USNESENÍ

z 20. zasedání Zastupitelstva města Olomouce, konaného dne 10. 12. 2021

9 Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova - záměr postupu převodů bytů ve spoluvlastnictví SMOl a družstev

Zastupitelstvo města Olomouce

1. bere na vědomí
předloženou důvodovou zprávu a rozpravu, která proběhla na Zastupitelstvu města Olomouce

2. schvaluje
záměr postupu převodu bytů ve spoluvlastnictví města a družstev dle varianty 1 dle důvodové zprávy a rozpravy, která proběhla na Zastupitelstvu města Olomouce

3. souhlasí
s přípravou změny stanov družstev Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní dle důvodové zprávy a rozpravy, která proběhla na Zastupitelstvu města Olomouce

Předložil: Rada města Olomouce
Bod programu: 7.; hlasování č. 16

Důvodová zpráva

Statutární město Olomouc (dále také jen „SMOL“) má v podílovém spoluvlastnictví majetek – bytové domy s jednotkami, jak je tento majetek popsán v nově zpracované aktualizované Cenové studii – Analýza obvyklé ceny bytů v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní, a to znaleckým ústavem Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha (dále také jen „cenová studie“) ze dne 16.11.2021, která navazuje na předcházející cenovou studii ze dne 13.6.2021, jak je tato studie, stejně jako veškeré ostatní dokumenty nezbytné pro další rozhodování, zveřejněna na webových stránkách https://www.olomouc.eu/druzstva, přičemž současně studie tvoří nedílnou součást této důvodové zprávy.

Zastupitelstvo města Olomouce (ZMO) se zabývalo problematikou převodu bytů v rámci řádného programu na zasedáních 29.6.2020 (přijato doposud platné usnesení o vzetí na vědomí důvodové zprávy obsahující návrh na vyčkání s řešením na rozhodnutí soudu) a 28.6.2021 (materiál s návrhem na řešení s doplatkem 26 mil. Kč ve vztahu k družstvům byl po projednání stažen k dalšímu dopracování, a to i na žádost některých zájemců o převod i jejich právního zástupce).

Cílem tohoto materiálu je předložení nových návrhů na řešení projednávané problematiky převodu bytů se shrnutím veškerých zjištěných informací a stanovisek, která mohou sloužit jako komplexní podklad pro rozhodnutí o dalším postupu.

STRUČNÁ HISTORIE ČASU V PROJEKTU VÝSTAVBY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Pro pochopení souvislostí, ale i pro vyvrácení některých nepravd a polopravd, které jsou šířeny účelově mezi zájemce o převod, je v úvodu důvodové zprávy zpracován přehled určitých milníků olomouckého projektu výstavby nájemního bydlení ve spolupráci města a soukromých firem, které jsou zasazeny pro přesnější orientaci do postupného běhu času. Historií projektu se poměrně podrobně zabývala důvodová zpráva pro ZMO 29.6.2020, avšak za účelem vytvoření kompletního materiálu a po prověření dalších skutečností je znovu historie zrekapitulována takto:

Dne 6.4.1999 a dne 4.5.1999 projednala RMO bod „Projekt financování nájemního bydlení“.

Dne 1.6.1999 projednala RMO bod „Pilotní projekt nájemního bydlení“

Dne 15.6.1999 projednala RMO bod „Pilotní projekt 145 nájemních bytů“(v k.ú. Slavonín, ul. Jižní)

