

Od: Petr Konečný/AK-KONECNY

Komu: andrea.hanackova@upol.cz <andrea.hanackova@upol.cz>, davidalt@atlas.cz <davidalt@atlas.cz>, daviduhelcel@gmail.com <daviduhelcel@gmail.com>, "Kolářová Eva" <Eva.Kolarova@olomouc.eu>, "Ferancova Miroslava EXT" <ferancova@seznam.cz>, "Feranec Milan EXT" <feranec@anobudeliz.cz>, giacintov@seznam.cz <giacintov@seznam.cz>, grasse.prool@atlas.cz <grasse.prool@atlas.cz>, hynek.melichar@pirati.cz <hynek.melichar@pirati.cz>, ivanaplihalova@seznam.cz <ivanaplihalova@seznam.cz>, ivo.mares@zsol.cz <ivo.mares@zsol.cz>, jakub.knapek@gmail.com <jakub.knapek@gmail.com>, "Holpuch Jan EXT" <jan@holpuch.cz>, jaromir.lostak@gmail.com <jaromir.lostak@gmail.com>, jirzim@seznam.cz <jirzim@seznam.cz>, staneka@centrum.cz, jksigma@seznam.cz <jksigma@seznam.cz>, radmila.prchal@upol.cz, jsme@hnutispolecne.cz <jsme@hnutispolecne.cz>, "Konečný Karel" <Karel.Konecny@olomouc.eu>, kastilj@gmail.com <kastilj@gmail.com>, "Kuchar Jaroslav EXT" <kucharjar@seznam.cz>, "Šnevajs Ladislav" <Ladislav.Snevajs@olomouc.eu>, magdalenavaneckova@seznam.cz <magdalenavaneckova@seznam.cz>, mar.jirotka@seznam.cz <mar.jirotka@seznam.cz>, marek.zelo@seznam.cz <marek.zelo@seznam.cz>, "Záleská Markéta" <Marketa.Zaleska@olomouc.eu>, "Major Martin" <Martin.Major@olomouc.eu>, martinlubic@gmail.com <martinlubic@gmail.com>, "Pelikán Matouš" <Matous.Pelikan@olomouc.eu>, "Tichý Miloslav" <Miloslav.Tichy@olomouc.eu>, miroslav.skacel@mybox.cz <miroslav.skacel@mybox.cz>, miroslav.zbanek@olomouc.eu, "Bačák Otakar" <Otakar.Bacak@olomouc.eu>, pejpek@iol.cz <pejpek@iol.cz>, petr.macek@outlook.cz <petr.macek@outlook.cz>, prasil.v@seznam.cz <prasil.v@seznam.cz>, prerak@seznam.cz <prerak@seznam.cz>, radim.lindner@seznam.cz <radim.lindner@seznam.cz>, rostislav.hainc@gmail.com <rostislav.hainc@gmail.com>, svatopluk.binder@email.cz <svatopluk.binder@email.cz>, v.kryl@seznam.cz <v.kryl@seznam.cz>, viktor.tichak@pirati.cz <viktor.tichak@pirati.cz>, "Kubjátová Yvona" <Yvona.Kubiatova@olomouc.eu>

Kopie: hanamarvanova@gmail.com, joukl@akjoukl.cz, r.zelenka@sno.cz, d.travnickova@sno.cz, Jana Juříčková/AK-KONECNY@AK-KONECNY, Jan Galuszka/AK-KONECNY@AK-KONECNY, "Turczer, Petr" <Petr.Turczer@cz.gt.com>, lanq@tomaspacik.cz, "Hladíková Petra" <Petra.Hladikova@olomouc.eu>, petra.vychodilova@olomouc.eu

Datum: 28.06.2021 10:10

Předmět: SMOL převody bytů ZMO 28.6.2021 - doplnění materiálů do ZMO 28.6.2021 o další podklady + Re: Poklady k zastupitelstvu dne 28.6.2021

Vážení zastupitelé a zastupitelky,

z pověření vedení SMOL v návaznosti na níže uvedený email rozeslaný Mgr. Zdeňkem Jouklem v sobotu 26.6.2021 večer v 17:35, jehož předmětem jsou "poklady" k zastupitelstvu dne 28.6.2021 (tedy aspoň tak je tento email označen:-) si dovoluji předložit doplnění materiálů o méně ambicióznější, ale neméně důležité, podklady, a to

- dodatek č.1 důvodové zprávy - upřesnění navrhované úpravy stanov po konzultacích a závěrečném odsouhlasení s JUDr. Irenou Bischofovou, notářkou v Olomouci, která je notářem předjednaným ke zpracování příslušného notářského zápisu ke změně stanov

- právní posouzení pro SMOL od JUDr. Hany Kordové Marvanové ze dne 28.6.2021 (zadavatel SMOL)

