

# MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

**Předkládá:** Rada města Olomouce

**Okruh zpracovatelů:** Mgr. Miroslav Žbánek, MPA, primátor  
Mgr. Matouš Pelikán, náměstek primátora  
JUDr. Martin Major, MBA, náměstek primátora  
Mgr. Milan Feranec , člen rady

**Zpracoval:** Mgr. Miroslav Žbánek, MPA, primátor  
Mgr. Matouš Pelikán, náměstek primátora  
JUDr. Martin Major, MBA, náměstek primátora  
Mgr. Milan Feranec, člen rady  
Mgr. Ing. Petr Konečný, advokát ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ  
KONEČNÝ s.r.o. , předseda představenstva družstev  
Ing. Roman Zelenka, předseda představenstva SNO, a.s. a  
místopředseda představenstva družstev

Předkládáno jako bod programu:

## ZPRÁVA

### pro schůzi Rady města Olomouce konanou dne 14.6.2021

Název bodu: **Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova  
– záměr postupu převodů bytů ve spoluvlastnictví města  
a družstev**

Návrh na usnesení:

**Rada města Olomouce po projednání:**

**1. bere na vědomí**  
důvodovou zprávu

**2. souhlasí**  
postupem dle důvodové zprávy

### 3. doporučuje

Zastupitelstvu města Olomouc přijmout záměr postupu převodu bytů ve spoluvlastnictví města a družstev dle důvodové zprávy

### 4. doporučuje

Zastupitelstvu města Olomouc souhlasit se změnou stanov družstev Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní dle důvodové zprávy

### 5. doporučuje

Zastupitelstvu města Olomouc delegovat na členské schůze družstev Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní zástupce SMOL, včetně náhradníků, dle důvodové zprávy, s platností pro plánovaný termín členské schůze i případné náhradní termíny, dle důvodové zprávy.

### 6. doporučuje

Zastupitelstvu města Olomouc doporučit všem orgánům družstev Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní rozhodovat o převodech bytů v souladu s schváleným postupem dle důvodové zprávy

### 7. souhlasí

s informováním zájemců o převod prostřednictvím webových stránek dle důvodové zprávy

T:

O:

## Důvodová zpráva

Statutární město Olomouc (dále také jen „SMOL“) má v podílovém spoluvlastnictví majetek – bytové domy s jednotkami, jak je tento majetek popsán v **Cenové studii – Analýza obvyklé ceny bytů (včetně jejich případných úprav) v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní zpracovaném znaleckým ústavem Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha** (dále také jen „cenová studie“) ze dne 13.6.2021, která je přílohou 1 této důvodové zprávy a tvoří nedílnou součást důvodové zprávy.

Tato důvodová zpráva vychází dále z dokumentu - **Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu** (dále

také jen Stanovisko nebo Stanovisko tří ministerstev) **ze dne 1.4.2021**, včetně přílohy – metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv, které bylo SMOL doručeno 13.4.2021. Toto stanovisko je veřejně k dispozici na webových stránkách všech tří ministerstev, ale pro kompletnost tohoto materiálu je také **přílohou č.2** této důvodové zprávy. RMO byla s tímto stanoviskem seznámena 26.4.2021. Ve stanovisku je uvedeno v čl. II. **“ Toto metodické stanovisko je zaměřeno právě na případy, kdy byla zjištěna neplatnost smlouvy o budoucím převodu vlastnického práva k bytu či bytovému domu. Pro tyto případy poskytuje doporučení, jakým způsobem lze při novém převodu vlastnického práva v těchto situacích postupovat.** Předmětem stanoviska tedy není rozbor situací, v nichž smlouvy o budoucích převodech byly sjednány platně a nyní obce přistupují ke splnění v nich uvedených povinností. Ministerstvům nepřísluší posuzovat obsah uzavřené smlouvy a závazky z ní vyplývající. Toto přísluší pouze obecným soudům. Stanovisko neřeší jiné případy, které mohou v praxi nastat, ale řeší pouze a jen problematiku neplatných smluv ve vztahu obec a nájemce. Stanovisko žádným způsobem neoznačuje konkrétní existující smlouvy za neplatné; pouze dává návod, jak postupovat, pokud bude v konkrétním případě zjištěna neplatnost konkrétní smlouvy (např. rozhodnutím soudu)“. Pro úplnost je možno dodat, že Stanovisko také potvrdilo důvody, proč nebylo možno o některých návrzích (včetně některých návrhů smluv, návrhů na mediační řízení apod.) ze strany zájemců o převod ani jednat, když tyto návrhy od počátku nenaplňovaly (a některé ani ze své podstaty naplňovat nemohly) zákonnou úpravu pro takovouto majetkoprávní dispozici v režimu zákona o obcích a navazujících předpisů.

Pro stručnost je dále odkazováno na předcházející materiály projednané v RMO a ZMO, na které důvodová zpráva navazuje, aniž by všechny skutečnosti znovu opakovala, zejména pak **historické skutečnosti jsou uvedeny v důvodové zprávě do ZMO 29.6.2020.**

**SMOL opakovaně deklarovalo s ohledem na v minulosti uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí zájem převést z uvedeného majetku byty na zájemce o převod – nájemníky předmětných jednotek tak, jak to bylo před více než dvaceti lety v začátku celého projektu deklarováno. SMOL nerozporuje a nikdy nerozporovalo právo nájemníků těchto bytů na převod bytů do osobního vlastnictví, pokud takové právo a jeho naplnění je v souladu se zákonem a při převodu budou dodrženy veškeré zákonné podmínky, a to i s ohledem na pochybnosti o platnosti smluv o smlouvě budoucí nejen v Olomouci, ale i v dalších městech. Primárně pochybnosti vůči předmětným smlouvám o smlouvě budoucí nebyly vzneseny ze strany SMOL, ale SMOL bylo nuceno zohlednit tuto problematiku řešenou v celé ČR, a to i na úrovni ministerstev a svazu obcí.**

Od zjištění tohoto problému byla učiněna celá řada kroků směřujících k zajištění podkladů a informací, vyjasnění právní situace a k přípravě nezbytných podkladů pro rozhodnutí orgánů SMOL (a družstev) o převodech bytů. RMO i ZMO se opakovaně zabývaly touto problematikou, stejně jako orgány družstev.

Od počátku vzniku tohoto problému **bylo zřejmé, že je třeba primárně postavit najisto otázku platnosti či neplatnosti předmětných smluv o smlouvě budoucí, a to deklaratorním rozhodnutím soudu, tj. rozhodnutím, ve kterém soud pouze deklaruje již existující právní stav věci, když v právním státě je pouze soud oprávněn takto rozhodnout. Tuto pravomoc nemá obec a nemají ji ani ministerstva, jejichž stanoviska nemají sílu zákona**

či jiných obecně závazných právních předpisů či pravomocného soudního rozhodnutí. ministerstva vydávají pouze doporučující stanovisko, když odpovědnost zůstává na orgánech obce (a družstev). **Požadavek na vyčkání soudního rozhodnutí přijala svým rozhodnutím RMO a následně i ZMO na svém zasedání 29.6.2020 a doposud nedošlo ke změně těchto rozhodnutí.**

Bohužel do doby předložení tohoto materiálu se odpovídající soudní rozhodnutí zajistit nepodařilo, aniž by toto bylo možno přičíst nějakému jednání či opomenutí ze strany SMOL, které jako žalované ve všech soudních sporech vystupovalo aktivně tak, aby soud mohl rozhodnutí neprodleně vydat a navíc poněkud nestandardně, ač samo žalované, sdělilo soudu stanovisko, že má zájem pouze na zjištění skutečného stavu a nebrání se ani tomu, aby soud shledal smlouvy o smlouvě budoucí platnými, a tedy SMOL jako žalovaná strana paradoxně navrhovalo i to, aby soud žalobě vyhověl. SMOL (ač tuto povinnost jako žalovaná strana přímo nemělo), samo shromáždilo poměrně pracným způsobem veškeré potřebné doklady pro to, aby soud mohl posoudit věc se všemi dostupnými podklady a v co nejširším kontextu, včetně zajištění a předložení v podstatě již historických dokumentů z uplynulých více než 20 let tohoto projektu. Z průběhu sporů je zjevné, že procesní obstrukce byly ad absurdum činěny na straně žalujících, resp. vedlejších účastníků na straně žalujících.