Dne 1.7.1999 ZMO schválilo Pilotní projekt 145 nájemních bytů včetně záměru na uzavření smlouvy o sdružení na výstavbu 145 nájemních bytů v Olomouci - Slavoníně, ul. Jižní s firmou MERA-CZECH a.s. Tento materiál je zveřejněn na webových stránkách města věnujících se této problematice a je možno z něj dovodit ZMO schválené parametry tohoto projektu, od kterého se odjíjely další projekty na výstavbu nájemního bydlení (proto označen jako pilotní).
Dne 12.7.1999 byla uzavřena mezi Městem Olomouc a společností MERA-CZECH a.s. Smlouva o sdružení (pozn. jednalo se jen o smlouvu bez vzniku právní subjektivity sdružení) uzavíraná mezi obcí a stavební firmou za účelem realizace pilotního projektu výstavby nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně. Správou majetkových hodnot v rámci smlouvy o sdružení byla pověřena MERA-CZECH a.s., která byla oprávněna uzavírat smlouvy k realizaci účelu sdružení s třetí stranou (tj. i se zájemci) a jednat jménem účastníků sdružení (patrně i proto smlouvy o smlouvě budoucí byly touto firmou připraveny a předloženy v období od cca posledního čtvrtletí roku 1999 - 2000 úplně původním zájemcům o převod, když navíc firma MERA-CZECH a.s. prováděla obdobnou výstavbu i v jiných městech a patrně používala stejný či obdobný vzor). Majetek získaný při výkonu společné činnosti se dle smlouvy o sdružení stává podílovým spoluvlastnictvím, v průběhu výstavby jsou účastníci v každé fázi výstavby spoluvlastníky realizovaného díla v poměru právě vynaložených prostředků s tím, že podíly se po dokončení rozdělí v poměru podle výše vkladů účastníků sdružení a takto budou zapsány do katastru. Účastníci se dále dohodli, že po kolaudaci domu bude bez zbytečného odkladu do příslušného katastru nemovitostí vloženo věcné břemeno na

dobu 20 let od kolaudace odpovídající **právu Města Olomouc rozhodovat o přidělování bytů v postaveném bytovém domě, uzavírat s nájemci nájemní smlouvy a stanovovat výši nájemného. Členové sdružení vyslovili souhlas s převodem předmětných bytů za zůstatkovou hodnotu po 20 letech na nájemníky. Účastníci sdružení se dohodli, že po majetkovém vypořádání tohoto sdružení, kolaudaci objektu a jeho zápisu do katastru nemovitostí vloží majetkové podíly z postavené nemovitosti do družstva, které bude založeno za účelem (společné) správy pořízeného nemovitého majetku** (dodatkem č.3 z 22.2.2000 došlo ke změně ujednání o založení družstva tak, že bylo vypuštěno ujednání o vložení majetkových podílů do družstva).

Dne 30.9.1999 ZMO v bodě Výstavba nájemního bydlení schválilo záměr výstavby dalších 165 nájemních bytů ve sdružení s firmou MERA-CZECH a.s., když dále byl rozšířen původní pilotní projekt schválený 1.7.1999 také o výstavbu 35 nájemních bytů ve Slavoníně a 60 nájemních bytů v Neředíně (ul. Rumunská).
Současně na stejném zasedání 30.9.1999 schválilo ZMO záměr výstavby 70 b.j. v lokalitě Olomouc – Hodolany ve sdružení s firmou MNG COMP s.r.o., a dále ZMO uložilo RMO projednat a schválit RMO smluvní vztahy na realizaci uvedených záměrů s firmami MERA-CZECH a.s. i MNG COMP s.r.o.

Dne 19.10.1999 RMO schválila smlouvy o sdružení se soukromými firmami dle důvodové zprávy v návaznosti na zmocnění ZMO z 30.9.1999.

Dne 5.11.1999 byla uzavřena mezi Městem Olomouc a MERA-CZECH a.s. smlouva o sdružení uzavíraná mezi obcí a stavební firmou (v obdobném znění jako smlouva uzavřená 12.7.1999, když byl dohodnut v podstatě stejný postup, pravidla,…) za účelem realizace výstavby 35 nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně na parc.č. zj.ev. (727).