(k tomuto právnímu posouzení uvádím, že jej zadalo SMOL, aby pokud možno obsáhlo pro zastupitele celé spektrum právních názorů na tuto velmi složitou právní problematiku, když je zájem SMOL, aby zastupitelé rozhodovali na základě všech aktuálně dostupných informací a odborných posouzení)

a dále by Vám ještě mělo být doručeno ještě před zasedáním ZMO vyjádření znaleckého ústavu Grant Thornton Praha k tomu, co Vám bylo níže uvedeným mailem doručeno, tj. k Analýze obvyklé ceny vybraných bytů zpracované znaleckou kanceláří Kreston A&CE Consulting, s.r.o. Brno z 24.6.2021 (zadavatel Joukl a partneři) a k Odbornému názoru na obvyklou cenu zpracovanému znalcem Ing. Tomášem Volkem z Velatic, okres Brno-venkov ze dne 23.6.2021 (objednatel Joukl a Partneři). Společnosti Grant Thornton (GT) byly tyto dva dokumenty zaslány ještě v neděli po půlnoci a následně konzultovány v průběhu včerejšího dne, tj. neděle s tím, že své vyjádření poskytne GT písemně během dnešního dopoledne. Předběžně však GT setrvává na svých závěrech, nesouhlasí s tím, že by tato posouzení nějak jejich závěry vyvracely, avšak vyčkáme přesnějšího jejich stanoviska

Co se týká zaslání právního stanoviska zpracovaného prof. JUDr. Markétou Seluckou, Ph.D. (Advokátní kancelář Matoušek, Selucká Praha) jedná se o posudek, který si zadala společnost Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. Brno, tedy odpovědnost posuzovatelky za její právní stanovisko je vůči tomuto zadavateli, nikoliv vůči SMOL či družstvům a jedná se o jeden z možných právních názorů s limity vyjádřenými na str. 15 poslední odstavce tohoto předloženého stanoviska, tj. odpovědnost je limitována také "stavem právního vývoje k době zpracování" posudku a jak je dále uvedeno "závažnost stanoviska je omezena tím, že interpretace předmětných právních norem není vždy jednotná a vývoj judikatury i doktrinních názorů není ukončen; tento fenomén může závěry

odborného vyjádření změnit či zvrátit a odpovědnost za rozhodnutí o konkrétní realizaci právních norem zůstává plně na objednateli. V souladu s tím je nutno respektovat, že ne vždy a všemi muži být zde vyslovené právní názory sdíleny.", tolik tedy pro zdůraznění citace z předloženého stanoviska. Již z této citace, ale i z obsáhlé citace judikatury soudů v předloženém posudku lze dovodit to, co je uváděno od počátku, tj. jediné závazné právní stanovisko či právní názor může v právním státě vydat soud, jak je koneckonců uvedeno i ve stanovisku tří ministerstev a v dalších podkladech.... a jak je to i obecně známo.

Soud doposud žádné závazné právní stanovisko ve vztahu k SMOL či družstvům nevydal, byť Okresní soud v Olomouci předestřel předběžný právní názor ve věci pod sp.zn. 19 C 227/2020, a to v protokolu o jednání ze dne 15.10.2020 a dále ve svých usneseních ze dne 15.2.2021 a 18.3.2021, když na tato vyjádření soudu je odkaz i v důvodové zprávě a celá znění jsou umístěna na webových stránkách SMOL <https://www.olomouc.eu/druzstva>. V obou uváděných usneseních soud výslovně uvedl v posledním odstavci odůvodnění stejnou větu: "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."

Nelze vyloučit, že v rozhodnutí ve věci samé soud nějak celou věc přehodnotí, ale zatím se tak nestalo, přičemž z uvedené citace ze soudního usnesení ani nelze dovodit, že by soud z hlediska platnosti či neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí činil nějaký rozdíl mezi oběma subjekty, tj. SMOL a družstvem, jako žalovanými.

Vyčkání na rozhodnutí soudu, jak bylo rozhodnuto na ZMO v červnu 2020 by samozřejmě dříve nebo později sporné právní (a popř. i ekonomické) názory vyřešilo a postavilo najisto, ale za cenu odložení řešení se všemi riziky a náklady z toho plynoucími, když právě toto posouzení změny původně schváleného postupu při uvážení všech pro a proti je jedna z otázek na zastupitele.

Jinak si dovozuji z tohoto stanoviska, že patrně prof. Selucká vychází do určité míry z posouzení smluv o smlouvě budoucích s SMOL jako neplatných (viz i např. bod 36 a 37 na str.13), když jinak - pokud by je považovala za platné - by patrně nemělo významu takto sofistikovaně se snažit rozdělit smlouvu o smlouvě budoucí na jednu smlouvu s SMOL a druhou smlouvu s družstvem. Pokud by tomu tak bylo, tak lze dovodit i důsledky s takovou případnou zjištěnou neplatností smluv vůči SMOL, a to i z pohledu potenciálně avizovaných žalob zájemců o převod na plnění - tj. na "převod bytu" a její možnou úspěšnost minimálně vůči SMOL, a to opomím názory, které zde byly ze strany zájemců o převod prezentovány před rokem, které soudní řešení velmi odsuzovaly s tím, že "soud zneplatní smlouvu" apod.

