



Zastupitelstvo města Olomouce
Kontrolní výbor

Výtisk č.

Zápis
o výsledku kontroly
Podnětu pana Chladnucha

kterou provedl:
člen kontrolního výboru Ing. Jaroslav Kuchař
na základě Plánu kontrolní činnosti na I.pololetí
u Správy nemovitostí Olomouc

Rozsah kontroly:

1) Přezkoumání právního souladu provedených opatření v družstvech Jižní a Jiráskova od jejich vzniku do současnosti.

Předmět kontroly: Předmětem kontroly je vypořádání podnětu pana Chladnucha k přezkoumání postupu Statutárního města Olomouc (dále jen SMOI) a Správy nemovitostí Olomouc, a.s. (dále jen SNO) ve vztahu k družstvům Jiráskova a Jižní.

Při kontrole bylo zjištěno:

Kontrolou zápisu z Obchodního rejstříku bylo konstatováno, že Bytová družstva Jižní a Jiráskova vznikla 8. srpna 2000, podle v té době platného obchodního zákoníku. Ten stanovoval, že pro vznik družstva je potřeba 5 fyzických anebo 2 právnické osoby. Zároveň uváděl v Hl. II, díl 1, odstavec 2, že družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů je družstvem bytovým.

Členy bytových družstev bylo vždy Statutární město Olomouc a firmy MERA CZECH, a.s. a MNG COMP, s.r.o, přičemž SMOI drželo v každém z družstev majoritní podíl 2/3.

Účelem založení družstev byla výstavba bytů za použití dotace a splácení úvěru na výstavbu formou nájmu. Cena bytu byla silně podhodnocena – 14000 Kč za m², což později vedlo k značným problémům.

Kupní smlouvou ze dne 5.2.2002 zaniká spoluvlastnická dohoda SMOI se společností MNG COMP s.r.o. a dne 5.2.2002 zaniká MNG COMP, s.r.o. Ve struktuře družstva Jiráskova je nahrazena SNO.

Podobně je tomu u družstva Jižní, kdy dne 19.6.2002 vstupuje společnost MERA CZECH, s.r.o do likvidace a ve struktuře družstva Jižní je taktéž nahrazena SNO. Těmito změnami byl dodržen tehdy platný občanský zákoník.

Občanský zákoník v té době nedělal rozdíl mezi družstvy a jinými obchodními společnostmi, a družstva Jižní a Jiráskova nebyla transformována na družstva vlastníků. Tím pádem nejsou nájemci těchto družstev jejich členy a nemají žádná práva odpovídající právům členům

družstev přesto, že složili akontaci a průběžně splácejí zbytek kupní ceny bytu formou nájemného.

Členy družstev Jižní a Jiráskova jsou totiž pouze SMOI a SNO, a.s. a od 11. 11. 2014 pak je navíc členem družstva Jižní družstvo Jiráskova a členem družstva Jiráskova družstvo Jižní.

Ke změně dojde až po úplném splacení půjčky, kdy zřejmě půjdou družstva do likvidace a dle platné legislativy vzniknou společenství vlastníků (byty budou převedeny na současné nájemníky). K tomuto by mělo dojít v letech 2018-2020.

Aby SMOI udrželo při splacení půjčky družstvy většinový podíl, je každoročně navyšován členský vklad SMOI v družstvech, což bude probíhat až do přeměny družstev v společenství vlastníků.

Dne 1. 1. 2014 vstoupil v platnost zákon o obchodních korporacích a družstva se mu musela přizpůsobit. Nový zákon vyžaduje, aby družstva měla nejméně 3 právnické osoby jako členy. To se stalo dne 11.11.2014, kdy na členských schůzích družstev bylo do družstva Jiráskova jako třetí člen přijato družstvo Jižní, a do družstva Jižní přijato družstvo Jiráskova. Zároveň bylo z názvu družstev odstraněno slovo „bytové“. Touto operací v současné době obě družstva odpovídají podmínkám nového zákona o obchodních korporacích.

Dle názoru kontrolního výboru, SMOI postupovalo po celou dobu existence družstev Jižní a Jiráskova tak, aby hájilo zájmy nájemníků a nepřipustila krach tohoto projektu při likvidaci firem MERA CZECH, s.r.o a MNG COMP, s.r.o, nebo nutnost vrácení dotace, která by nastala nedodržením podmínek platných při jejím udělení. V současné době právní stav družstev plně odpovídá platným zákonům.

SNO která se stala členem družstev Jiráskova a Jižní místo firem MERA CZECH, s.r.o a MNG COMP, s.r.o, neporušila vstupem do družstev a změnou sídla družstev zákony a účtované poplatky za správu ve výši 150 Kč / byt měsíčně jsou stanoveny v obvyklé výši.

Závěr:

Dle názoru kontrolního výboru, připomínky pana Chladnucha vycházejí z nepochopení právního stavu družstev, kdy tato nejsou družstvy vlastníků bytů, ale pouze firmy, které dle zákona o obchodních korporacích pronajímají byty svým nájemníkům.

Jelikož nájemníci složili akontaci a po splacení hodnoty bytu, by jim tyto měly být v letech 2018 – 2020 převedeny do osobního vlastnictví, bude možné celkově vyhodnotit tento projekt až po splnění tohoto cíle.

Zápis byl vyhotoven ve třech vyhotoveních.

Výtisk č. 1	Zastupitelstvo města Olomouce
Výtisk č. 2	Pan Chladnuch
Výtisk č. 3	SNO
Výtisk č. 4	Kontrolní výbor ZMO

Ing. Jaroslav Kuchař

Ing. Zelenka Roman