Správnost postupu SMOL s požadavkem na postavení platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí najisto prostřednictvím soudu potvrdilo i odkazované Stanovisko tří ministerstev z 1.4.2021, když **z tohoto Stanoviska vyplývá, že v případech, kdy při uzavírání původní smlouvy došlo k porušení § 39 odst.1 a/nebo odst.2 a/nebo § 85 písm. a) zákona o obcích, může to být důvodem neplatnosti předmětné smlouvy a jak je dále výslovně ve Stanovisku uvedeno „Platnost smlouvy přísluší v konkrétním případě závazně posuzovat pouze soudu“** a dále je ve Stanovisku uvedeno výslovně „Ministerstvům nepřísluší posuzovat obsah uzavřené smlouvy a závazky z ní vyplývající. toto přísluší pouze obecným soudům.“ a další odkaz na soud je i v citovaném čl.II. Stanoviska.

K tomuto je třeba opakovaně uvést, že soud o této otázce vydává pouze deklaratorní rozhodnutí, popř. tuto otázku posuzuje v rámci řízení (žaloba na plnění – nahrazení projevu vůle) jako předběžnou (taktéž pouze deklaratorně), aniž by měnil stávající stav platnosti či neplatnosti konkrétní smlouvy. **Soud pouze deklaruje stav, který již existuje.** Není pravdou, jak byli někdy zájemci mylně informováni, že soud „jejich smlouvu zneplatní“ apod., což však bohužel vedlo k určitým obstrukčním jednáním vůči vedeným soudním řízením s účastí města ve snaze nějakým způsobem oddalovat rozhodnutí soudu, aniž by toto obstrukční jednání mělo nějaký racionální význam pro zájemce o převod. SMOL deklarovalo v rozhodnutích RMO i ZMO svůj zájem zjistit, zda jsou smlouvy platné či nikoliv prostřednictvím soudu jako zásadní podklad pro své další rozhodování s tím, že **SMOL posouzení této otázky ponechalo na soudním rozhodnutí** a mělo za to, že je i v zájmu zájemců o převod, aby tato otázka byla co nejdříve a co nejlépe vyřešena, a mohlo se v návaznosti na její vyřešení dále postupovat v přípravě převodů.

**K stavu aktuálních soudních řízení je možno uvést následující:**

V soudním řízení u Okresního soudu v Olomouci vedeném pod sp.zn. **19 C 227/2020**, ve kterém jsou **SMOL a družstvo žalovanými**, byť nikoliv v rozhodnutí ve věci samé, **soud opakovaně deklaroval, že považuje předmětnou smlouvu o smlouvě budoucí za absolutně neplatnou, a to nejen v protokolu o jednání před soudem 15.10.2020, ale**

**následně i v usneseních soudu ze dne 15.2.2021 a 18.3.2021**, která soud vydal v návaznosti na návrh na vstup do řízení jako vedlejšího účastníka na straně žalobce ze strany zájemců o převod p. Veselého, Topolová 4, Olomouc a p. Čejkové, Topolová 1, Olomouc, tedy nikoliv k nějakému návrhu žalovaného SMOL, když žalované SMOL ( a ani žalované družstvo) se k těmto návrhům zájemců o převod nijak ani nevyjádřilo a ponechalo je na rozhodnutí soudu. V obou případech v samostatném usnesení soud vyslovil nepřipustnost vstupu vedlejšího účastníka na straně žalobce. Soud v obou těchto usneseních výslovně opakovaně uvedl „**Soud ve věci předestřel právní názor, že smlouva o budoucí smlouvě kupní je neplatná a důkazní řízení se bude ubírat jiným směrem, a to ve vztahu k spoluodpovědnosti protistrany.** Argumentace vedlejšího účastníka je rozdílná a nejedná se tak o pomoc žalobci.“ Z tohoto usnesení je mimo jiné zřejmé, že soud neřeší odpovědnost SMOL za absolutní neplatnost smlouvy, ale pouze spoluodpovědnost. Proti tomuto usnesení podali oba zájemci o vedlejší účastensví ve sporu prostřednictvím svého právního zástupce odvolání a **spis se aktuálně nachází u odvolacího soudu pod sp.zn. 69 Co 139/2021**, aniž by soud o těchto odvoláních dosud rozhodl tak, aby mohl soud prvního stupně pokračovat v řízení ve věci samé. Bude se jednat pouze o procesní rozhodnutí, a tedy nelze předvídat, zda toho odvolací soud využije ke svému vyjádření i v otázce platnosti či neplatnosti smlouvy, když prozatím byly olomoucké soudy při pomoci s řešením této otázky spíše zdrženlivé.

V tomto sporu dříve nebo později k rozhodnutí dojde, neb se jedná o spor na plnění finační částky z vypořádání zaniklé (dle názoru soudu absolutně neplatné) smlouvy o smlouvě budoucí. Z uvedeného názoru soudu je také zřejmé, že **soud nerozlišuje u deklarované neplatnosti neplatnost vůči SMOL a vůči družstvu, ale shledává v tomto předběžném názoru smlouvu neplatnou jako celek vůči všem účastníkům smlouvy o smlouvě budoucí.** Pokud by soud tento názor již nezměnil, a to ani v případném odvolacím řízení, pak nemohou být úspěšné ani žádné žaloby vůči SMOL (či družstvu) na plnění („na převod bytu“ – nahrazení projevu vůle). **Mohou být do určité míry úspěšné žaloby na náhradu škody z neplatného právního úkonu, avšak výše takových škod je sporná a nelze předpokládat, že by soud přiznával škodu ve výši, která by odpovídala aktuální tržní hodnotě bytu, navíc za situace, pokud by věc posuzoval jako spoluzavinění obou stran.** Ve Stanovisku odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra – **Otázka platnosti budoucí smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce bez zveřejnění záměru obce čj. MVCRX0594AL0 ze dne 2.10.2020** doručeném průvodním dopisem SMOL 30.10.2020, je uveden na str.4 výslovně ministerstvem odkaz „**Judikatura např. vyžaduje, aby každý, kdo s obcí právně jedná, adekvátně prověřil splnění zákonných podmínek na straně obce pro platné sjednání závazku (řádné zveřejnění a schválení smlouvy).** V opačném případě se nemůže dovolávat dobré víry na své straně (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. března 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014). **Případné odůvodnění odchylky od obvyklé ceny z důvodu porušení povinnosti na straně obce by tedy mělo být pečlivě zvažováno a zřejmě nebude možné tímto faktem odůvodnit bez dalšího sjednání kupní ceny zcela v původní výši.**“ Uvedené stanovisko včetně průvodního dopisu tvoří přílohu 3 této důvodové zprávy.

V soudním řízení u Okresního soudu v Olomouci vedeném pod sp.zn. **11 C 345/2019** ve sporu žalobkyně p. Petrové za účasti vedlejšího účastníka na straně žalobkyně p. Síkorové **proti žalovaným SMOL a Družstvo Olomouc, Jižní soud žalobu na určení platnosti smlouvy o smlouvě budoucí zamítnul.** Proti tomuto rozhodnutí podala žalobkyně p. Petrová odvolání. SMOL ani družstvo odvolání nepodaly a ani procesně podat nemohly neb z procesního pohledu byly ve sporu úspěšné, když žaloba vůči nim byla zamítnuta. Dne