Dne 15.11.1999 byla uzavřena Smlouva o sdružení mezi Městem Olomouc a MNG Comp s.r.o., jejímž účelem byla výstavba 6 bloků bytových domů (A, B, B1, D, E, F) o celkové kapacitě 70 b.j. (I. etapa) v k.ú. Hodolany. Účastníci se výslovně dohodli, že po kolaudaci domů po dobu 20 let vloží věcné břemeno ve prospěch SMOL o přidělování bytů a stanovovat výši nájemného. Dále se účastníci sdružení dohodli tak, že výslovně souhlasí s převodem bytů za zůstatkovou hodnotu po 20 letech na nájemníky v bytech realizovaných dle této smlouvy, a dále bylo dohodnuto, že účastníci vloží svůj majetkový podíl do družstva, které bude založeno za účelem budoucí správy těchto objektů tak ,aby družstvu byl poskytnut zvýhodněný hypotéční úvěr. Účastníci se zavázali, že nájemné z realizovaných bytů bude přednostně použito ke krytí úvěru poskytnutého na tuto výstavbu Platnost smlouvy byla vázána na obdržení státních dotací SMOL. Stejného dne byla uzavřena i smlouva na vybudování technické infrastruktury pro 110 b.j. U této výstavby ve spolupráci s firmou MNG COMP s.r.o. byl zjevně z velké části kopírován model výstavby s firmou MERA-CZECH a.s., včetně použití stejných či obdobných smluv (včetně smluv o smlouvě budoucí uzavíraných prostřednictvím MNG COMP s.r.o. s původními zájemci o převod cca od jara roku 2000).

V roce 1999 Ministerstvo pro místní rozvoj rozhodlo o poskytnutí dotací na
akci č. 3174200465 – na výstavbu domů Topolová 1, 2, 4, 6 (145 b.j.) – datum nedohledáno – výše dotace 46,40 mil.
akci č. 3174201720 – na výstavbu domu Topolová 9 (35 b.j.) z 10.11.1999 – výše dotace 11,20 mil.
akci č. 3174201719 – na výstavbu domů Jiráskova 10, 10A, 10B, Sladkovského 1, 1A, 1B (70 b.j.) z 16.11.1999 – výše dotace 22,40 mil.

akci č. 3174201721 – na výstavbu domu Rumunská 11 – výše dotace 19,20 mil.

Dne 16.11.1999 rozhodla rada města Olomouce o pravidlech výběru uchazečů o byt v rámci projektu nájemního bydlení.

Dne **22.2.2000** dodatkem č.3 došlo ke změně ujednání o založení družstva ve smlouvě o sdružení uzavřené dne 12.7.1999 byla mezi Městem Olomouc a MERA-CZECH a.s. tak, že **bylo vypuštěno ujednání o vložení majetkových podílů účastníků do družstva, které bude dle nové dohody založeno v podstatě jen za účelem správy pořízeného nemovitého majetku**.

Již **od počátku roku 2000 se začaly (zprvu sporadicky) objevovat signály, že obě firmy nejsou v ideální finanční kondici a že nebudou moci patrně zcela dodržet původní záměry na realizaci projektu a jeho financování a udržitelnost, a ukazovalo se, že bude nezbytné podstatně dříve začít řešit otázku vypořádání podílového spoluvlastnictví k domům, restrukturalizaci úvěrů, vypořádání sdružení s cílem předejít závazkům společným a nerozdílným vůči věřitelům, jakož i další záležitosti, když mimo rizika spojená s úpadkem** i obecně bylo možno stěží očekávat, že by soukromé firmy chtěly zůstat zapojené v tomto projektu nájemního městského bydlení např. po celou dobu 20 let udržitelnosti dotací. Jejich v podstatě **úpadkové problémy, které nevznikly tzv. „ze dne na den“** hledání vhodného řešení akcelerovaly. Jako jeden z vhodných nástrojů pro řešení se tehdy patrně jevilo využít do určité míry od počátku projektu avizovaný vznik společných družstev, a to i z pohledu dluhové služby města a jeho ratingu.

Dne **15.6.2000 ZMO** rozhodlo o založení Bytového družstva Jižní, Olomouc a Bytového družstva Jiráskova, Olomouc. Bylo odkazováno na to, že se město Olomouc zavázalo z důvodu čerpání státní dotace k **založení bytových družstev**, na které přejdou povinnosti a práva vyplývající z vlastnictví vybudovaných bytů (společná správa tohoto majetku) a dále na to, že ve schválených smlouvách o sdružení je zakotven majoritní vlastnický podíl města Olomouce. Jedním z cílů ve vztahu k založení družstva byla také snaha o financování či realizaci bytové výstavby bez úvěrového zatížení města, které zhoršovalo mimo jiné rating města se všemi důsledky s tím spojenými.

