

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

MMB/0204712/2020

SPIS. ZN.:

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář

Jakubská 121/1

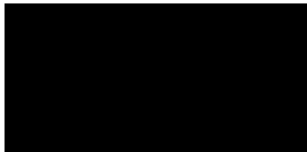
602 00 Brno

VYŘIZUJE:

TELEFON:

FAX:

E-MAIL:



DATUM:

21. 05. 2020

POČET LISTŮ:

01

Objednávka č. 562200036 – právní poradenství v oblasti veřejného investování

Vážený,

na základě rámcové smlouvy o poskytování právních služeb č. 0053091703799 uzavřené dne 11.5.2009 mezi statutárním městem Brnem a společností MT Legal s.r.o., advokátní kancelář si u Vás objednáváme právní služby v souvislosti s realizací Konceptce družstevního bydlení pro mladé.

Posudek by měl posoudit a revidovat aktuálně nastavená pravidla Konceptce družstevního bydlení pro mladé (dále jen „Pravidla“), a to primárně se zaměřením na pravidla ZZVZ, příp. veřejné podpory, a dále případně navrhopvat alternativní (zejména flexibilnějších či „bezpečnějších“) požadavků v Pravidlech (diskutováno např. zda je možné a potřeba cedovat smlouvy městem na vznikající bytové družstvo, kdy se v průběhu plnění VZ mění vlastnická struktura družstva).

V rámci revize Konceptce by konkrétně měly být posouzeny následující oblasti:

- a) Jaké 2 partnery si město může zvolit k založení družstva, když je uvažováno, že se má jednat o městem založené či většinově vlastněné společnosti, zda je rozhodné, že v každé takové osobě má město výlučný majetkový podíl (či event. jen podíl většinový) a zda je rozhodné, že se jedná o osobu v rámci městského holdingu, resp. osobu, která vystupuje „in-housově“, zda tímto výběrem zakladatelů družstva nedojde k nepřipustnému zvýhodnění takových společností ve srovnání s běžnými obchodními korporacemi působícími na trhu. Bylo uvažováno o subjektech STAREZ – SPORT, a.s. (100% SMB), Teplárny Brno, a.s. (2/3 SMB, 1/3 Brněnské komunikace a. s., které jsou 100% SMB) nesplňují však podmínku 80% a více činnosti pro SMB, CD CENTRUM COMS, a.s. (100% SMB).
- b) Možnost SMB v souvislosti se záměrem úvěrování výstavby bytového domu aplikace výjimky dle § 29 písm. m) ZZVZ, resp. jaká jsou omezení.
- c) Možnost aplikace výjimky dle § 29 písm. h) ZZVZ i na nabytí doposud neexistující nemovitosti. Zde se chceme přesvědčit, zda v procesu družstevní výstavby, jak je navržen, nemůže dojít k porušení zákona o ZZVZ, pokud budoucí družstevník jako nájemce a potencionální nabyvatel bytové jednotky je městem vybrán dříve, než je budova postavena.
- d) posouzení, jaké aspekty z pohledu ZZVZ či veřejné podpory je třeba zvážit ve vztahu k členům družstva – fyzickým osobám, vč. problematiky možnosti provádění klientských

změn (zřejmě možnost zohlednění ve fázi projektování PDPS, zda je vhodný koncept smlouvy o smlouvě budoucí, záloh apod.

Koncepce počítala pouze s časovým mezníkem vstupu členů družstva po kolaudaci stavby. S ohledem na tento požadavek nebyl postup klientských změn v koncepci podrobně řešen. Uvažovalo se o smlouvě mezi budoucím družstevníkem a stavebníkem, která zřejmě nebude pro provedení klientských změn postačovat.

Chtěli bychom tedy již v rámci zadání PD vymezit věcný i cenový rozsah klientských změn, které projektant bude v průběhu provádění stavby dle požadavku budoucího člena řešit. Uvažujeme o tom, že PD bude v rozpočtu přizpůsobena těmto klientským změnám – vyčleněním upravitelných položek pro jednotlivé byty. V době, kdy budou vyčísleny reálné náklady spojené se členstvím v družstvu, tj. budou známy náklady na realizaci stavby, bude možné vyčíslit hodnotu dalšího členského vkladu jednotlivých členů pro konkrétní byt, budou známy úvěrové podmínky, náklady na správu, výše nájmu atd. by mohla být uzavřena smlouva družstva s budoucím členem o závazku budoucího člena vstoupit do družstva zahrnující provedení klientských změn, úhradu nákladů na jejich provedení a zajištěním povinností budoucího člena /např. složení jistoty/, nestane-li se zájemce členem družstva. Se zhotovitelem stavby by byla možnost těchto klientských změn vyhrazena.

- e) Posouzení možnosti převodu vymezené bytové jednotky na člena družstva (doba, určení hodnoty, forma, veřejná podpora)
- f) Vypořádání majetkových vkladů města (PD, pozemku) do družstva za doby trvání členství (mechanismus stanovení hodnoty, nakládání s veřejnými prostředky)

Podkladové materiály (Schválená koncepce družstevního bydlení pro mladé, vzorový návrh stanov družstva, právní rozbor [REDAKCE]) byly AK poskytnuty před odesláním objednávky.

Cena dle smlouvy o poskytování právních služeb: 2700 Kč bez DPH/1 hod služeb právního poradenství nejvýše však 100 000,- Kč bez DPH

Lhůta pro zpracování posudku (v písemné podobě tří výtisků včetně elektronické podoby) za účelem revize Koncepce družstevního bydlení je 14 dní od potvrzení této objednávky.

Fakturu vystavte na adresu:

Statutární město Brno
Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785

Fakturu po předání posudku předejte ve dvou originálech na BO MMB, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno. Splatnost faktury je 21 dní.

S pozdravem

JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru MMB

PŘÍLOHA: 0