20.5.2021 proběhlo odvolací soudní jednání u **odvolacího soudu** Krajského soudu v Ostravě, pobočka Olomouc pod sp.zn. **69 Co 7/2021**. Odvolací soud byl mimo jiné informován o doručených předžalobních výzvách zájemců o převod bytu, dále o Stanovisku vydaném třemi ministerstvy 1.4.2021 a o dopisu Ministerstva vnitra ČR ze dne 30.10.2020 včetně přílohy – stanovisko odboru veřejné správy, dozoru a kontroly MV – otázka platnosti budoucí smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce bez zveřejnění záměru obce z 2.10.2020. **Statutární město Olomouc, které bylo (spolu s družstvem) žalovanou stranou od začátku vystupovalo v tomto sporu tak, že ponechalo rozhodnutí na úvaze soudu s tím, že nemá žádný problém s tím, když soud posoudí smlouvu jako platnou v souladu se žalobou, a tedy vyhoví odvolání žalobkyně, což se však nestalo. Dne 28.5.2021 rozhodl Krajský soud v Ostravě, pobočka v Olomouci o odvolání žalobkyně - zájemce o převod bytu tak, že odvolací soud potvrdil rozsudek Okresního soudu v Olomouci, který její žalobu, kterou se domáhala určení platnosti své smlouvy o smlouvě budoucí zamítnul pro nedostatek naléhavého právního zájmu na určovací žalobě. Soud odkázal žalobkyni na aktuální možnost podání žaloby na plnění, aniž by ji k tomu vyzýval či cokoliv podobného sděloval, a aniž by se k platnosti či neplatnosti smlouvy vyjádřil, resp. uvedl, že se k této otázce nebude vyjadřovat, a tedy nelze patrně předpokládat, že by tak učinil v písemném odůvodnění rozsudku. Soud nepřesvědčila ani argumentace právního zástupce žalobkyně – zájemkyně o převod, že podle přesného znění smlouvy o smlouvě budoucí nelze bez dalšího žalovat na plnění smlouvy, aniž by před tím žalobkyně ukončila nájemní vztah k předmětnému bytu, což vystaví žalobkyni velké nejistotě ve vztahu k velmi nejistému výsledku sporu v rámci žaloby na plnění – nahrazení projevu vůle. V rámci ústního odůvodnění k této námitce žalující strany odvolací soud uvedl, že je v moci žalobkyně, aby uzpůsobila trvání svého nájemního vztahu tomu, aby případně mohla podat žalobu na plnění. Výsledek tohoto sporu a jeho interpretace zájemci o převod, patrně i na základě nesprávného pochopení v mediálním prostoru či na sociálních sítích je do určité míry symbolické pro řešení celé této problematiky, když prohraný spor ze strany zájemce o převod (včetně toho, co soud skutečně v odůvodnění doposud uvedl), je účelově prezentován jako „velké vítězství zájemců o převod“, ač je tomu po stránce procesní zcela naopak a po stránce faktické došlo k tomu, že soud nesdělil doposud žádný závazný názor, který by řešil otázku platnosti či neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí a předešlo se tak dalším sporům, kde stejně tako otázka bude řešena jako prvotní, a tedy se tímto rozhodnutím v podstatě nic nezměnilo. Doposud nebylo doručeno písemné vyhotovení rozhodnutí a není známo, zda žalobkyně podá v této věci dovolání k Nejvyššímu soudu ČR, popř. zda podá žalobu na plnění – na nahrazení projevů vůle, a to i s ohledem na konkrétní ujednání ve smlouvě o smlouvě budoucí stran splnění podmínek pro podání žaloby.**

Informace o průběhu soudních sporů je podávána nejen pro přehled o řešení otázky platnosti – neplatnosti smluv o smlouvách budoucích, ale i z hlediska **potenciálních žalob zájemců o převod na SMOL a družstva a případná rizika s tím spojená včetně možných náhrad škod a nákladů řízení v návaznosti na postupně doručované výzvy zájemců na SMOL i družstva. Je třeba tato rizika uvážit, avšak není možno řešení případných sporů zjednodušit tak, že jde o tak velké riziko, které by mělo vést k závěru, že byty budou převedeny bez dalšího už i jen z tohoto důvodu.** Určitá rizika zde jsou, avšak z dosavadního průběhu sporu shora popsaného jako prvního ( sp.zn. OS OL 19 C 227/2020) i z judikatury a literatury, byť se jedná o velmi atypické a dosud takto neřešené spory, lze dovodit, že by **výše škod, pokud by byly škody soudem přiznány, by stěžila dosáhla tržní hodnoty bytů a jejich celkového majetkového potenciálu, a tedy je možné, že při odhlédnutí od všech ostatních důvodů pro převod a naopak akcentování pouze ekonomického výsledku, by patrně ekonomický výsledek pro město při porovnání**

**tržních hodnoty bytů ponechaných v majetku města a jejich budoucího výnosu versus vydané finanční prostředky pro vyřešení sporů byl spíše výrazně kladný.** A to není dále rozvedena úvaha o možné podmínce ukončení nájemního vztahu pro úspěšné podání žaloby ze strany zájemce a budoucí rizika z toho plynoucí, jak bylo v tomto směru argumentováno i před soudem právním zástupcem zájemkyně o převod, byť na toto se mohou právní názory různit a existují v podrobnostech i různá znění budoucích smluv. V konkrétním řešeném případě před soudem je ve smlouvě o budoucí smlouvě ze dne 18.2.2009 uvedeno: „smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu k vlastnictví bytu.....**ve lhůtě 3 měsíců po uplynutí doby trvání nájemního vztahu**“, **když výklad tohoto ustanovení stran plynutí lhůt a možnosti podání žaloby může být velmi sporný za situace, že trvá nájemní vztah nadále,** a to za předpokladu platnosti smlouvy o smlouvě budoucí, **když z absolutně neplatné smlouvy nemůže žádná taková lhůta běžet a nelze z neplatné smlouvy úspěšně žalovat na nahrazení projevu vůle, tj. zjednodušeně na převod bytu.**

Je třeba uvážit, že plnění vůči žalobci bez dalšího po podání žaloby ze strany SMOL by mohlo vést ke zbytečným nákladům řízení.

Je třeba také vidět, že **velká část bytů má jako smluvní stranu v podepsané smlouvě o smlouvě budoucí ještě zaniklé společnosti MERA – CZECH a.s. ( před výmazem z obchodního rejstříku po konkursním řízení) nebo MNG COMP s.r.o. (vymazána z obchodního rejstříku 30.10.2012), jejichž právním nástupcem není ani SMOL ani žádné z družstev.**

Dále v této důvodové zprávě není rozváděna právní úvaha o možnosti nahrazení projevu vůle obce soudním rozhodnutím za situace, kdy projev vůle obce je složeným úkonem vůle zastupitelstva a projevu vůle statutárním zástupcem obce apod. Zde je možno odkázat na obecně známé právní teorie.

**Toto vše je uváděno z důvodu, aby při rozhodování zazněly alespoň zkráceně i tyto úvahy, aby rozhodování bylo co nejvíce objektivní a v souvislostech, a nemohlo být v budoucnu zpochybňováno pro poukaz na neúplné či nesprávné informace pro rozhodování, byť samozřejmě mohou být na právní posouzení a řešení této problematiky různé názory.**

Potenciální spory a hrozba podávání žalob mohou být a jsou využívány i pro určitý nátlak na rozhodování orgánů města, a to dokonce přesto, že doposud právě zájemci o převod byli velmi nespokojeni s vedenými soudními řízeními a někteří z nich dělali vše proto, aby běžící soudní spory co nejvíce komplikovali nebo aspoň protahovali, což aktuálně vede k situaci, že paradoxně v mnohem větší nejistotě zvažují sami podávat žaloby, když už mohli znát výsledek soudních sporů, a podle toho dále jednat. **SMOL přitom nevadilo, pokud by soudy potvrdily, že jsou smlouvy platné neb by to celou situaci výrazně zjednodušilo, a naopak i pro případ, že by soud shledal smlouvy neplatnými, SMOL deklarovalo, že převod bude možný, jen jiným postupem, což následně potvrdilo i Stanovisko tří ministerstev.**

**Orgány města musí rozhodovat v souladu se zákonem (bez ohledu na případný politický či jiný tlak) a bohužel aktuálně nemají oporu v konkrétním soudním rozhodnutí ve vztahu k SMOL.**

