



MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo 20

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění. Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

Zpráva na 10. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-střed konaného dne 11.12.2019

Dohoda o narovnání - Jánská 7

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
příloha_c_1_Dohoda o narovnani_MD

Materiál předkládá: Rada MČ - Rada městské části

Materiál zpracoval: Plechlová Jana, Mgr. - právník

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo městské části Brno-střed

schvaluje

dohodu o narovnání mezi MČ Brno-střed a paní [osobní údaj odstraněn] (bývalou nájemkyní bytu č. [osobní údaj odstraněn] na ulici Jánská 7 v Brně) dle přílohy č. 1 tohoto materiálu,

pověřuje

starostu MČ Brno-střed podpisem dohody a

ukládá

OPO ÚMČ BS zajistit podpis a realizaci dohody.

Důvodová zpráva:

ZMČ BS je předložena k projednání dohoda o narovnání, jejímž předmětem je narovnání sporných záležitostí mezi paní [osobní údaj odstraněn] (dále jen "paní [osobní údaj odstraněn] ") a MČ Brno-střed (dále jen "MČ BS"). Paní [osobní údaj odstraněn] se stala nájemkyní bytu č. [osobní údaj odstraněn] na ulici Jánská 452/7 v Brně na základě nájemní smlouvy ze dne 7.6.2007, a to na dobu určitou do 31.12.2007.

Na základě souhlasu Bytového odboru ÚMČ BS ze dne 25.5.2007 byla dne 1.6.2007 uzavřena mezi paní [osobní údaj odstraněn] a MČ BS „Konečná dohoda o provádění stavebních či jiných prací v bytě“, jejímž předmětem byl rozsah prací, které provede nájemkyně v předmětném bytě. Po ukončení oprav v bytě byla provedena kontrola v bytě ze strany správy nemovitostí - společností Mouřeníněk s.r.o., přičemž bylo shledáno, že opravy jsou provedeny dle inominátní smlouvy ze dne 1.6.2007. Bytový odbor následně informoval paní [osobní údaj odstraněn] o souhlasu k uzavření nájemní smlouvy dle schválení RMČ Brno-střed ze dne 23.5.2007. Nájemní smlouva měla být uzavřená na dobu určitou od 1.4.2008 do 30.6.2022. K uzavření této nové nájemní smlouvy však nedošlo.

S ohledem na to, že paní [osobní údaj odstraněn] předmětný byt užívala i po skončení nájemního vztahu, byla ze strany MČ BS podána žaloba o vyklizení bytu. Rozsudek ze dne 27.10.2015, č.j. 54 C 115/2013, kterým byla paní [osobní údaj odstraněn] zavázána k vyklizení bytu, nabyt právní moci dne 2.12.2016, k vyklizení došlo ke dni 24.2.2017.

Na základě Konečné dohody o provádění stavebních či jiných prací v bytě provedla paní [osobní údaj odstraněn] na své náklady opravy bytu ve výši 801.913,- Kč. Uvedené investice nebyly ze strany MČ paní [osobní údaj odstraněn] dosud kompenzovány. Spor je veden u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 248 C 117/2015. MČ BS vznesla námitku promlčení uplatněného nároku za nevypořádané investice do předmětného bytu a rovněž předložila znalecký posudek č. 1693-248-2015 ze dne 13.08.2015, dle kterého činí technické zhodnocení bytu 771.628,- Kč včetně DPH, nikoli částku ve výši 801.913,- Kč, kterou uplatňuje paní [osobní údaj odstraněn]. S ohledem na judikaturu Ústavního soudu, jako i aktuální trend rozhodování Krajského soudu v Brně, je nutné vzít v potaz, že uvedená námitka promlčení by mohla a zřejmě i byla brána jako výkon práva v rozporu s dobrými mravy, přičemž jako k takové by soud nemusel v rámci soudního řízení přihlížet. Paní [osobní údaj odstraněn] navrhovala přerušování řízení do skončení incidenčního sporu vedeného u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 37 ICM 1725/2016, proti čemuž se MČ odvolala a Krajský soud odvolání vyhověl. Řízení tak stále běží.

Paní [osobní údaj odstraněn] uznala svůj dluh na dlužném nájemném za měsíce květen 2010 až červenec 2010, říjen 2010, prosinec 2010, únor 2011 až září 2011 v celkové výši 98.222,- Kč.