K otázce oddělitelnosti závazků družstva a SMOL, což je asi základ celého posudku a z toho vyvozovaných závěrů směrem k případnému "doplatku", za sebe mohu uvést, že aktuálně tento názor nesdílím, ale samozřejmě nelze vyloučit, že by soud mohl rozhodnout i takto, je to jeden z názorů, a je na zastupitelích, jak si tato stanoviska vyhodnotí. Z mého pohledu pro "oddělitelnost" mimo jiné nespovídá vůle účastníků - SMOL i družstva (i v posudku JUDr. Selucké je otázka potřeby zkoumání vůle účastníků zmiňována, byť není zdůrazňována), když stěžít lze dovodit, že by kdy byla vůle družstev nějak samostatná a nesledovala vůli SMOL, které vždy projevovalo vůli převést byty jako celek, nikoliv nějaký podíl "nezávisle" na družstvech, když i schvalovací proces byl takový, že prve "vše" odsouhlasilo SMOL, což bylo i podmínkou vyplývající z dotačních titulů a družstva to tzv. už jen "doschválila a dopodepsala" respektující vůli SMOL, apod. K tomu i např. mimo jiné v předloženém stanovisku bod 18. na str.7 "Tato pravidla chrání autonomii vůle jednatelů subjektu, protože podle nich má případně vadou nedotčená část právního jednání vyvolávat právní následky jen tehdy, když to odpovídá vůli jednatelů subjektu. Proti vůli jednatelů mu nemá být vnuceno torzo právního jednání, když je chtěl jen a pouze jako celek." nebo bod 32 na str. 13 "je-li do jedné listiny pojato více právních úkonů, je třeba z hlediska § 35 odst. 2 obč. zák. zkoumat, zda jde o právní úkony navzájem od sebe oddělitelné a způsobilé samostatné existence nebo zda je nutno smlouvu pojímat jako jeden nedílný celek. Rozhodujícím kritériem přitom zůstává vůle smluvních stran, jejichž stanovisko k dané otázce je proto vždy třeba zjistit....." nebo bod 36 na str. 14 "Jestliže by rozumný jednatel při znalosti věci učinil chtěl uskutečnit alespoň část zamýšlených následků, je nutné dát průchod částečné neplatnosti." Jsou zde i další argumenty, např. konstrukce "kupní ceny", která není oddělena pro SMOL a družstva, totéž vypořádání pro případ předčasného skončení smlouvy o smlouvě budoucí apod. atd., a toto stanovisko JUDr. Selucké také nijak neřeší ty případy, kde smlouva o smlouvě budoucí s družstvem není ani podepsána....

V tomto posudku JUDr. Selucké, byť nejsou v závěrech nijak zohledněny či akcentovány, jsou uvedeny i další problémy spojené s řešením této problematiky případně i u soudu, jako např. otázky lhůt (velký rozdíl platná - neplatná smlouva), otázky plynoucí z § 50a/3 obč.zák. "Tento závazek zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena" - jen citace zákona uvedená i v posudku,

otázky nahrazování projevu vůle obce bez předchozího souhlasu zastupitelstva, apod.
Toto vše a další otázky jsou na právní posouzení, která mohou být různá a v konečném důsledku by to mohl nakonec rozhodnout soud, což je zjevné i posuzovatelce, jak bylo uvedeno v úvodu.

Důvodová zpráva předložená RMO je vystavěna na komplexnějších předpokladech, principech a souvislostech, které tvoří určitý systém, a proto změna jednoho z prvků systému může nabourávat celý systém.

Je třeba k řešení všech otázek přistupovat s max. opatrností , odborností, uvážlivostí a v souvislostech.

Děkuji za spolupráci a těším se na dnešní setkání na ZMO.

S úctou

Petr Konečný

Mgr. Ing. Petr Konečný , advokát
společník a jednatel společnosti
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KONEČNÝ s.r.o.



č.reg.u České advokátní komory 4637
IČ AKK s.r.o.: 28658094, plátce DPH - DIČ AKK s.r.o. CZ28658094
Olomouc , Na Střelnici 1212/39, 779 00, Czech Republic
tel. +420-585223861, -602714652 , -602579333 , -777112232
datová schránka advokáta ID: 2238h95
datová schránka společnosti AKK s.r.o. ID: bdp3dwp
WWW.ADVOKATNI-KANCELAR.CZ