K samotné platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí je možno vést různé právní disputace či zpracovávat nějaké právní rozbor, avšak tyto nemou samy o sobě dosáhnout právní jistoty, které by skýtalo pravomocné soudní rozhodnutí. Některá soudní rozhodnutí v ČR byla sice vydána, ale nejedná se o stejné případy jako v Olomouci, ať již co do struktury projektu, zapojení družstev (v Olomouci se nejedná o bytová družstva s účastí zájemců o převod) a historického schvalovacího procesu tj. mimo jiné (ne)zveřejňování, (ne)schvalování

v ZMO či (ne)odvůdňování sjednané ceny. **Pokud je uváděno, že neplatnost může být z důvodu v minulosti nezveřejnění zákonným způsobem, neschválení smluv v zastupitelstvu či neodůvodnění ceny apod. uplatněna pouze na smluvní vztah s SMOL jako obcí, ale toto nelze aplikovat na družstvo, pak i pokud by tento závěr byl správný, neznamená to bez dalšího to, že vůči družstvu je smlouva o smlouvě budoucí platná.** Předně je třeba vidět, že velká část zájemců o převod není ve vztahu s družstvem na základě smlouvy o smlouvě budoucí, ať již platné či neplatné, neboť má nadále jako smluvní stranu společnost MERA – CZECH a.s. nebo MNG COMP s.r.o. , jejichž právním nástupcem není ani žádné z družstev ani SMOL. **Jako „novou“ smluvní stranu mají ve smlouvách o smlouvě budoucí uvedeni pouze ti zájemci, kteří „nabyli“ byt později, v době když již existovala družstva, avšak i zde je velmi nejisté po právní stránce na základě čeho vlastně družstva do smlouvy „vstoupila“ a zda skutečně se družstvo mohlo stát řádně účastníkem smlouvy, když podíly na nemovitostech družstva nabyly odkoupením od uvedených firem, aniž by se zavázala převzít závazky ze smluv o smlouvě budoucí, a navíc do absolutně neplatné smlouvy o smlouvě budoucí nelze vstoupit žádným způsobem.** Fakticky družstva vstupovala do smluv po schválení změny budoucího kupujícího v orgánech SMOL jako podílový spoluvlastník nemovitosti na pokyn SMOL, jako osoby ovládající s ohledem na strukturu členské základny družstva, však samo SMOL vycházelo při procesu změny v osobě budoucího kupujícího z toho, že smlouva o smlouvě budoucí je platná. Ze strany družstev by bylo možno se zabývat také **otázkou změny poměrů oproti době uzavírání smlouvy** o smlouvě budoucí či dokonce omylem při jejím uzavírání, když bylo vycházeno z toho, že smlouva navazuje na předcházející platnou smlouvu o smlouvě budoucí. Při podrobnějším rozboru smluv o smlouvě budoucí **je ani nelze oddělit do dvou samostatných smluv** neb tomu nejsou uzpůsobeny a je zjevné, že **se jedná o ujednání, která mají řešit pouze převod celku, tj. bytu**, nikoliv nějakého podílu jen jedné ze stran budoucích prodávajících. Tyto úvahy jsou zde uváděny taktéž pro dokreslení celé situace, když v případě postupu tak, že na smlouvy o smlouvě budoucí bude i ze shora uvedených důvodů pohlíženo jako na neplatné a dále bude postupováno podle Stanoviska tří ministerstev pro tento případ, tak vedení dalších úvah v tomto směru nebude mít již význam. Význam však budou mít tyto úvahy v případě vedení případných soudních řízení, kde patrně soud se těmito úvahám by mohl stěžejně vyhnout a posouzení otázky platnosti či neplatnosti smluv bude muset provést jako prvotní pro další rozhodování o případných dalších uplatňovaných nárocích. **K možné neplatnosti smluv se Stanovisko tří ministerstev v čl.III vyjadřuje takto: „V případech, kdy při uzavírání původní smlouvy došlo k porušení § 39 odst. 1 a/nebo odst. 2 a/nebo § 85 písm. a) zákona o obcích, může to být dle ministerstev důvodem neplatnosti předmětné smlouvy. Platnost smlouvy přísluší v konkrétním případě závazně posuzovat pouze soudu.“**

Pokud je opakovaně požadováno zjištění „autora“ smluv, tak i přes prozkoumání všech dostupných podkladů s odstupem více než 20 let, nebyl „autor“ zjištěn, ale patrně vzory smluv, které jsou v podstatě velmi podobné až stejné v celé ČR, dodaly městu (družstva vznikla až o několik let později) uvedené stavební firmy, a protože byly již i „dříve a jinde“ používány, bylo k nim přistupováno patrně tak, jak je dnes zřejmé, a to v podstatě až do doby, kdy začaly přicházet informace o jejich možné neplatnosti. Navíc pokud byly tyto vzory smluv používány i později, a to i po vzniku družstev, pak je třeba také vidět, že předmětné byty nebylo možno převádět na jiné osoby, resp. práva k těmto bytům, ale bylo možno za určitých předem daných podmínek SMOL prve změnit osobu nájemce po schválení v orgánech města a na základě takovéto změny pak byla uzavírána s novým nájemcem i „nová“ smlouva o smlouvě budoucí, avšak v podstatě ve stejném nebo obdobném znění jako byla smlouva s předchozím nájemcem, s kterým bylo prováděno vypořádání. **Při uzavírání**



**„nových“ smluv bylo však vycházeno z ujednání o právním nástupnictví ve smlouvě o smlouvě budoucí (obvykle čl.XI. smlouvy), ve kterém byla ujednána za splnění určitých podmínek povinnost budoucího kupujícího „převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na nového nájemce.“, avšak toto není možno naplnit u smlouvy absolutně neplatné, když pro zjednodušení lze uvést, že nelze platně sjednat převod práv a povinností z absolutně neplatné smlouvy. Taktéž ve stejném ustanovení je uvedeno velmi neurčité ujednání o možném přechodu práv na právnickou osobu založenou za účelem vlastnictví a správy bytového domu. Avšak není zřejmé, co je právní skutečností k „přechodu“ a samozřejmě nejen převod, ale i přechod práv a povinností z absolutně neplatné smlouvy o smlouvě budoucí není právně možný.**

Je pravdou, že smlouvy byly uzavírány po dobu cca 20 let v podstatě ve stejném znění, resp. v mírně odlišném znění vyplývající z toho, že tam původně ještě byla účastníkem firma „MERA nebo MNG“, a následně došlo k mírným změnám u smluv, kde již bylo namísto těchto firem družstvo, ale ke zkoumání smluv po právní stránce se již nikdo nevracel, a to ani SMOL, ani družstvo, kterému byly smlouvy dávány k podpisu po schválení v orgánech SMOL, a koneckonců ani zájemci o převod, ale byly brány „v dobré víře“ jako závazné v minulosti odsouhlasené vzory (několik let před vznikem družstev), když koneckonců i nájemci vycházeli z toho, že jde v podstatě o formální převod práv k bytu ve smyslu uvedeného ustanovení smlouvy, aniž by požadovali vypracování zcela nového textu smlouvy či vyvolání schvalovacího procesu včetně schválení v ZMO po řádném uveřejnění atd., a to i s ohledem na okolnosti takovýchto „převodů“ mezi samotnými zájemci. Stejně tak k tomu přistupovali i orgány města a družstva. Zkoumání této otázky i s odstupem času již problém nijak neřeší ani neposouvá a je třeba přihlídnout také k vývoji legislativy, judikatury i právních názorů v uplynulých více než 20 letech.

**Za této situace, pokud by se nemělo dále pouze vyčkávat na rozhodnutí soudu v otázce platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí, jak by odpovídalo naposled přijatému rozhodnutí ZMO, je třeba z opatrnosti vycházet z toho, že smlouvy o smlouvě budoucí jsou absolutně neplatné, a dále postupovat v souladu s doručeným Stanoviskem tří ministerstev, tj. zajistit vznik nového, na předchozí (neplatné) smlouvě nezávislého právního titulu za splnění požadavků podle § 38 odst.1, § 39 odst.1 a 2 a § 85 písm. a) zákona o obcích, včetně dodržení zásad uvedených ve Stanovisku pro uvážení výše a adekvátnosti odchylky od ceny obvyklé, které z hlediska hospodárnosti a účelnosti musí posoudit v rámci své samosprávné úvahy zastupitelstvo města, a toto řádně odůvodnit.**

**Stanovisko je třeba výkládat a aplikovat tak, jak je v něm uvedeno, jeho velmi zjednodušené výklady či aplikace mohou být zavádějící. Pokud by ministerstva chtěla vydat stanovisko ve smyslu, že i v případě neplatnosti smluv o smlouvě budoucích je možno uskutečnit převod zcela a bez dalšího za podmínek uvedených v neplatné smlouvě, pak by patrně Stanovisko znělo jinak. Navíc je třeba vzít do úvahy, že se jedná pouze o stanovisko, tedy nikoliv o obecně závazný právní předpis, když i ze Stanoviska lze dovodit, že odpovědnost za rozhodnutí zůstává na orgánech města.**

Pro rozhodování v souladu se Stanoviskem je třeba se zabývat uvedenými zákonnými ustanoveními zákona o obcích, zejména pak

§ 38 odst.1 Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první

a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.

