# Důvodová zpráva

Statutární město Olomouc (dále také jen „SMOL“) má v podílovém spoluvlastnictví majetek – bytové domy s jednotkami ve spoluvlastnictví s družstvy Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní.

Zastupitelstvo města Olomouce (ZMO) se zabývalo problematikou převodu předmětných jednotek (bytů) na zájemce o převod s podepsanou smlouvou o smlouvě budoucí v rámci svého řádného programu naposled na svém zasedání dne 10.12.2021 a přijalo usnesení, kterým schválilo záměr postupu převodu bytů ve spoluvlastnictví města a družstev dle varianty 1 dle důvodové zprávy a rozpravy, která proběhla na ZMO 10.12.2022, a dále vyslovilo souhlas s přípravou změny stanov družstev Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní dle důvodové zprávy a rozpravy, která proběhla na ZMO. Pro stručnost je odkazováno na materiál předložený ZMO 10.12.2021.

ZMO vyslovilo souhlas s přípravou změny stanov družstev Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní tak, aby ze stanov bylo možno dovodit, že případné převody bytů za podmínek schválených jako záměr na ZMO 10.12.2021 ve variantě 1 důvodové zprávy a rozpravy, jsou z pohledu všech orgánů obou družstev pouze realizací vůle „konečného vlastníka“ družstev (vycházeje ze struktury členské základny), tj. SMOL.

Za účelem naplnění tohoto požadavku na změnu stanov RMO na svém zasedání dne 24.1.2022 rozhodla o zadání právního posouzení této problematiky JUDr. Petru Čechovi, PhD.,LL.M. z advokátní kanceláře Glatzová & Co. Praha, jako velmi známého, renomovaného a velmi obtížně zpochybnitelného odborníka s tím, že SMOL požaduje nejen posouzení a přípravu změny stanov, ale v případě, že by toto posouzení nevedlo k řešení, tj. zejména k cestou odpovídající změny stanov, pak s požadavkem, aby výstup obsahoval návrh řešení tak, aby bylo možno prosadit schválený záměr ZMO z 10.12.2022 s limitem souladu se zákonem.

O postupu zadání, předání podkladů apod. byla RMO informována na svém zasedání 7.2.2022.

Dne 18.2.2022 (večer) byla doručena Právní analýza zpracovaná Glatzová & Co.,s.r.o., JUDr. Petr Čech, LL.M., Ph.D., Mgr. Jan Flídr, Ph.D. ze dne 17.2.2022 pro zadavatele SMOL. Tato právní analýza byla prtojednána na RMO 21.2.2022 a byla i přílohou důvodové zprávy a pro stručnost je na ni odkazováno (zveřejněna i na [www.olomouc.eu/druzstva](http://www.olomouc.eu/druzstva) ).

Shora uvedená právní analýza vychází z navrhovaného řešení schváleného jaklo záměr ZMO 10.12.2022 vyxcházeje stejně jaqko důvodová zpráva pro ZMO z presumované neplatnosti smluv o smlouvě budoucí. Z analýzy je možno dovodit závěr, že bez dalších v ní navržených kroků nemohou družstva naplnit záměr schválený ZMO 10.12.2021, aniž by orgány družstev porušily povinnost péče řádného hospodáře, mimo jiné i povinnost výkonu funkce s nezbytnou loajalitou (vůči družstvu) a s potřebnými znalostmi a pečlivostí, a to i s odkazem na všechna doposud zpracovaná právní posouzení, stanoviska a předběžný názor soudu, byť samozřejmě pravomocné rozhodnutí soudu o platnosti smluv by zcela mohlo změnit situaci. Zvažované řešení prosazení rozhodnutí ZMO 10.12.2021 cestou změny stanov dle usnesení ZMO, které vycházelo i z předchozích právních posouzení, včetně posouzení předaného protistranou zpracovaného pro protistranu advokátní kanceláří Kocián-Šolc-Balaštík, je dle tohoto posouzení AK Glatzová samo o sobě nedostačují (což odpovídá i některým dřívejším právním posudkům např. AK Staňkovský nebo JUDr. Fránek a nově i stanovisku \_mnisterstva pro místní rozvoj doručeného SMO 22.2.2022, zveřejněno taktéž na [www.olomouc.eu/druzstva](http://www.olomouc.eu/druzstva) ) při širším odborném pohledu na věc včetně daňové problematiky, stejně jako případné uzavírání dohody o narovnání či soudního smíru.

