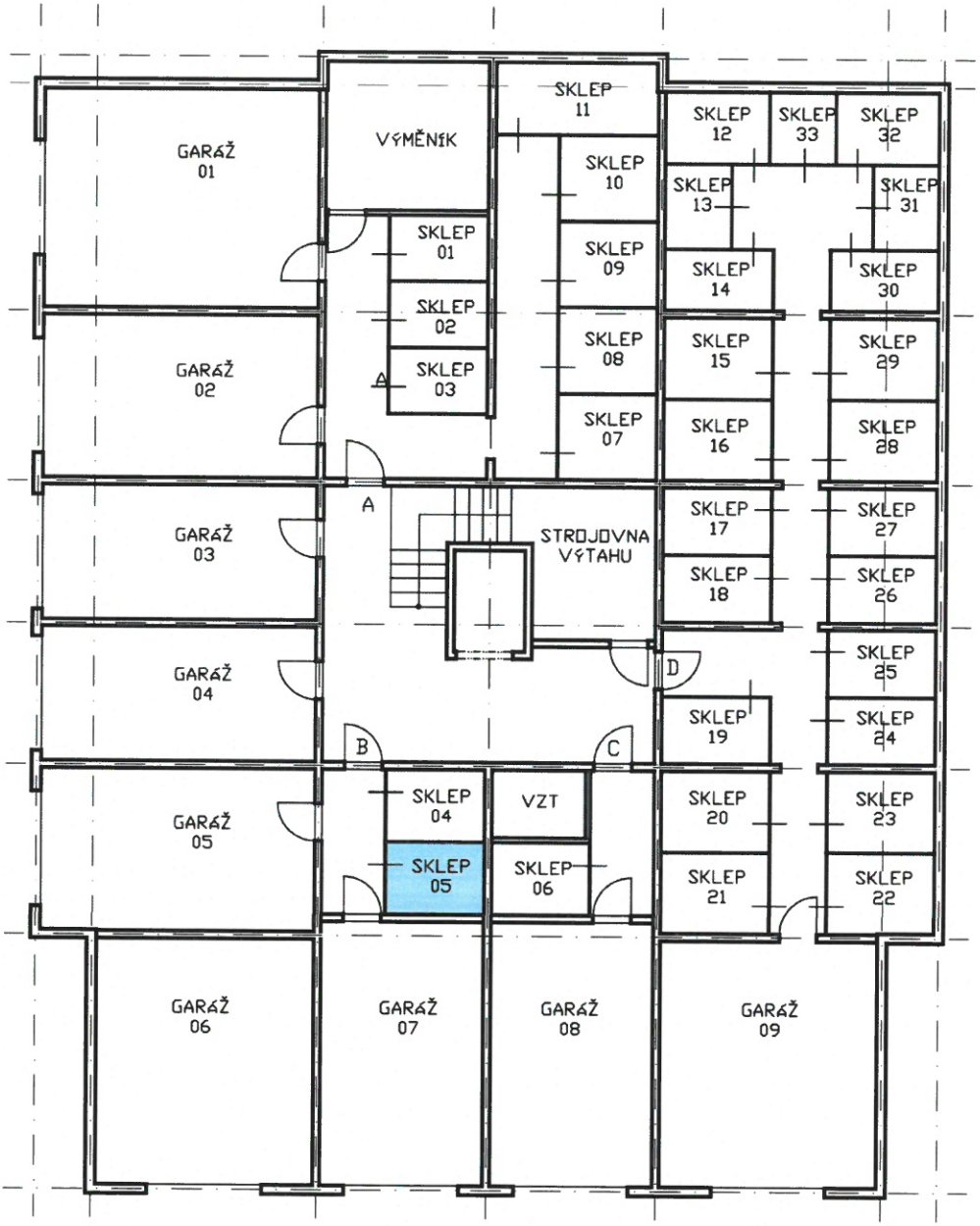


BD BETA

Seniorů 1210, 463 11 Liberec 30

Jednotka 1210/36

Schematický půdorys 1.PP



DATOVÉ SCHRÁNKY

Dodejka datové zprávy

Předmět:	Žaloba na nahrazení projevu vůle - BD ZÚ BETA
ID zprávy:	951587709
Typ zprávy:	Veřejná datová zpráva
Stav zprávy:	Dodaná

Odesílatel:	Hana Kordová Marvanová - Kordová Marvanová Hana, JUDr., advokát, Holšická 1458, 19016 Praha 9, CZ
ID schránky:	diugw3i
Typ schránky:	Podnikající fyzická osoba
Odesílající osoba:	Oprávněná osoba

Adresát:	Okresní soud v Liberci, U Soudu 540/3, 46001 Liberec, CZ
ID schránky:	579abps
Typ schránky:	Orgán veřejné moci

Zmocnění:	Nezadáno
Naše čís. jednací:	Nezadáno
Naše spisová zn.:	Nezadáno
Vaše čís. jednací:	Nezadáno
Vaše spisová zn.:	Nezadáno
K rukám:	Nezadáno
Do vlastních rukou:	Ne

Události zprávy:

27.9.2021 v 23:11:52	EV0: Datová zpráva byla podána.
27.9.2021 v 23:11:53	EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.