Dne 11.7.2000 RMO schválila Smlouvu o sdružení s firmou MERA-CZECH a.s. Olomouc na výstavbu 56 bytů v lokalitě Povel- Peškova. Podmínky byly opět v podstatě shodné jako u předcházejících smluv a tento projekt již nebylo vhodné nějak zastavit.

Dne 21.7.2000 byla obě družstva založena notářským zápisem. **Členy družstva byly od počátku jen právnické osoby (město a soukromá firma), nikoliv fyzické – nájemci, neboť se nikdy nejednalo a nemělo jednat i s ohledem na podmínky uzavřených smluv a podmínky dotací o nájem družstevních bytů** ve smyslu občanského zákoníku, ale o pouhý prostý nájem bytů v majetku družstva. Pokud by totiž měli být nájemci členy družstva s členským podílem, pak by to zcela měnilo právní i ekonomickou situaci a celou koncepci pilotního projektu, což by vyžadovalo i schválení ZMO, neboť **tzv. družstevní byty by měly (a dodnes mají) zcela jiný právní režim,** mimo jiné např. v bytovém družstvu se uskutečňují převody práv a povinností (včetně práva na uzavření nájemní smlouvy s nabyvatelem) ze zákona (bez možnosti smluvního vyloučení tohoto ustanovení) na ohlašovacím principu vůči družstvu bez možnosti podmínění převodu např. souhlasem družstva (či města), což by patrně zjevně bylo v rozporu s dotačními podmínkami. Ostatně členství v družstvu by muselo být spojeno se složením členského vkladu a členského podílu, ze kterého se v družstvech

financuje výstavba či pořízení majetku. Systém ale byl postaven na jiném modelu vícezdrojového financování, a to státní dotací poskytnutou pouze městu, spoluúčastí nájemníků (tzv. akontací) a úvěrem, jehož nositelem nemělo být (a nebylo) město, ale soukromý investor a popř. následně bytové družstvo (po vzniku), aniž by v pilotním projektu, smlouvách o sdružení, budoucích smlouvách se zájemci či obecně v systému financování projektu městské výstavby nájemního bydlení v Olomouci byla i jen zmínka o členských vkladech a členských podílech.
Přijetí nájemců do družstva či složení členských vkladů a podílů nebylo nikdy proto ani projednáváno, natožpak že by vyplývalo z nějakého dokumentu, což bylo a je natolik zřejmé, že ani nikdo z nájemníků o členství v družstvu za cca 20 let nežádal a žádat ani nemohl. Neplynulo to ani z tehdy již uzavřených smluv o smlouvě budoucí s úplně původními zájemci o převod (původně uzavřeny jen s městem a soukromou firmou), ani z nájemních smluv a ani z jiných dokumentů. Aktuálně opakované veřejné tvrzení právního zástupce některých nájemců o tom, že se „zapomnělo“ vzít nájemníky do družstva, popř. že bylo chybou je do družstva nevzít, je zcela účelové, nesmyslné a nepravdivé a nemá oporu v žádných smluvních či jiných dokumentech, situaci neřeší ale naopak ji účelově komplikuje a posiluje tak i nedůvěru orgánů družstva k zvažovaným řešením.