§ 39 odst. 1 Záměr obce prodat, směniti, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčiti hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce<sup>3b</sup> obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona<sup>15a</sup> platnými ke dni zveřejnění záměru.

§ 39 odst.2 Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

**Naplnění těchto ustanovení zákona obcích pro vznik požadovaného nového na předchozí (neplatné) smlouvě nezávislého právního titulu je v podstatě běžným postupem při majetkoprávních úkonech SMOL, avšak s jednou podstatnou podmínkou – pokud se tak děje za cenu v daném místě a čase obvyklou.**

Pokud tomu tak není a k převodu má dojít za jinou nižší cenu, je třeba odchylku od ceny obvyklé odůvodnit, tj. i dle judikatury nikoliv pouze odůvodňovat, a to pod sankcí neplatnosti takového právního jednání přímo ze zákona.

Navíc toto odůvodnění dle citovaného § 38 odst.1 musí sledovat řádně odůvodněný důležitý zájem obce.

**Stanovisko** tří ministerstev v zásadě napomáhá aplikaci shora uvedených ustanovení v tom směru, že v podstatě výslovně i pro případ neplatné smlouvy o smlouvě budoucí potvrzuje možnost převodu předmětných bytů a naznačuje možné odůvodnění takového převodu za cenu s odchylkou od ceny obvyklé, a to mimo jiné na principu respektování legitimního očekávání plynoucího ze sjednaných závazků a jejich naplnění při současném naplnění požadavků stanovených zákonem o obcích, zejména požadavku péče řádného hospodáře dle § 38 odst.1 zákona o obcích.

V čl.III. Stanoviska tří ministerstev je pak uvedeno, že má-li dojít k převodu za „zvýhodněných podmínek“, musí obec odůvodnit dispozici za nižší než obvyklou cenu s tím, že při odůvodnění by měla obec vycházet zejména z okolností týkajících se (neplatného) uzavření původní smlouvy, a dalších skutečností, které obec považuje s ohledem na danou situaci za relevantní. Výši a adekvátnost této odchylky z hlediska hospodárnosti a účelnosti musí posoudit v rámci své samosprávné úvahy sama obec. Při rozhodování by obec měla vycházet z níže uvedených zásad, které jsou podrobně uvedeny ve Stanovisku, avšak je lze zkráceně pro účely důvodové zprávy shrnout takto:

- Povinnost obce řádně hospodařit se svým majetkem nelze kategoricky a bez dalšího vázat pouze na nejvyšší nabídku. Ekonomicky méně výhodná dispozice obce však musí vycházet z odůvodnitelného (legitimního) důvodu majícího základ v plnění úkolů obce v samostatné působnosti
- V obecné rovině lze akceptovat odůvodnění jiným důležitým zájmem obce spočívajícím v uspokojování bytových potřeb nabyvatele tohoto majetku, kteří po dobu vázanosti dotačních

podmínek byli v očekávání naplnění závazku obce. Tento důležitý zájem spolu s posouzením konkrétních okolností konkrétního případu a vložené investice budoucích nabyvatelů na výstavbu jednotlivých předmětných bytových domů a bytů může zohlednit územní samosprávný celek v rozhodnutí o dispozici se svým majetkem.

- „Ekonomická ztráta“ přijetím nižší než ekonomicky nejvhodnější nabídky **nesmí být ve zcela zjevném nepoměru k obcí sledovanému mimoekonomickému přínosu**, avšak obec je povinna náležitým způsobem a s co největší pečlivostí zvážit všechny okolnosti pro přijetí ekonomicky méně výhodné nabídky a své rozhodnutí řádně odůvodnit konkrétními okolnostmi.
- **Konkrétní výše odchylky od ceny obvyklé ve smyslu zákona o obcích není zákonem výslovně limitována. Nicméně, musí být řádně odůvodněna a z odůvodnění musí vyplývat, že je sledován jiný důležitý zájem.**

**Odchylka od ceny obvyklé je navrhována z důvodu naplnění jiného důležitého zájmu obce na uspokojování bytových potřeb nabyvatele bytu při naplnění jeho legitimního očekávání naplnění závazku obce podle smlouvy o smlouvě budoucí při předcházení soudním sporům mezi občanem obce a obcí a uvážení okolností vzniku smluv o smlouvě budoucích. Odchylka dále vychází z odborného posouzení celého projektu výstavby nájemního bydlení tak, aby alespoň zčásti došlo k vrácení vložených prostředků SMOL nad rámec původních předpokladů projektu, byť cestou bytových družstev.**

Je otázkou do jaké míry je **aktuálně bytová potřeba zájemců** naplňována s odstupem času a předpoklady dalšího bydlení nabyvatele v bytě, a zda a jak toto naplnění bytové potřeby do smlouvy zakotvit, zda postačí toto pouze v obecné rovině či zda bude nutno toto více konkretizovat. Stejně tak je **otazné, jaká je odpovídající část prostředků, které mají být vráceny do veřejného rozpočtu, když zjevně nebudou vráceny všechny prostředky vynaložené nad rámec původního záměru projektu, a to i s ohledem na spoluzodpovědnost za potřebu jejich vynaložení.**

Za účelem **rozhodování o konkrétní odchylce od ceny obvyklé a jejím odůvodnění** bylo společně SMOL a družstvy (včetně společného se podílení na nákladech s tím spojených) zadáno posouzení této problematiky poradenskou firmou **Grant Thornton Appraisal services a.s.** Praha, [www.grantthornton.cz](http://www.grantthornton.cz), která je uváděna jako největší znalecký ústav v České republice. GT byly poskytnuty veškeré požadované podklady, a to v nemalém rozsahu, které byly opatřeny také z různých archivů SMOL a družstev.

Mimo jiné byly posouzeny, jak již bylo uvedeno, i **finanční vstupy města, se kterými SMOL původně na začátku projektu nepočítalo a nebyly tedy ani v rámci pilotního projektu výstavby nájemního bydlení schvalovány, když vznikly až v průběhu realizace projektu v souvislosti s krizí společností MERA-CZECH a.s. a MNG COMP s.r.o., které vyvrcholily jejich úpadkem a pozdějším vstupem do konkursního řízení.** Zejména pak byly posuzovány vícenáklady spojené s odstraněním vad včetně záručních a nedodělků ve výši dle správce Správy nemovitostí Olomouc a.s. celkem **60.576.979,-Kč**, a to 35.292.548,-Kč ze strany SMOL a 25.284.431,-Kč ze strany družstev a dále i vypořádání s MNG COMP s.r.o. dohodou o narovnání s plněním ve výši **14.481.180,-Kč. Celkem tedy mohou činit cca 75 mil. Kč oproti celkovému doplatku uvedenému v cenové studii GT ve výši 26.778.884,-Kč ( při průměrné jednotkové ceně doplatku 1296 Kč/m<sup>2</sup> u Družstva Olomouc Jižní, celkem pak 17.130.579,-Kč a průměrné jednotkové ceně doplatku 1630 Kč/m<sup>2</sup> u Družstva Olomouc, Jiráskova, celkem pak 9.648.305,-Kč. )** Tyto částky mimořádných finančních vstupů s odstupem cca 17 let mohou být od nějaké části sporné, ale

není sporná jejich podstatná část a vzhledem k metodice zvolené GT nemají přímou souvislost s vypočtenými doplatky.

**Přehled (více)nákladů dle jednotlivých projektů** i celkově tvoří **přílohu č. 4** této důvodové zprávy.

Pro upřesnění konkrétně do projektu SMOL - MERA-CZECH a.s. – Družstvo Olomouc, Jižní byl finanční vstup mimo jiné na odstranění vad a nedodělků celkem 38.090.235,-Kč, z toho družstvo 18.641.254,-Kč.