Žalobou ze dne 3.3.2011 se MČ BS domáhala zaplacení částky 36.312,- Kč s příslušenstvím z titulu vydání bezdůvodného obohacení paní [osobní údaj odstraněn] vůči MČ BS za období květen 2010 až prosinec 2010. Ve věci byl vydán platební rozkaz, který nabyt právní moci 16.3.2012. S ohledem na

neuhrazení dlužné částky byla zahájena exekuce vedená soudním exekutorem JUDr. Petrem Kociánem pod sp.zn. 137 Ex 13010/13. Žalobou ze dne 23.9.2014 se MČ BS domáhá zaplacení částky 440.374,- Kč s příslušenstvím z titulu vydání bezdůvodného obohacení paní [osobní údaj odstraněn] vůči MČ BS za období únor 2011 až květen 2014. Došlo k přerušení řízení do skončení incidenčního sporu vedeného u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 37 ICM 1725/2016.

Jelikož paní [osobní údaj odstraněn] podala dne 3.12.2015 insolvenční návrh spojený s návrhem na povolení oddlužení, které jí bylo povoleno usnesením Krajského soudu v Brně dne 24.2.2016, přihlásila MČ své pohledávky v celkové výši 905.783,73 Kč. Přihláška se skládala z pohledávky ve výši 36.312,- Kč s přísl. dle platebního rozkazu Městského soudu v Brně ze dne 28.7.2011, č.j. 214 C 37/2011-21, z pohledávky ve výši 995,06 Kč s přísl. dle usnesení Městského soudu v Brně ze dne 11.3.2011, č.j. 215 C 176/2009-58, a pohledávky ve výši 780.519,- Kč s přísl. za bezdůvodné obohacení paní [osobní údaj odstraněn] za užívání bytu bez právního důvodu za měsíce únor 2011 až únor 2016. Jak paní [osobní údaj odstraněn], tak insolvenční správce společnost KONREO, v.o.s. pohledávku MČ popřeli. MČ tak byla nucena podat incidenční žalobu o určení pravosti a výše pohledávky ve výši 850.917,92 Kč (pohledávka za bezdůvodné obohacení za užívání bytu bez právního důvodu za měsíce únor 2011 až únor 2016 včetně příslušenství). Ve věci dosud nebylo rozhodnuto, přičemž se čeká na výsledek mimosoudních jednání. V incidenčním sporu a sporu o zaplacení částky 440.374,- s přísl. jsme právně zastoupeni Mgr. Petrem Langem, LL.M., advokátem.

Žalobou ze dne 31.1.2019 se MČ BS domáhá zaplacení částky 191.969,- Kč s příslušenstvím z titulu vydání bezdůvodného obohacení paní [osobní údaj odstraněn] vůči MČ BS za období březen 2016 až únor 2017. Ve věci dosud neproběhlo ani první jednání před soudem. V této věci je MČ BS právně zastoupena JUDr. Radkem Coufalem, advokátem.

Citace z odůvodnění návrhu dohody o narovnání Mgr. Prokeše, právního zástupce [osobní údaj odstraněn] :

„V předmětné věci považujeme za podstatné to, že paní [osobní údaj odstraněn] není dle našeho názoru typickým dlužníkem, jehož nepříznivá finanční situace by byla důsledkem jeho neehospodárného nakládání s finančními prostředky a opakovaným zadlužováním. Celá věc mohla a pravděpodobně vznikla v důsledku nedorozumění, kdy jak paní [osobní údaj odstraněn] tak město Brno mohla být v celé věci aktivnější, a to zejména při jednání o uzavření odpovídající nájemní smlouvy, ve které by byly zohledněny investované finanční prostředky do rekonstrukce (jak bylo ujednáno v Konečné dohodě ze dne 1.6.2017). Považujeme za zcela zřejmé, že paní [osobní údaj odstraněn] opravdu provedla na své náklady rekonstrukci bytu,

