

JUDr. Karel Havel, advokát, Martinská 8, 301 00 Plzeň

Magistrat města Plzně.

Doručeno: 02.02.2016

C. j.: MMP/014574/16

listy: přílohy: 2



mepzes16530078

Statutární město Plzeň

Odbor příjmů z pohledávek a  
prodeje

Oddělení prodeje majetku

k rukám Mgr. B. Kylarové

Škroupova 1900/5

306 23 Plzeň

DS: 6iybfxn

Naše sp.zn.: 257/06/v /uved'te v odpovědi/

Vaše č.j.: MMP/014574/16

Vyřizuje: Mgr. Vojtěch Metelka

Datum: 01.02.2016

Vážená paní magistro,

obracím se na Vás v zastoupení **Lidového bytového družstva v Plzni, IČO: 000 55 891**, se sídlem Prokopova 13/15, 301 00 Plzeň, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl DrXXV vložka 3, a to v následující záležitosti:

V návaznosti na Vaše sdělení ze dne 20.1.2016 Vám po prověření stavu věci, zejména listin, sděluji, že *Smlouva o sdružení* ze dne 29.3.2002 skutečně výslovně neřeší vypořádání pozemků ve funkčním celku s předmětným domem U Dráhy 3,5 v Plzni. Proč tomu tak je Vám nejsem schopen sdělit, neboť smluvní dokumentaci můj klient tehdy nezpracovával.

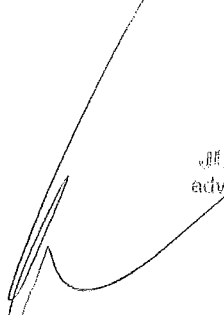
I tak je klient přesvědčen, že vypořádání spoluvlastnictví k daným pozemkům parc.č. 452/1, 452/2 a 452/3 v k.ú. Skvrňany by mělo proběhnout podle stejného principu jako výslovně řešené vypořádání spoluvlastnictví k bytovým jednotkám a společným částem domu, tj. město převede svůj spoluvlastnický o velikosti 449564/1000000 podíl na LBD v Plzni dle té době platných právních předpisů za cenu, která se bude rovnat součtu všech nákladů, které město při stavbě, údržbě nebo provozování do objektů – bytových domů – vložilo z vlastních prostředků, a to s připočtením inflačního vývoje.

Důvod je prostý. Statutárnímu městu Plzni ze zákona musel můj klient převést spoluvlastnický podíl na jím (v té době) výlučně vlastněných pozemcích, aby účastníci sdružení dostali právní normě uvedené v § 21 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů – kdy spoluvlastnické podíly na společných částech domu mají odpovídat spoluvlastnickým podílům na pozemcích a v § 21 odst. 3 ve spojení s § 17 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů – o povinném převodu spoluvlastnických podílů na pozemků při uzavření smlouvy o výstavbě. O tom, že převod (ze strany mého klienta městu) spoluvlastnického podílu o velikosti 449564/1000000 k celku na shora označených pozemků **proběhl bezúplatně** svědčí přiložená *Darovací smlouva* ze dne 27.2.2002 a zejména pak *Smlouva o výstavbě* ze dne 1.12.2003, kterou máte k dispozici.

Lidové bytové družstvo v Plzni se tak na základě shora označených skutečností domnívá, že i vypořádání spoluvlastnického podílu na pozemcích tvořící funkční celek s bytovým domem U Dráhy 3,5 v Plzni má proběhnout bezúplatně, neboť statutární město Plzně ničeho na pořízení předmětných pozemků (podílu na nich) nevynaložilo a předmětné pozemky do sdružení „vložit“ právě Lidové bytové družstvo v Plzni.

S pozdravem

**Lidové bytové družstvo v Plzni**  
z plné moci;



JUDr. Karel HAVEL  
advokát, ev.č. ČAK-5428  
Martinská 8  
301 00 Plzeň ①

**Přílohy:**

– Darovací smlouva č.j. MAJ2/124/02/Kla ze dne 27.2.2002

**Co:** klient/mailem – paní Maxové a Ing. Šteffkovi

257/06 .doc19

e-mail: sekretariat@ak-havel.cz \* karel.havel@ak-havel.cz \* metelka@ak-havel.cz \* miklasova@ak-havel.cz  
tel.: +420/377225486, 608706888 <http://www.akmartinska.cz> IČ: 11623136 ID schránky: pbdhkay  
č.ú.: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. 76257267/2700 ČAK ev.č.: 5428 DIČ: CZ510620065