Orgány družstev jsou si od počátku vědomy těchto povinností, a proto jejich původní návrh směřoval k tomu, aby prve došlo k rozhodnutí soudu, který by posoudil otázku platnosti či neplatnosti smluv o smlouvách budoucích ( k stejném závěru dospělo i zastupitelstvo v červnu 2020) a teprve podle výsledku byl zvolen další postup, když od počátku nebylo nijak vylučováno to, že soud dospěje k závěru o platnosti smluv a ani SMOL ani družstva se u soudu výslovně nebránili tomu, aby takto i soud rozhodl. Zcela účelově a zbytečně však byla mařena soudní jednání, namítán nedostatek právního zájmu na určení platnosti smlouvy, apod., a to i přesto, že SMOL opakovaně deklarovalo, že převody uskuteční i v případě, že soud shledá smlouvy o smlouvě budoucí absolutně neplatnými (ostatně přípravy k převodům probíhaly paralelně k soudním řízením, a to i pro případ, že by soud deklaroval neplatnost smluv).

Aktuálně je odkazováno v některých případech na rozhodnutí soudu např. „z Liberce“ (sp.zn. /2019 = rok zahájení soudního řízení) či „Říčan“ (/2019 a /2020), ačkoliv v Olomouci bylo soudní řešení (zahájeno srovnatelně /2019 a /2020) v podstatě odmítnuto, aby nakonec došlo k hromadnému podání žalob s návrhy na přerušení řízení a hledání řešení, které nevyžaduje rozhodnutí soudu a k poukazováno na výsledky soudních řízení jinde.

Pokud je aktuálně argumentováno rozsudkem Okresního soudu v Liberci ze dne 4.11.2021 čj. 22 C 285/2019-749, který je taktéž zveřejněn na www.olomouc.eu/druzstva, jedná se o spor Interma BYTY, akciová společnost (Interma) vs. Statutární město Liberec (SML), o nahrazení projevu vůle dárce SML obdarované Interma. Jedná se o rozsudek soudu prvního stupně, se skutkově jiným základem, který neřeší problematiku pozbývání majetku z družstev (zde naopak korporace má od města majetek nabýt), ale co do obecných principů, na kterých soud postavil své rozhodnutí, je možno je uvážit, když mimo jiné soud v Liberci odkazuje i na soudní rozhodnutí pro obec Říčany, které je co do základních principů, na kterých je liberecký rozsudek postaven, v zásadě obdobné. Nad rámec rozsudků „z Říčan“ soud v tomto případě a pro daný skutkový stav výslovně uznal smlouvy za platné. Pokud by bylo nějaké takové rozhodnutí vydáno ve vztahu k Družstvům Olomouc Jiráskova a Jižní, resp. SMOL, tak by to řešení situace napomohlo, resp. zcela měnilo řešení, ale bohužel se tak doposud nestalo z důvodů nikoliv na straně družstev či SMOL. Je třeba poukázat na to, že rozhodnutí okresních soudů nelze považovat za dostatečně zavazující judikaturu, aby ji bylo možno bez dalšího vztahovat obecně na řešení obdobných sporů v celé ČR, když zde se navíc nejedná o zcela „stejný“ spor, a tedy tento rozsudek aktuálně patrně nemůže změnit řešení této problematiky v Olomouci ,zejména pokud se jedná o záměr schálený ZMO 10.12.2022.