kde plánovala žít se svými dětmi, a z tohoto důvodu rekonstrukci prováděla, neboť stav bytu byl neuspokojivý a neumožňoval řádné užívání. Avšak řada nepříznivých okolností paní [osobní údaj odstraněn] dostala do situace, kdy nemá finanční prostředky ani na vlastní obživu a obživu svých dětí, mimo jiné absolvovala rozvod manželství, ale také nesla tíhu vyúčtovaného tržního nájemného (ačkoliv své povinnosti k získání výhodnějšího nájemného splnila), neměla možnost také čerpat sociální příspěvek na bydlení z důvodu, že město Brno odmítlo nájemní smlouvu uzavřít. Oproti tomu má však město Brno byt po rekonstrukci a současně přihlášenou pohledávku za bezdůvodné obohacení ve výši, ještě přesahující investované náklady do rekonstrukce. Paní [osobní údaj odstraněn] je tak v situaci, kdy vlastně rekonstrukci uhradí městu dvakrát, nebude mít kde bydlet a z důvodu výše pohledávky dojde také ke zrušení jejího oddlužení, a tedy zanikne poslední možnost jak se svých dluhů zbavit a žít řádný a spořádaný život. Při realizaci navrhované dohody zůstane městu Brnu zrekonstruovaný byt a paní [osobní údaj odstraněn] dostane šanci se svými zbývajícimi závazky i nadále efektivně bojovat. Považujeme za zcela zásadní skutečnost, že paní [osobní údaj odstraněn] předmětný byt opravdu zrekonstruovala a tento byt patřil a i nadále patří městu Brnu, které právě s ohledem na provedenou rekonstrukci může účtovat tržní nájemné. Smírné řešení celé věci je dle našeho názoru tím nejlepším řešením pro obě strany. Pro zástupce města Brna bude pravděpodobně podstatná i otázka případné vymahatelnosti pohledávky vůči paní [osobní údaj odstraněn] (pokud by k dohodě nedošlo) a oddlužení bylo tedy nerealizovatelné. Dle našeho názoru lze důvodně očekávat, že v tomto případě paní [osobní údaj odstraněn] už nebude do konce života mít nic víc kromě starostí jak zajistit finanční prostředky alespoň pro uspokojení základních lidských potřeb a k umořování těchto svých pohledávek (byť v sebemenší části) se vůbec nedostane. Prosím tedy o sdělení, zda je takto možné ze strany Vašeho klienta navrhované znění dohody akceptovat. Jsme samozřejmě otevřeni jakékoli diskuzi či návrhům na změnu."

Předmětem předložené dohody o narovnání je započtení vzájemných pohledávek a tím ukončení soudních sporů o zaplacení a incidenčního sporu v insolvenčním řízení, ve kterém byla pohledávka MČ BS popřena.

Vzájemné sporné pohledávky jsou vyčísleny následovně:

Pohledávka [osobní údaj odstraněn] za MČ BS: 1.225.059,42 Kč (z toho jistina 801.913,- Kč + úroky z prodlení 423.146,42 Kč).

Pohledávka MČ BS za [osobní údaj odstraněn] : 1.369.261,25 Kč
Výpočet pohledávky je následující:

1) Jistina 36.312,- Kč + úrok z prodlení (od 3.3.2011 do 31. 12. 2019) 24.872,73 Kč = 61.184,73 Kč + náklady řízení 1.460 Kč = 62.644,73 Kč

2) Jistina 191.969,- Kč + úrok z prodlení (od 28.12.2018 do 31. 12. 2019) 17.466,55 Kč = 209.435,55 Kč (nejsou započteny náklady řízení, řízení ještě nebylo skončeno)

3) Jistina 780.519,- Kč (Úroky z částky 440.374,- Kč za období od 21.06.2014 do 31. 12..2019 = 196.189,63 Kč, úroky z částky 82.115,- Kč od 25.03.2016 do 31. 12..2019 = 24.937,88 Kč a úroky z částky 258.030,- Kč od 04.11.2015 do 31. 12. 2019 = 86.443,23 Kč) celkem úrok = 307.570,74 Kč = 1.088.089,74 Kč (nejsou započteny náklady řízení, řízení ještě nebylo skončeno)

4) Úrok 995,06 Kč + náklady řízení 1.860 Kč = 2.855,06 Kč
Celkem 1), 2), 3), 4) + náklady řízení za podání žaloby na vyklizení 5.000,- Kč + (úroky z prodlení od 6.12.2018 do 31.12.2019 ve výši 1.236,17) = 1.369.261,25 Kč

Vzájemné pohledávky se ve výši téměř potkávají, rozdíl činí cca 114.000 Kč (pohledávka MČ BS vyšší). Vzhledem k tomu, že v případě uzavření dohody o narovnání by se jednalo o vzdání se práva na vymáhání dluhu ve výši cca 114.000 Kč, pravomoc ke schválení dohody o narovnání přísluší zastupitelstvu MČ Brno-střed v souladu s ust. § 85 písm. f) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). Účinnost dohody je navrhována s účinností k 31.12.2019.

Přílohu č. 1 materiálu tvoří návrh dohody o narovnání, přílohu č. 2 související podklady.

Stanoviska dotčených orgánů:

• 11. KLO projednala dne 27.11.2019 s výsledkem:

Usnesení č. KLO.11.04

Komise legislativní a organizační na svém 11. zasedání, konaném dne 27. 11. 2019,

doporučuje

RMC BS pověřit Mgr. Langa, advokáta, pokračovat ve vyjednávání s právním zástupcem druhé strany, a to konkrétně navrhnout dohodu, jejímž předmětem by bylo vzájemné vypořádání jistin (započítání) a ve zbytku jistiny ponechat pohledávku MČ Brno-střed v oddlužení za podmínky ukončení soudních sporů, přičemž obě strany sporu se vzdají příslušenství (úroků z prodlení včetně nákladů řízení).