Dne 2.8.2000 byla uzavřena mezi Městem Olomouc a MERA-CZECH a.s. Smlouva o sdružení uzavíraná mezi obcí a stavební firmou za účelem realizace výstavby nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně. Účastníci se sdružili za účelem výstavby bytového domu B 1.4 o kapacitě 39 b.j. na parc.č. zj.ev. (717) v k.ú. Slavonín s plánovaným dokončením domu do 30.9.2001 (jinak domy postavené v rámci pilotního projektu byly postupně zkolaudovány v období od 31.7.2000 – 6.12.2000). Podmínkou sdružení ze strany firmy bylo, že firma MERA-CZECH a.s. bude generálním dodavatelem výstavby, když tento projekt jí měl patrně napomoci v dosažení finanční stability a už byl v takové fázi, že patrně nebylo vhodné jej zastavit. Správou majetkových hodnot byla pověřena MERA-CZECH a.s., která byla oprávněna uzavírat smlouvy k realizaci účelu sdružení s třetí stranou a jednat jménem účastníků sdružení obdobně jak je shora uvedeno u předcházejících smluv o sdružení. Majetek získaný při výkonu společné činnosti se dle smlouvy stává podílovým spoluvlastnictvím, v průběhu výstavby jsou účastníci v každé fázi výstavby spoluvlastníky realizovaného díla v poměru právě vynaložených prostředků. Dále bylo dohodnuto, že podíly se po dokončení rozdělí v poměru podle výše vkladů účastníků sdružení a takto budou zapsány do katastru. Účastníci se dále dohodli, že po dokončení stavby ošetří smluvně s budoucím správcem bytů na dobu 20 let právo města rozhodovat o přidělování bytů v postaveném bytovém domě a stanovovat výši nájemného.

Dne 8.8.2000 schválila RMO Smlouvu o sdružení s firmou MERA-CZECH a.s. na výstavbu šestého bytového domu v lokalitě Slavonín a na výstavbu 56 bytů v lokalitě Povel-Peškova. Ani zde už nebylo vhodné tento projekt zastsvit, ale opět byl oproti předcházejícím projektlm vzhledem k situaci s firmou MERA-CZECH a.s. do určité míry modifikován. Ve smlouvě na šestý bytový dům ve Slavoníně se obě strany dohodly, že firma MERA-CZECH a.s. převede svůj majetkový podíl na Bytové družstvo Olomouc, Jižní, jehož je členem s hlasovacími právy 9:1 ve prospěch města. Bylo dohodnuto, že tento převod bude hrazen hypotečním úvěrem družstva od České spořitelny. U této stavby bylo ve smlouvě dohodnuto, že po dokončení bude podíl firmy MERA-CZECH a.s. převeden na Město, které tak bude vlastníkem 100% nemovitosti (trvalé nájemní bydlení). To by však znamenalo, že Město zajistí na odkup tohoto podílu hypoteční úvěr, což ale mělo své výhody (výhodná úroková sazba a ostatní podmínky úvěru pro město, stoprocentní vlastnictví bytů městem) ale i nevýhody (zvýšení dluhové služby města, zatížení aparátu města). Mimo jiné tohoto důvodu

bylo nakonec navrženo, aby i u této stavby byl podíl firmy MERA-CZECH a.s. převeden na Bytové družstvo Jižní, které by bylo nositelem hypotečního úvěru. Pro tento případ bylo však nutné, aby Bytové družstvo Olomouc, Jižní přistoupilo k oběma smlouvám o sdružení, což se stalo následně dodatkem č.1 ze dne 1.6.2001, a to i ke smlouvě o sdružení ve vztahu k výstavbě B 1.4, tj. Topolová 7.

Dne 8.8.2000 vznikla zápisem do obchodního rejstříku u soudu družstva Bytové družstvo Jižní, Olomouc a Bytové družstvo Jiráskova, Olomouc.