**JUDr. Karel Havel, advokát, Martinská 608/8, 301 00 Plzeň**

Magistrat města Plzně

Doručeno 31.05.2017

C.j.: *MMP/160837/16*

listy: ..... přílohy: 1



mepzes17667154

*LAŠ.*

*23.3.17*

*A/10*

Statutární město Plzeň

Odbor příjmu pohledávek a  
prodeje

Oddělení prodeje majetku

k rukám Petry Láskové

Škroupova 1900/5

306 23 Plzeň

**DS: 6iybfxn**

Naše sp.zn.: 257/06/v /uved'te v odpovědi/

Vaše č.j.: **MMP/160837/16**

Vyřizuje: Mgr. Vojtěch Metelka

Datum: 31.5.2017

Vážení,

obracím se na Vás v zastoupení **Lidového bytového družstva v Plzni, IČO: 000 55 891**, se sídlem Prokopova 13/15, 301 00 Plzeň. V návaznosti na dne 12.4.2017 uskutečněné osobní jednání na Magistrátu města Plzně a pořízený záznam z něj jsem situaci a další postup projednal s klientem a sděluji Vám následující:

Družstvo by s ohledem na Vámi uvedený důvod souhlasilo s tím, aby se spoluvlastnický podíl na jednotce a společných částech domu Města převáděl bezúplatně přímo osobě, která je členem družstva a nájemcem dané jednotky. Obsahem takové smlouvy o převodu by však muselo být i konstatování

- jaké dluhy se vážnou k vlastnictví dané jednotky (minimálně zůstatek úvěru Družstva k financování výstavby kapitalizovaný podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech náležející k dané jednotce);
- že tyto dluhy budou placeny dále na účet správce domu v rámci příspěvků na správu domu a pozemku + nájemného a
- že tímto postupem došlo k naplnění způsobu vypořádání sdružení ujednaného v čl. IX odst. 3 *Smlouvy o sdružení* ze dne 29.3.2002.

Uvedenou smlouvu by tzv. připodepisovalo Družstvo jako vedlejší účastník smlouvy, aby bylo nepochybné, že s tímto postupem Města souhlasilo a sdružení/spoluvlastnictví se tímto způsobem vypořádalo.

Co se týče pozemků, které jsou ve funkčním celku s domem parc.č. 452/1, 452/2 a 452/3 v a k.ú. Skvrňany, pak uvádíme, že i spoluvlastnické podíly na nich by měly být podle názoru Družstva jednotlivým osobám převáděny bezúplatně. Tuto „odchylku“ od obvyklé ceny by bylo možné ve smyslu § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích zdůvodnit následovně:

Vypořádání spoluvlastnictví k daným pozemkům musí proběhnout podle stejného principu jako výslovně řešené vypořádání spoluvlastnictví k bytovým jednotkám a společným částem domu, tj. Město převede svůj spoluvlastnický podíl na nich za cenu, která se bude rovnat součtu všech nákladů, které město při stavbě, údržbě nebo provozování do objektů – bytových domů – vložilo z vlastních prostředků, a to s připočtením inflačního vývoje. Jak bylo v průběhu jednání o zrušení a vypořádání Družstvem dokládáno, Město na stavbu, údržbu a provozování objektů z vlastních

zdrojů nevynaložilo ničeho, - když předpokládáme, že správní poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí uhradí nabyvatel.

Městu muselo Družstvo převést spoluvlastnický podíl na jím (v té době) výlučně vlastněných pozemcích, aby účastníci sdružení dostali právní normě uvedené v § 21 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů – kdy spoluvlastnické podíly na společných částech domu mají odpovídat spoluvlastnickým podílům na pozemcích a v § 21 odst. 3 ve spojení s § 17 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů – o povinném převodu spoluvlastnických podílů na pozemků při uzavření smlouvy o výstavbě. O tom, že převod spoluvlastnického podílu o velikosti 449564/1000000 k celku na shora označených pozemcích tehdy **proběhl bezúplatně** a město na pořízení pozemku ničeho z vlastních zdrojů nevynaložilo svědčí *Darovací smlouva* ze dne 27.2.2002 a zejména pak *Smlouva o výstavbě* ze dne 1.12.2003.

Družstvo je tak na základě shora uvedených skutečností přesvědčeno, že i vypořádání spoluvlastnického podílu na pozemcích tvořících jeden funkční celek s bytovým domem U Dráhy 3,5 v Plzni má proběhnout bezúplatně, neboť Město ničeho na pořízení předmětných pozemků (podílu na nich) nevynaložilo a předmětné pozemky do sdružení „vložit“ jen Družstvo.