Hlasování: 3 pro, 3 proti, 3 zdržel se, usnesení nebylo přijato.

Dobrovská	Fischerová	Hrabovská	Chládek	Kuběnová	Laštovička	Prokeš	Sedláková	Springinsfeld	Machů	Závodský
zdržela se	zdržela se	pro	omluven	zdržela se	nepřítomna	proti	proti	pro	proti	pro

Usnesení č. KLO.11.05

Návrh usnesení:

Komise legislativní a organizační na svém 11. zasedání, konaném dne 27.11.2019

souhlasí

z hlediska právního s návrhem dohody o narovnání mezi MČ Brno-střed a paní [osobní údaj odstraněn] dle přílohy č. 1 tohoto materiálu a

doporučuje

RMČ BS doporučit ZMČ BS schválit dohodu o narovnání mezi MČ Brno-střed a paní [osobní údaj odstraněn] dle přílohy č. 1 tohoto materiálu.

Hlasování: 6 pro, 1 proti, 2 zdržel se, usnesení bylo přijato.

Dumbrovská	Fischerová	Hrabovská	Chládek	Kubějová	Lastovecká	Prokeš	Sedláková	Springinsfeld	Machů	Závodský
pro	pro	zdržela se	omluven	pro	nepřítomna	pro	pro	zdržel se	pro	proti

• **48. RMČ BS projednala dne 2.12.2019 s výsledkem:**

Usnesení RMČ/2019/48/55 Dohoda o narovnání - Jánská 7

RMČ BS na 48. schůzi, konané dne 02.12.2019,

souhlasí

s návrhem dohody o narovnání mezi MČ Brno-střed a paní [osobní údaj odstraněn] (bývalou nájemkyní bytu č. [osobní údaj odstraněn] na ulici Jánská 7 v Brně) dle přílohy č. 1 tohoto materiálu,

doporučuje

ZMČ BS schválit dohodu o narovnání mezi MČ Brno-střed a paní [osobní údaj odstraněn] (bývalou nájemkyní bytu č. [osobní údaj odstraněn] na ulici Jánská 7 v Brně) dle přílohy č. 1 tohoto materiálu a

ukládá

OPO ÚMČ BS předložit materiál na nejbližší zasedání ZMČ BS.

Termín:

ihned

Hlasování: 10 pro, 0 proti, 0 se zdržel

Usnesení bylo přijato.

Bořecký	Dumbrovská	Jílková	Komárek	Kotěra	Landa	Mandát	Mencl	Oulehlov á	Schwab	Vaniček
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro

DOHODA O NAROVNÁNÍ

uzavřená dle ust. § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění mezi smluvními stranami:

1. ██████████ ██████████, nar. █████. █████. █████
bytem Jánská 452/7, 602 00 Brno
dále jen „██████████ ██████████“ na straně jedné

a

2. **Statutární město Brno, IČ 44992758**
se sídlem Dominikánská 2, 601 69 Brno
dále jen „Statutární město Brno“ na straně druhé,

I.

1. Účastníci této dohody prohlašují, že mezi nimi vznikl spor o bezdůvodné obohacení, které mělo vzniknout v důsledku rekonstrukce bytu č. █████, nacházejícího se ve █████ podlaží domu na ulici Jánská 452/7 na pozemku parc. č. 137, katastrální území Město Brno, zapsaného na LV č. 10001, sestávajícího ze tří pokojů, kuchyně a příslušenství ve vlastnictví Statutárního města Brna, kterou na své náklady provedla ██████████ ██████████ (dále také jen „předmětný byt“ nebo „byt“). Tento spor je veden Městským soudem v Brně pod sp. zn. 248 C 117/2015 (dále také jen „spor o rekonstrukci“). Dlužná částka Statutárního města Brna bude činit ke dni 31. 12. 2019 na jistinu částku ve výši 801.913,- Kč a na příslušenství částku ve výši 423.146,42 Kč. Celková výše pohledávky tedy ke dni 31. 12. 2019 činí **1.225.059,42 Kč** (dále také jen „pohledávka ██████████ ██████████“).
2. Účastníci této dohody prohlašují, že mezi nimi dále vznikly spory o bezdůvodné obohacení, které má spočívat v užívání předmětného bytu bez právního důvodu. Tyto spory jsou vedeny Městským soudem v Brně pod sp. zn. 241 C 36/2014 a sp. zn. 20 C 20/2019 (dále také jen „spory o nájemné“). Statutární město Brno rovněž uplatnilo své nároky přihláškou do insolvenčního řízení vedeného Krajským soudem v Brně pod sp. zn. KSBR 37 INS 30251/2015 pod označením P11, ve které jsou dále zahrnuty také nároky z platebního rozkazu vydaného Městským soudem v Brně pod č.j. 214 C 37/2011-21 a z rozsudku Městského soudu v Brně pod č.j. 215 C 17/2009-40. Dlužná částka ██████████ ██████████ činí v souhrnu ve všech uvedených sporech a nárocích (mimo jiné včetně nároků ze sporů, vedených Městským soudem v Brně pod sp. zn. 215 C 176/2009 a sp. zn. 54 C 115/2013) k 31. 12. 2019 částku ve výši **1.369.261,25 Kč** (dále také jen „pohledávka Statutárního města Brna“).