Ke konci roku 2000 se postupně objevovaly stále další a zřetelnější signály o možných finančních a jiných problémech společnosti MERA-CZECH, a.s., a to nejen v Olomouci, vyjádření či ujišťování firmy MERA-CZECH a.s. již patrně nebylo pro město dostatečné v návaznosti na zjišťovaný stav firmy i projektů, a proto **bylo třeba ze strany města postupně v návaznosti na tyto signály na vznikající situaci reagovat vzhledem k aktuální rozestavěnosti, sdruženým prostředkům ze zdrojů města, budoucích nájemníků a dotací od státu, jakož i účastí města ve sdružení s touto firmou a odpovědností z toho vyplývající, a to ve snaze o ochránění těchto prostředků, předejití odpovědnostním důsledkům vůči věřitelům a současně při dokončení staveb tak, aby mohly být předány budoucím nájemcům**. Jedním z významných limitů bylo **naplnění podmínek dotací** na výstavbu městského nájemního bydlení. Postupně začalo být zřejmé, že pokud se včas nepodniknou odpovídající kroky, mohly by problémy společnosti MERA-CZECH, a.s. mít v podstatě nedozírné následky. Nezbylo tedy než postupně vstoupit do jednání s MERA-CZECH, a.s., která samozřejmě neměla zájem postupovat tak, aby její problémy okamžitě přerostly do konkursu, a jednat s touto firmou o různých možnostech řešení financování a vypořádání. Postupně i přes částečné zpochybňování celé situace firmou MERA-CZECH a.s. (mimo jiné i v následném řízení o prohlášení konkursu) bylo zřejmé, že se firma potýká nejen s dlouhodobými koncepčními problémy ve vztahu k těmto projektům a jejich financování, a to po celé ČR, ale i s běžnou organizací a financováním na rozpracovaných stavbách včetně řešení cash flow financování staveb i celé firmy. Ukázalo se, že je nezbytné postupně dlouhodobě začít řešit tyto projekty s využitím prostředků města a družstev bez ohledu na řešení otázky nejen okamžité ale i dlouhodobé dobytnosti či spíše nedobytnosti závazků na soukromých firmách, což se následně ukázalo i ve vztahu k rostoucím nedodělkům a potřebě oprav, které měly charakter záručních oprav a odpovědností za vady a nedodělky.

Dne 27.11.2000 (právní účinky vkladu 5.3.2001) byla uzavřena kupní smlouva k objektům bydlení na Topolová 1,2,4 a 6, kterou došlo k převodu z MERA CZECH a.s. na Bytové družstvo Olomouc, Jižní , čímž MERA-CZECH a.s. dočasně získala potřebné finanční prostředky.

Dne 17.1.2001 byla uzavřena Smlouva o sdružení mezi SMOL a MNG COMP s.r.o., jejímž účelem byla výstavba 4 bloků bytových domů (C1 , C2, C3 a G) o celkové kapacitě 52 b.j. (II. etapa) na parc.č. 126/9 a 97/7 v k.ú. Hodolany (Jiráskova, Sladkovského) za obdobných podmínek jako předchozí smlouvy o sdružení. Účastníci se výslovně dohodli, že po dokončení stavby ošetří smluvně právo města rozhodovat po dobu 20 let o přidělování bytů a stanovovat výši nájemného. Dále se účastníci sdružení dohodli tak, že výslovně souhlasí s převodem bytů za zůstatkovou hodnotu po 20 letech na nájemníky v bytech realizovaných dle této smlouvy, a dále bylo dohodnuto, patrně i s ohledem na situaci v MNG COMP s.r.o., když projekt byl již patrně ve fázi, že jej patrně nebylo možno zastavit, že MNG COMP s.r.o. převede po kolaudaci svůj majetkový podíl na BD Jiráskova. Platnost smlouvy byla vázána na obdržení státních dotací městem.

Na začátku roku 2001 se ještě dále začaly zvýrazňovat signály o problémech firmy MERA-CZECH a.s.

Dne 28.2.2001 ve spolupráci s městem představenstvo Bytového družstva Olomouc, Jižní odsouhlasilo dofinancování záměrů projektu pomocí hypotečního úvěru bytového družstva, a to do výše 12 862 465,- Kč na objekt B 1.4, ve Slavoníně tj. Topolová 7, a dále do výše 14 805 000,- Kč na objekt Povel-Peškova, s ohledem na potřebu dokončení těchto objektů a postupně dále a dále narůstající problémy společnosti MERA-CZECH a.s.