Konkrétně do projektu SMOL – MNG COMP s.r.o. – Družstvo Olomouc, Jiráskova byl finanční vstup mimo jiné na odstranění vad a nedodělků celkem 22.486.744,-Kč, z toho družstvo 6.643.177,-Kč, avšak zde bylo třeba i další vypořádání s MNG COMP s.r.o. , a to na základě dohody o narovnání uzavřené dne 4.10.2004 se závazkem vypořádání vůči uvedené firmě ve výši 14.481.180,-Kč. Majetkové vypořádání s firmou MNG COMP s.r.o. za účasti družstva včetně dohody o narovnání bylo schváleno na 12. zasedání Zastupitelstva města Olomouce konaného dne 21.9.2004 a bylo součástí dohod potřebných k tomu, aby majetek budovaný v rámci tohoto projektu nakonec neskončil v majetkové podstatě konkursního řízení ( dnes označováno zjednodušeně nálepkou „H-System“).

**Další náklady** vznikly SMOL a družstvům mimo jiné také s realizací převodu spoluvlastnických podílů na nemovitostech uvedených „krachujících“ firm na družstva, včetně zajištění úvěrů a jejich zaplacení s úroky a dalšími náklady a nákladů na vznik a činnost družstev, jakož i v souvislosti s vedením soudních sporů souvisejících s projektem. Dále také s převodem členských práv a povinností uvedených firem v rámci jejich členství v družstvech, kdy firmy byly nejen členy družstev, ale měly i své zastoupení ve statutárním orgánu. Naopak **vzhledem k okolnostem a důvodům vzniku družstev, nebylo nikdy počítáno s tím, že by zájemci o převod byly členy družstev, která nejsou ani bytová, ale jen družstva a nelze to ani srovnávat s jinými projekty v jiných městech, kde zapojení bytových družstev bylo v rámci zcela jiné koncepce projektu bytové výstavby.** V rámci úvah bylo třeba zohlednit také **podíly družstev na pozemcích a jejich vyrovnání i dle požadavku zákona č. 72/1994 Sb. v souvislosti s prohlášeními vlastníka, když nejen nabytí domu, ale i pozemků bylo spojeno s určitými náklady.**

Znovu je třeba zopakovat, že tyto následné **finanční vstupy SMOL a družstev** (tedy i zde nepřímo SMOL) **pomohly záchraně celého projektu před velmi negativními důsledky nejen pro SMOL, ale i pro zájemce o převod,** které jsou dnes zjednodušeně označovány jako „H-System“ **a dále napomohly k tomu, že byly odstraněny vady a nedodělky a bylo tak umožněno řádné užívání bytů nájemci za velmi výhodné výše věcně usměrňovaného nájemného z doby po výstavbě, které nebylo v průběhu let navyšováno nájemného a v případě převodu nakonec získávají nájemci byt za velmi zvýhodněných podmínek, které se dostanou jen velmi omezenému počtu obyvatel města Olomouc.**

Z pohledu celkového posouzení GT se tyto původně **neočekávané finanční vstupy projevují v dosažené aktuální ceně obvyklé, a proto není podstatné podrobnější rozebírání této problematiky při zvolené metodice v rámci cenové studie znaleckým ústavem,** jak vyplynulo i z konzultací s GT při probírání vypořádání těchto neplánovaných a neočekávaných vstupů.

Ač přípravy na posouzení s GT započaly již na podzim roku 2020, stejně jako SMOL, tak i GT vyčkávali na avizované vydání Stanoviska tří ministerstev, které mělo být původně

vydáno (a jako metodika) ještě před koncem roku 2020, ale bylo ministerstvy vydáno až 1.4.2021 a doručeno až v polovině dubna 2021. Po jeho prostudování bylo třeba dále doplnit podklady a projednat možnosti jeho aplikace v podmínkách SMOL. S GT proběhlo následně několik jednání za účasti nejen primátora, náměstků a radních, právního zástupce, ale i dalších odborníků včetně zaměstnanců radnice, SNO a.s., zástupců družstev, daňového poradce SMOL. Na základě těchto jednání vzniklo přesnější zadání toho, co je třeba GT posoudit, a to ve 2 základních tématech:

- **posouzení ceny obvyklé bytů určených k převodu (zastupitel má-li rozhodovat o odchylce od ceny obvyklé, musí znát cenu obvyklou)**
- **posouzení a výpočet možných odchylek od ceny obvyklé města a možných slev ze strany družstev**

Dne 12.5.2021 proběhlo v zasedacím sále zastupitelstva několikahodinové setkání se zástupci občanů – zájemců o převod bytů, které umožnilo s ohledem na epidemiologická opatření informovat alespoň zástupce zájemců. V rámci tohoto jednání byli zájemci také informováni o zadaném posudku GT. Výstupem z jednání na základě požadavku právních zástupců nájemců advokátů Mgr. Zdeňka Joukla a JUDr. Hany Marvanové byla dohoda, že bude umožněno těmto zástupcům zúčastnit se jednání s poradenskou firmou – znaleckým ústavem Grant Thornton (GT), které bylo ujednáno na 24.5.2021 v sídle GT v Praze. Jednání uvedeného dne proběhlo, a to i za účasti náměstka primátora Mgr. Matouše Pelikána a právního zástupce Mgr. Ing. Petra Konečného, advokáta. Na této schůzce měli nejen zástupci SMOL, ale i uvedení zástupci zájemců o převod, možnost sdělit zpracovatelům posudku GT argumenty a právní názory k celé problematice v návaznosti na představené dosavadní výstupy GT v určitém konceptu. Po skončení jednání si zpracovatelé na straně GT vyhradili lhůtu cca nejméně 14 dnů pro dopracování odborného posouzení, což vedlo k posunu původně plánovaného jednání ZMO 7.6.2021 k této problematice na mimořádné ZMO 28.6.2021.

**Posouzení ve formě cenové studie od GT bylo doručeno 13.6.2021, je pro stručnost na něj odkazováno a je součástí této důvodové zprávy.**

**Cenová studie GT co do stanovení ceny obvyklé předmětných bytů vychází z běžných znaleckých postupů a je provedena až na jednotlivé byty.** V stanovisku odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra – Otázka platnosti budoucí smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce bez zveřejnění záměru obce čj. MVCRX0594AL0 ze dne 2.10.2020, které je přílohou č.3 této důvodové zprávy: „co se týče Vámi navrženého způsobu oceňování jednotlivých bytů (realitním makléřem namísto soudního znalce; „typovým“ oceněním většího množství bytů namísto oceňování každého bytu zvlášť), zde je třeba v první řadě zdůraznit, že záleží na rozhodnutí každé jednotlivé obce, jaký způsob ocenění svého nemovitého majetku si zvolí. Například pro určení ceny obvyklé neexistuje jediný „povolený“ způsob jejího určení, ale je možné využít více způsobů. Jako příklad lze uvést její stanovení dle zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.), zpracování znaleckého posudku znalcem, zpracování posudku samotnou obcí, porovnání nabídek realitních kanceláří, využití cenové mapy atd.“. **Proto nebyl zpracováván znalecký posudek**

**na každý byt samostatně, ale všechny v úvahu připadající byty pro převod byly oceněny v rámci tohoto odborného posouzení ve formě cenové studie GT.**

**Cenová studie ke garážím či garážovým stáním nebyla doposud zpracována ani z pohledu jejich ceny obvyklé, neboť je navrhováno řešit tuto problematiku samostatně až v návaznosti na vyřešení problematiky bytů, když jen velmi malá část zájemců o převod má ve smlouvě o smlouvě budoucí uveden i převod garáže či garážového stání včetně stanovení finančních podmínek převodu.**