S ohledem na předběžně sdělenou informaci, že by Město převádělo spoluvlastnické podíly na pozemcích jednotlivým osobám za obvyklou hodnotu určenou znaleckým posudkem, nikoliv bezúplatně jak je výše Družstvem primárně navrhováno, však Družstvo z opatrnosti navrhuje druhou alternativu, a to stanovení ceny pozemků podle Zastupitelstvem města Plzně dne 4.9.2014 pod číslem usnesení ZMP: 045 schváleného znění „*Zásad prodeje bytů a nebytových prostor z majetku města Plzně*“, „*Zásad prodeje bytů a nebytových prostor z majetku města Plzně II.*“ a „*Zásad prodeje bytů a nebytových prostor z majetku města Plzně III.*“ Tyto Zásady a Zásady II se vztahují k převodu bytových jednotek v bytovém domě U Dráhy 3,5 v Plzni, neboť dojde k převodu nájemcům podle zákona č. 89/2012 Sb. V uvedených Zásadách bylo zastupitelstvem města Plzně schváleno, že: „*Pozemek, na němž stojí dům (stavební parcela) ve vlastnictví města se prodává za cenu stanovenou usnesením ZMP č. 52 z 11.5.1995, tj. odvozenou z celkové podlahové plochy bytové nebo nebytové jednotky násobené jednotkou měrnou cenou 20,-Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Pokud zastavěný pozemek tvoří pouze část ze stavební parcely, která tvoří s domem jeden funkční celek, bude zbytek nezastavěné stavební parcely nabídnut za cenu dle znaleckého posudku. Celá stavební parcela bude nabídnuta k prodeji dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu současně s nabídkou k odkoupení jednotky.*“ A k tomu dále „*Zahrady a ostatní plochy – zeleň, které plní funkci zahrad u domů, budou nabídnuty k prodeji nájemníkům (novým vlastníkům) jednotek v domě za cenu 100,-Kč/m<sup>2</sup>.*“ Měrná cena 20,-Kč na m<sup>2</sup> by se tedy vztahovala k celým pozemkům parc.č. 452/2 a parc.č. 453/3 v k.ú. Skvrňany (zastavěná plocha a nádvoří, kterou jsou v celém rozsahu pozemky pod budovou) a měrná částka 100,-Kč za m<sup>2</sup> pak k celému pozemku parc.č. 452/1 v k.ú. Skvrňany (zahrada).

S ohledem na výše uvedené Družstvo předpokládá, s ohledem na předběžnou informaci Města, že majetkový odbor nyní zadá zpracování znaleckého posudku na určení obvyklé ceny pozemků. Po vyhotovení Družstvo zdvořile žádá o poskytnutí kopie znaleckého posudku, aby se s obsahem mohlo seznámit.

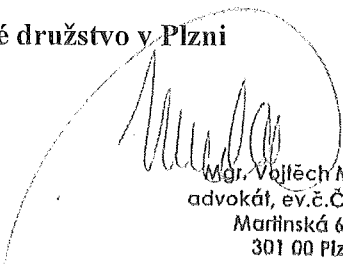
Závěrem tedy Družstvo navrhuje, aby byly do Zastupitelstva města Plzně zadány k posouzení tyto varianty včetně jejich zdůvodnění, a to tedy:

- 1) bezúplatný převod spoluvlastnických podílů Města na jednotkách, společných částech domu a pozemcích na jednotlivé osoby, které jsou nájemci daných jednotek;
- 2) bezúplatný převod spoluvlastnických podílů Města na jednotkách a společných částech domu na jednotlivé osoby, které jsou nájemci daných jednotek a úplatný převod spoluvlastnických podílů na pozemcích ve funkčním celku s domem za cenu určenou podle; „Zásad prodeje bytů a nebytových prostor z majetku města Plzně“, „Zásad prodeje bytů a nebytových prostor z majetku města Plzně II.“ a „Zásad prodeje bytů a nebytových prostor z majetku města Plzně III.“.

Družstvo má za to, že by pro další postup, a to před přípravou jakýchkoliv smluvní dokumentace, bylo vhodné, aby Zastupitelstvo města Plzně vybralo, alespoň stran principů převodu, jednu z výše uvedených variant.

Děkuji a jsem s pozdravem

**Lidové bytové družstvo v Plzni**  
z plné moci:



Mgr. Vojtěch METELKA  
advokát, ev.č.ČAK 16741  
Martinská 608/B  
301 00 Plzeň

**Přílohy: ///**

**Co:** klient/mailem – paní Vrzalové  
257/06 .doc24

---

e-mail:	sekretariat@ak-havel.cz	* karel.havel@ak-havel.cz	* metelka@ak-havel.cz
tel.:	+420/377225486, 608706888	<a href="http://www.akmartinska.cz">http://www.akmartinska.cz</a>	IC: 11623136 ID schránky: pbdhkay
č.ú.:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. 76257267/2700	ČAK ev.č.: 5428	DIČ: CZ510620065