Dne 5.3.2001 byla uzavřena Dohoda o hospodaření se společnou věcí mezi městem a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní k objektům bydlení na Topolová 1,2,4 a 6, když 65/100 vlastnilo SMOL a 35/100 družstvo. Spoluvlastníci se dohodli, že správu a provoz bude vykonávat družstvo s právem pověřit SDFMO (dnes SNO), na odměně za tuto činnost pro družstvo a hrazení nákladů odečítaných z poměrné části výnosu. Dále byla ujednána dotace města na kapitálové dovybavení, která řešila zejména splácení úvěru (u Česká spořitelna). V dohodě si družstvo a město také výslovně upravili to, že o přidělování bytů v předmětných nemovitostech, včetně změn nájemců, stanovení výše nájemného a ostatních úhrad bude rozhodovat výlučně spoluvlastník město tak, aby stanovené úhrady kryly náklady spojené s provozem a správou, umožňovaly splácení úvěrů a „současně odpovídaly smlouvám o smlouvách budoucích uzavřených s nájemci, které jsou oběma stranám známy“.

Dne 29.3.2001 byla uzavřena Smlouva č. 5071100046 o poskytnutí dotace z prostředků SFRB mezi SFRB a městem Olomouc na částku 17.180.000,-Kč.

Dne 3.4.2001 převedla MNG COMP s.r.o., manželé Tomandlovi a Mgr. Petr Lón jako prodávající kupní smlouvou na kupující Bytové družstvo Olomouc, Jiráskova id. 39/100 nemovitostí bytového domu č.pop. 1181 na pozemku parc.č. st. 126/1, č.pop. 1182 na pozemcích parc.č. st. 126/2 a st. 126/8, č.pop. 1183 na pozemcích parc.č. st. 126/3 a st. 126/6 a st. 126/7, č.pop. 1184 na pozemcích parc.č. st. 126/4, st. 126/5, č.pop. 1185 na pozemcích parc.č. st. 187/1 a st. 187/3, č.pop. 1186 na pozemku parc.č. st. 126/11 včetně pozemků pod domy a souvisejících pozemků. Převod napomohl firmě MNG COMP s.r.o. k získání finančních prostředků, když i u této společnosti se již projevovaly první signály budoucích problémů.

Dne 15.5.2001 RMO v bodě Bytová výstavba – přistoupení ke smlouvám o sdružení souhlasila s přistoupením Bytového družstva Olomouc, Jižní ke smlouvám o sdružení a vyslovila souhlas se zástavou za hypotéční úvěry na domech B 1.4. Slavonín, Povel, Peškova a uložila předložit návrh na souhlas do ZMO.

Dne 1.6.2001 byl uzavřen dodatek č.1 ke smlouvě o sdružení na výstavbu 39 b.j. (B 1.4 Topolová 7) ve Slavoníně ze dne 2.8.2000, kterým došlo k přistoupení nového člena sdružení, a to Bytového družstva Olomouc, Jižní, a to dle usnesení představenstva družstva z 9.5.2001 a rozhodnutí RMO z 15.5.2001.

Dne 4.6.2001 byl uzavřen dodatek č.2 ke smlouvě o sdružení na výstavbu 39 b.j. (Topolová 7) ve Slavoníně ze dne 2.8.2000 ve znění dodatku č.1 z 1.6.2001, kterým došlo k vystoupení člena sdružení MERA-CZECH a.s. ze sdružení ke dni 4.6.2001. Nově byly upraveny ve spolupráci s městem sdružené prostředky s tím, že Bytové družstvo Olomouc, Jižní zajistí financování výstavby ve výši 8.995.000,-Kč formou hypotéčního úvěru, když částku 7.000.000,-Kč uhradí firmě MERA-CZECH a.s. za odprodej majetkového podílu vzniklého z

činnosti sdružení k datu vystoupení ze sdružení a částku 1.995.000,-Kč uhradí bytové družstvo dodavateli stavby za provedené práce. Nově bylo správou majetkových hodnot namísto MERA-CZECH a.s. pověřeno družstvo zastoupené předsedou představenstva Ing. Pavlem Horákem, který byl současně náměstkem primátora SMOL.