**Cenová studie GT co do korekce kupní ceny (odchylky od ceny obvyklé, slevy) vychází z určité metodiky, kterou si znalci stanovili a je uvedena v jejich studii, vycházejí z toho, že projekt výstavby nájemního bydlení SMOL jsou v podstatě 2 projekty, a to i podle účastníků projektu, tj. MERA – CZECH a.s. a navazující Družstvo Olomouc, Jižní a dále MNG COMP s.r.o. a navazující Družstvo Olomouc, Jiráskova. Ze studie je zřejmé, že byly od ceny obvyklé rozdělené podle spoluvlastnických podílů odečteny všechny do úvahy připadající vstupy zájemců o převod, a to navíc v (pro odečet) upravené (navýšené) výši tak, aby byly tyto vstupy odečítány od ceny obvyklé ve srovnatelných číslech k ceně obvyklé. U SMOL se jedná o odpočet odchylek od ceny obvyklé a u družstev o odpočet slev z kupní ceny s tím rozdílem, že ekonomické očekávání ( pojem definovaný v posudku, blízký pojmu legitimního očekávání při právních úvahách ve vztahu k veřejnoprávnímu subjektu) lze odečíst pouze na straně SMOL, a to hraničně ve výši, která umožňuje na straně SMOL pracovat s nulovým doplatkem kupní ceny. Odůvodněnou odchylku od ceny obvyklé zná pouze zákon o obcích, nikoliv zákon o korporacích, proto je u družstev používán odpočet slev, sleva na legitimní či ekonomické očekávání v režimu zákona o korporacích či v jiných předpisech vztahujících se na družstva není dostatečně právně ani ekonomicky odůvodnitelná, a to i s přihlédnutím k dodatečným nákladům na celý projekt výstavby nájemního bydlení a vznik družstev až dodatečně v době, kdy vznikly u projektu značné problémy související s úpadkem soukromých firem podílejících na projektu v rámci sdružení. Mimo jiné zvolená metodika nepřímou vyrovnává podmínky pro zájemce, kteří mají ve smlouvě o smlouvě budoucí jako smluvní stranu družstvo, oproti těm, kteří mají ve smlouvě jako smluvní stranu ještě původní stavební firmy, a tedy stěží by mohli vztahovat své legitimní očekávání ke družstvu, se kterým nejsou v přímém smluvním vztahu, ale pouze prostřednictvím svého vztahu se SMOL.**

**I v rámci cenové studie GT z 13.6.2021 je v bodě 3.3.2.5 výslovně potvrzeno, že „Korekci kupní ceny z titulu ekonomického očekávání lze zohlednit v rámci podílu připadajícího na Statutární město Olomouc“, nikoliv tedy i pro družstva.**

Cenová studie je sice vztažena k datu jejího vypracování, ale zároveň platí, jak bylo písemně GT potvrzeno, že v případě bytových jednotek, u nichž „20ti l etá lhůta na prodej“ uplyne až např. za rok, je s tímto uvažováno a je předpokládáno, že bude do té doby hrazeno nájemné v aktuální výši (pro účely kalkulace korekce kupní ceny). Zohlednění zaplaceného nájmu po době, kdy mělo původně dojít k převodu, bude řešeno samostatným rozhodnutím RMO. Podle písemného sdělení GT, nedojde-li k zásadní změně na realitním trhu (což GT nemůže předvídat a nebylo to ani předmětem posouzení), lze tuto cenovou studii uvažovat za platnou i v období následujících cca 1-2 roků.

**Je třeba uvést, že GT v rámci zadání zpracovala veškeré požadované odchylky, avšak odpovědnost za odůvodnění proč právě uvedené odchylky je možno odečíst a v jaké výši zůstává na orgánech města a orgánech družstev, když samozřejmě mohou být různé**

**názory na odečítání těchto odchylek, tj. u nájmu je problém v tom, že tento vstup nájemců byl úhradou nájemného za užívání bytu (proto došlo k alespoň zohlednění pouze zisku z tohoto nájemného), splátka nájemného za předchozího uživatele byla vypořádávána s předchozím uživatelem v rámci vypořádání smlouvy o smlouvě budoucí s předchozím uživatelem, dotace byla poskytnuta městu nikoliv zájemcům o převod, přičemž dotační smlouvy přímo nepočítaly se vstupem jednotlivých zájemců do obecního projektu výstavby nájemního bydlení a následným odkupem. K odečtu přesto dochází při vyhodnocení Stanoviska tří ministerstev, byť toto dává pouze obecný návod a navíc se jedná o stanovisko nové jen pro tento okruh případů bez dostatečného odstupu pro zavedení nějaké aplikační praxe či dokonce judikatury soudů. Navíc je Stanovisko zčásti zaměřeno na bytová družstva.**

V podrobnostech je odkazováno na příloženou **cenovou studii, která mimo obecné závěry v přílohách řeší také každý byt, který by měl být předmětem převodu tak, aby každý zájemce měl možnost vidět jaké jsou cenové podmínky pro převod jeho bytu.**

**Problematika schvalovacího procesu a odpovědnosti členů orgánů je odlišná u zastupitelstva a družstev.** Toto byl i jeden z důvodů proč družstva byly spoluzadavatelem odborného posouzení GT. Vzhledem k závažnosti rozhodování o převodu podílu na bytech na zájemce v orgánech družstev bez možnosti využití odchylky od ceny obvyklé podle zákona obcích a s velmi omezeným využitím jen podpůrně Stanoviska, **je navrhováno upravit stanovy obou družstev shodně tak, aby nově vyjadřovaly historický důvod vzniku družstev, jejich postavení v projektu, který je třeba brát vždy jako jeden projekt se SMOL, nikoliv jako samostatný projekt SMOL a samostatný projekt družstva, když vznik a působení družstev byly jen nástrojem pro naplnění a záchranu projektu, nikoliv nějaký samostatný „developerský projekt“ družstev či podnikání družstev na straně jedné, avšak nelze odhlédnout od povinností péče řádného hospodáře, kterou nemůže z představenstva a kontrolní komise sejmout zcela ani členská schůze družstva, a to i s ohledem na ust. § 706 odst.2 ZoK podle kterého představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy. Naopak ust. § 51 odst.2 Zok o možnosti statutárního orgánu požádat nejvyšší orgán obchodní korporace o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení, byť tím není dotčena povinnost jednat s péčí řádného hospodáře, pro družstva ze zákona nelze aplikovat a je to nutné řešit jiným způsobem ve stanovách, když ani ust. § 71 o ovlivnění v rámci podnikatelského seskupení a § 72 o zproštění povinnosti hradit újmu v rámci podnikatelského seskupení nelze použít na jednání členů orgánů ovlivněné osoby v případě družstva.**

Je nezbytné upozornit i na ust. § 159 obč. zák., podle kterého kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí, a na navazující ust. § 51 odst.1 ZoK podle kterého pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu obchodní korporace; to neplatí, pokud takovéto rozhodování nebylo učiněno s nezbytnou loajalitou.

**S ohledem na tato ustanovení je navrhováno poskytnout určitou právní jistotu orgánům družstev, a to změnou stanov spočívající v jejich doplnění a upřesnění tak, aby odpovídala skutečnému důvodu vzniku a činnosti obou družstev.**

Konkrétně je navrhováno upravit na nejbližší členské schůzi ve stanovách preambuli tak, že bude v zákonném znění ust. § 552 odst.1 ZoK , tj. zákona o obchodních společnostech a družstvech ( zákona o obchodních korporacích), které zní **„Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.“**

Je navrhováno do čl.2 stanov „Předmět a podnikání a činnosti“ doplnit ustanovení:

- **pomoc s realizací a dokončením projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně naplnění příslibu převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu se schválenými záměry člena Statutárního města Olomouc i ostatních členů družstva**

Je navrhováno do čl.3 stanov „Hospodaření družstva“ doplnit ustanovení:

- **v rámci hospodaření družstva družstvo realizuje a dokončuje projekt výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně naplnění příslibu převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu se schválenými záměry člena Statutárního města Olomouc i ostatních členů družstva**

Je navrhováno do čl. 7 odst.3 stanov upravující povinnost ochrany a zvelebování majetku družstva doplnit ustanovení:

- **s výjimkou pomoci s realizací a dokončením projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně naplnění příslibu převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu se schválenými záměry člena Statutárního města Olomouc i ostatních členů družstva**

Dále je navrhováno v souladu s ust. § 656 písm. m) a t) ZoK výslovné **doplnění rozsahu působnosti členské schůze** tak, že čl. 16 odst.6 stanov se nad rámec ust. čl. 16 odst.6 písm. o) a p) doplňuje o ustanovení q) :