V Olomouci navíc ve snaze vyhovět požadavkům zájemců o převod bylo rozhodnutím ZMO 10.12.2021 (aniž by bylo výslovně revokováno usnesení ZMO z června 2020) „ustoupeno“ od varianty vyčkání na soudní rozhodnutí, a to i v návaznosti na opakované požadavky zájemců (zejména prostřednictvím jejich právního zástupce) k hledání řešení bez soudního rozhodnutí, ač není vyloučeno, že soudní rozhodnutí by mohlo být pro zájemce o převod příznivé výsledky. Byla zvolena cesta vycházející z tzv. stanoviska 3 ministerstev z dubna 2021, které bylo vydáno k řešení případů, kde byla shledána absolutní neplatnost smluv o smlouvě budoucí soudem. Ze stejných důvodů, tj. „nečekat na rozhodnutí soudu“ (dokonce oproti výslovnému znění stanovisek ministerstev), nezbylo než řešení postavit na presumpci neplatnosti smluv o smlouvách budoucích, aby bylo možno jednak postupovat podle uvedeného společného stanoviska ministerstev, ale také aby toto rozhodování rozumně vycházelo ze shromážděných podkladů, právních názorů a stanovisek. Na tomto základě byl postaven i materiál pro ZMO 10.12.2021 ve dvou variantách, a to ve vztahu k družstvům ve variantě 2 s (do určité míry) družstvy odůvodnitelnou slevou cca 30 % a ve variantě 1 se slevou cca 85%, kterou už při běžném výkonu péče řádného hospodáře patrně nelze bez dalšího odůvodnit a jak je zřejmé ze shora odkazované analýzy, je třeba podstatně složitějšího postupu. S ohledem na přijatou variantu 1 bylo přistoupeno k zvažování toho, jak prosadit „vůli vlastníka družstev,“ tj. SMOL, aniž by prosazení této vůle znamenalo pro orgány družstev porušení zákona se všemi důsledky s tím spojenými, resp. aby se přenesla zodpovědnost za městem požadované parametry převodů z orgánů družstev na SMOL jako konečného vlastníka k prosazení jeho vůle, což se mimo jiné mělo stát cestou změny stanov tak, aby v návaznosti na rozhodování družstev mohly být byty převáděny jako celek, nikoliv pouze podíl. K převodu podílu ostatně není řešení aktuálně ani nastaveno, včetně určení ceny obvyklé a odchylek, když mimo jiné i cenová studie Grant Thornton pracuje pouze s převody bytů, nikoliv spoluvlastnických podílů a výslovně uvádí, že není použitelná pro převod pouze podílu. Převod pouze 2/3 by měl poměrně zásadní důsledky pro nastavení spoluvlastnických a uživatelských vztahů, které doposud nebyly ani řádně analyzovány.

Právní analýza zpracovaná Glatzová & Co.,s.r.o., JUDr. Petr Čech, LL.M., Ph.D., Mgr. Jan Flídr, Ph.D. ze dne 17.2.2022 nezůstává jen u rozboru problematiky, ale nabízí konkrétní řešení, a to ve dvou variantách, mezi kterými je v případě schválení tohoto postupu zvolit tu, která bude více odpovídající po všech stránkách, tedy nejen právní, ale i účetní, daňové, organizační, ale i celkovým záměrům SMOL ve vztahu k družstvům a SNO a.s. Je pravdou, že je zde určitá časová nátročnost, tato však pramení ze zákona a z větší části v zákonných lhůtách. Existuje-li odborně doporučené řešení v souladu se zákonem, pak patrně nelze zvažovat řešení jiné. Aktuálně se rozpracovávají podkaldy pro výběr jedné z variant tak, aby mohla být dále tato rozpracována včetně časových souvislostí.

Co se týká družstev, proběhlo společné zasedání kontrolních komisí za účasti představenstva dne 26.1.2022, o závěrech byla RMO informována 7.2.2022, včetně doručení zápisu. Kontrolní komise, a v návaznosti na jejich rozhodnutí i představenstva, se rozhodly vyčkat s rozhodnutím v rámci orgánů družstev až do doby zpracování a doručení shora uváděné právní analýzy. Je předpoklad, že poté co jim bude k dispozici, se znovu sejdou a rozhodnou, resp. je plánováno zasedání na 3.3.2022 po jednání pracovní skupiny 1.3.2022. Obdobně to platí pro rozhodování SNO, a.s. jako člena obou družstev.

Co se týká stanovisek ministerstev, bylo dne 31.1.2022 doručeno stanovisko ministerstva financí a 7.2.2022 stanovisko ministerstva vnitra, a dále 22.2.2022 stanovisko ministerstva pro místní rozvoj, na která je odkazováno a která jsou i veřejně dostupná na speciálním webu SMOL k této problematice <https://www.olomouc.eu/druzstva>.

S ohledem na shora uvedené je navrhováno postupovat podle aktuálně doručené právní analýzy zpracované Glatzová & Co.,s.r.o., JUDr. Petr Čech, LL.M., Ph.D., Mgr. Jan Flídr, Ph.D. ze dne 17.2.2022 a na pokud možno na nejbližším zasedání RMO předložit návrh dalšího postupu v souladu s touto analýzou po jejím projednání s daňovým poradcem města, odbory, orgány SNO a.s. ,v orgánech družstva a pracovní skupině, popř. dašími dotčenými osobami a orgány.

Závěr: ukládá se dále prověřit a rozpracovat variantu č. 4 a variantu č. 9 do příštího zasedání ZMO