II.

1. Účastníci této dohody přistupují k jejímu uzavření s cílem narovnat sporná práva uvedená v čl. I této dohody, která nahrazují novými právy a jim odpovídajícími závazky, jak je uvedeno dále.
2. Účastníci této dohody se dohodli na vzájemném započtení svých splatných pohledávek specifikovaných v čl. I této dohody, které vůči sobě uplatňují. Tedy pohledávka ██████████ ██████████ za Statutárním městem Brnem ve výši **1.225.059,42 Kč** jak je specifikována v čl. I. odst. 1 této dohody je tímto částečně započtena oproti pohledávce Statutárního města Brna za ██████████ ██████████, tak jak je specifikována v čl. I. odst. II této dohody, ve výši **1.225.059,42 Kč**. Na základě tohoto tak zůstává Statutárnímu městu Brnu za ██████████ ██████████ pohledávka ve výši **144.201,83 Kč** (dále jen „zůstatek pohledávky Statutárního města Brna“).

3. Za účelem narovnání svých vzájemných práv a povinností a zejména z důvodu dalšího průběhu insolvenčního řízení vedeného Krajským soudem v Brně pod sp. zn. KSBR 37 INS 30251/2015 se tímto Statutární město Brno zůstatku pohledávky Statutárního města Brna v plném rozsahu vzdává.
4. V důsledku výše uvedeného započtení vzájemných pohledávek a vzdání se nároku na úhradu zůstatku pohledávky [REDACTED] [REDACTED] se Statutární město Brno zavazuje ke zpětvzetí žaloby ve věci vedené Městským soudem v Brně pod sp. zn. 241 C 36/2014 a pod sp. zn. 20 C 20/2019 a současně také ke zpětvzetí přihlášky pod označením P11 v insolvenčním řízení vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. KSBR 37 INS 30251/2015, to vše nejpozději do 30 dní ode dne uzavření této dohody.
5. V důsledku výše uvedeného započtení vzájemných pohledávek a vzdání se nároku na úhradu zůstatku pohledávky Statutárního města Brna se [REDACTED] [REDACTED] zavazuje ke zpětvzetí žaloby ve věci vedené Městským soudem v Brně pod sp. zn. 248 C 117/2015, a to taktéž nejpozději do 30 dní ode dne uzavření této dohody.
6. Účastníci této dohody se dále dohodli na tom, že každý z nich ponese náklady dosavadních soudního řízení samostatně.

III.

1. Účastníci této dohody prohlašují, že splněním závazků uvedených v čl. II jsou mezi nimi sporná práva uvedená v čl. I plně narovnána a prohlašují, že úplným splněním této dohody mezi nimi neexistují žádné další vzájemné nároky, tj. ani z titulu náhrady škody, úroků z prodlení, smluvních pokut a bezdůvodného obohacení a zavazují se, že žádné takové nároky nadále nebudou vůči sobě jakkoliv uplatňovat, a to ani z ostatních vztahů s nároky uvedenými v čl. I souvisejícími, a pokud by takové pohledávky či nároky existovaly, tak se jich tímto vzdávají.
2. Pro odstranění veškerých pochybností účastníci prohlašují, že jim ke dni uzavření této dohody žádná další sporná práva z jiných důvodů než těch, které jsou popsány v čl. I této dohody nejsou známa.

IV.

1. Tato dohoda byla vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.
2. Tato dohoda nabývá účinnosti dnem 31.12.2019.
3. Účastníci této dohody výslovně prohlašují, že se podrobně seznámili s jejím obsahem, že jsou jim známy důsledky z jejího uzavření vyplývající, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

V Brně, dne 2019

_____ Statutární město Brno