- **rozhodovat o převodu nemovitého majetku družstva na osoby odlišné od členů družstva, včetně podmínek převodu**

a dále se doplňuje do ustanovení čl. 16 odst.6 v souladu s § 657 ZoK:

- **členská schůze si vyhrazuje do své působnosti rozhodování o otázkách realizace a dokončení projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně naplnění příslibu převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu se schválenými záměry člena Statutárního města Olomouc i ostatních členů družstva a včetně posuzování dodržení podmínek obecně závazných právních předpisů a naplnění podmínek vyplývajících ze Společného stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k**



## **řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu ze dne 1.4.2021**

a dále do čl. 16 odst.10 věta poslední, který upravuje potřebu pořízení notářského zápisu se doplňuje:

- to neplatí pro případy usnesení členské schůze dle čl. 16 odst.6 písm. q) a při rozhodování o otázkách realizace a dokončení projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně naplnění příslibu převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu se schválenými záměry člena Statutárního města Olomouc i ostatních členů družstva a včetně posuzování dodržení podmínek obecně závazných právních předpisů a naplnění podmínek vyplývajících ze Společného stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu ze dne 1.4.2021.

a dále do čl. 18 kontrolní komise se doplňuje, a to i v návaznosti na ust. § 717 ZoK ustanovení čl. 18 odst.9 :

- **Představenstvo je povinno projednat návrh na usnesení členské schůze dle čl. 16 odst.6 písm. q) a při rozhodování o otázkách realizace a dokončení projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně naplnění příslibu převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu se schválenými záměry člena Statutárního města Olomouc i ostatních členů družstva před jeho předložením členské schůzi v kontrolní komisi a předložit tento návrh členské schůzi spolu se stanoviskem kontrolní komise.**

Aby mohla být provedena změna stanov je třeba také **delegovat zástupce SMOL** na nejbližší **členskou schůzi obou bytových družstev**, přičemž tato delegace platí i pro případné náhradní termíny.

**RMO navrhuje, aby zastupitelstvo delegovalo následujícího zástupce města pro obě bytová družstva na členskou schůzi:**

**Mgr. Matouš Pelikán , náměstek primátora**

Náhradník : JUDr. Martin Major, MBA, náměstek primátora

s tím, že delegovaný zástupce je oprávněn ke všem úkonům na členské schůzi Družstva Olomouc , Jižní i Družstva Olomouc, Jiráskova, zejména ke změně stanov, a to i v souladu s případným doporučením notáře ke shora uvedeným či navazujícím ustanovením. Nové znění stanov bude po zápisu u soudu zveřejněno v obchodním rejstříku.

Předpokladem k převodům bytů do vlastnictví zájemců je rozdělení budov (domů) na jednotky **prohlášením vlastníka** a zavkládováním do katastru nemovitostí, a to prohlášením obou spoluvlastníků, tj. SMOL a družstva. Tento proces dlouhodobě se souhlasem a v součinnosti obou spoluvlastníků ( SMOL a družstvo) průběžně probíhá v rámci procesu přípravy převodů bez ohledu na právní a organizační problémy spojené s převody. Aktuální stav prohlášení vlastníka k 27.5.2021 je **přílohou č.5** této důvodové zprávy.

**Daňové aspekty** této záležitosti jsou řešeny s daňovým poradcem SMOL a jeho stanovisko bude přílohou důvodové zprávy do ZMO.

**S ohledem na shora uvedené je navrhováno ZMO, aby schválilo záměr postupu převodu bytů ve spoluvlastnictví města a družstev tak, že bude vycházeno z toho, že smlouvy o smlouvě budoucí jsou absolutně neplatné, aniž by dále bylo vyčkáváno na rozhodnutí obecných soudů a bude tedy postupováno podle Stanoviska, tj. podle Společného stanoviska Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu ze dne 1.4.2021, a to tak, že SMOL**

- 1. Zveřejní v pořadí v návaznosti na uplynutí 20 letých dob trvání nájmu adresný záměr prodat byty** podle § 39 odst. 1 zákona o obcích **za cenu stanovenou cenovou studií** – analýza obvyklé ceny bytů (včetně jejich případných úprav) v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní zpracovanou znaleckým ústavem Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha ze dne 13.6.2021 pro jednotlivé byty, resp. podíly na bytech, **a to po projednání a schválení tohoto záměru také v orgánech družstva v souladu s upravenými stanovami družstev s tím, že ZMO souhlasí s tím, aby o zveřejnění záměru prodeje bytů rozhodovala RMO** včetně doby vázanosti nabídkou.
- 2. Schválí prodej bytu** (resp. spoluvlastnického podílu SMOL na bytě) zastupitelstvem podle § 85 písm. a) zákona o obcích, tj. nově, nezávisle na předchozí smlouvě o smlouvě budoucí **s odůvodněním prodeje za kupní cenu nižší než obvyklou** podle § 38 odst.1 a § 39 odst.2 zákona o obcích dle této důvodové zprávy **s tím, že ke schválení ZMO budou předloženy prodeje bytů těch zájemců, kteří akceptovali nabídky uvedené ve zveřejněných záměrech za předpokladu, že jim trvá nájemní smlouva k předmětnému bytu, tato je řádně plněna, nemají žádné závazky vůči SMOL ani vůči družstvu, a nevedou se SMOL ani s družstvem soudní spor o převod předmětného bytu, prohlásí, že účelem převodu bytu je uspokojování jejich bytových potřeb jako nabyvatele bytu a dále s podmínkou, že v rámci kupní smlouvy bude ujednáno, že uzavřením smlouvy jsou narovnány veškeré vztahy a účastníci smlouvy jsou po zaplacení doplatku kupní ceny zcela**

**vypořádání**, když ve smlouvě bude vypořádáno i nájemné uhrazené po uplynutí ujednané doby 20 let nájemního vztahu.

3. **Schválí delegování zástupce SMOL na členskou schůzi příslušného družstva s pověřením schválení převodu bytu (resp. spoluvlastnického podílu družstva na bytě) v souladu se stanovami** k návrhu představenstva po projednání v kontrolní komisi a na základě jejího doporučení, a to u bytů, jejichž prodej byl schválen zastupitelstvem dle předchozího odstavce. V rámci rozhodování družstev bude řešeno i případné splátkování doplatku ceny a bude rozhodnuto o použití vybraných finančních prostředků.
4. **Po schválení ZMO a členskou schůzí družstva bude předložen zájemci o převod návrh kupní smlouvy o převodu jednotky** a návrh na vklad práv z kupní smlouvy do katastru. O nákladech spojených s uzavíráním smluv včetně správních poplatků a jejich nesením účastníky rozhodne RMO a orgány družstva.

O navrhovaném řešení této problematiky budou před finálním rozhodováním orgánů města a družstev mimo jiné informována všechny 3 ministerstva, která vydala Stanovisko a dále svaz obcí dle požadavku RMO.

Do doby převodu je umožněno nájemcům uzavírat k bytům podnájemní smlouvy se souhlasem pronajímatelů, tj. SMOL a družstev, který nebude bezdůvodně odpírán, a dále z jednání s občany vyplynulo, že mají obavy v těch případech, kdy vlastní jinou nemovitost. K tomuto jim na jednání bylo sděleno, že SMOL aktuálně nepovažuje tuto skutečnost za problematickou a ani si tyto informace neopatřuje.

Vzhledem k šíření určitých dezinformací a účelově zkreslených informací mezi zájemci o převod je navrhováno zřídit speciální webové stránky na adrese [www.olomouc.eu/druzstva](http://www.olomouc.eu/druzstva), kam budou mimo jiné umístěny dokumenty související s řešením převodů tak, aby zájemci měli možnost získat veškeré potřebné informace a nebyli odkázáni na jejich zprostředkování. **Poskytovány budou nové informace, které nějakým způsobem účelně posouvají řešení této problematiky s tím, že nadále bude mít SMOL stejný přístup ke všem zájemcům o převod v souladu s tímto rozhodnutím, a to bez ohledu na to, zda jsou či nejsou někým zastoupeni.**