Dne 5.6.2001 byla uzavřena mezi SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní Smlouva o sdružení uzavíraná mezi obcí a bytovým družstvem za účelem výstavby nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně (39 bj, B 1.4 pozemek parc.č. 717, Topolová 7). Bylo ujednáno dokončení domu do 30.9.2001. Financování bylo přeneseno v podstatě dle dodatku č.2 ze dne 4.6.2001 shora uvedeného. Na základě této smlouvy se pak stalo Bytové družstvo Olomouc, Jižní podílovým spoluvlastníkem, když ostatní podmínky smlouvy o sdružení byly taktéž v podstatě přeneseny z původní smlouvy o sdružení z 2.8.2000.

Dne 26.6.2001 byla uzavřena Smlouva č. 9255910182 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích mezi Státním fondem rozvoje bydlení (SFRB) a Městem Olomouc týkající se bytového domu s 39 nájemními byty (Topolová 7), z toho 2 pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, na ul. Jižní pozemek parc.č. zj.ev. 717, a to dotace ve výši 12.840.000,-Kč s tím, že dotace je poskytována zálohově. Mimo jiné je ve smlouvě v čl. III odst.3 uvedeno „Příjemce dotace nepřevede po dobu 20 let od právní moci kolaudace stavby vlastnictví bytového domu postaveného s použitím dotace, popř. spoluvlastnický podíl na tomto domě, na jinou osobu a do uplynutí této doby zajistí užívání všech bytů v domě k trvalému nájemnímu bydlení.“ a dále v dalším odstavci 4 je uvedeno speciální ujednání pro byty zvláštního určení s tím, že od budoucích nájemců těchto bytů nebude požadováno žádné finanční ani věcné plnění v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy (pozn. týká se to jen tohoto odstavce) a dále v odst. 5 je ujednáno „Příjemce dotace bude požadovat po dobu uvedenou v odstavci 3 ve vybudovaných bytech s použitím dotace nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného podle zvláštního právního předpisu.“

Dne 2.8.2001 s právními účinky vkladu 3.8.2001 byla uzavřena kupní smlouva mezi MERA-CZECH a.s. a Bytové družstvo Olomouc, Jižní o převodu 39/100 rozestavěné stavby na pozemku parc.č. 812/27 (pozn. Topolová 7) v k.ú. Slavonín, jejímž vlastníkem byla prodávající na základě notářského zápisu prohlášení ze dne 21.11.2000 a stavebního povolení ze dne 27.10.1999. SMOL se vzdalo předkupních práv, a to za částku 6.596.800,-Kč úhradou původně dohodnutou do 31.8.2001 a prodlouženou do 31.10.2001.

Dne 2.8.2001 s právními účinky vkladu 3.8.2001 byla uzavřena kupní smlouva mezi MERA-CZECH a.s. a Bytové družstvo Olomouc, Jižní o převodu 30/100 rozestavěné stavby na pozemku parc.č. 812/24 (pozn. Topolová 9) v k.ú. Slavonín, jejímž vlastníkem byla prodávající na základě prohlášení vlastníků z 3.12.1999, notářského zápisu prohlášení ze dne 27.3.2000 a stavebního povolení z 27.10.1999. SMOL se vzdalo předkupních práv.

Dne 3.8.2001 byla uzavřena Dohoda o hospodaření se společnou věcí mezi SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní k objektu bydlení na Topolová 9, když 70/100 vlastnilo SMOL a 30/100 družstvo a současně zanikla obdobná dohoda s MERA-CZECH a.s. Spoluvlastníci se dohodli, že správu a provoz bude vykonávat družstvo s právem pověřit SDFMO (dnes SNO), na odměně za tuto činnost pro družstvo, hrazení nákladů odečítaných z poměrné části výnosu. Dále byla ujednána dotace města na kapitálové dovybavení, která řešila zejména splácení úvěru (Česká spořitelna). V dohodě si družstvo a město také výslovně upravili to, že o přidělování bytů v předmětných nemovitostech, včetně změn nájemců, stanovení výše

nájemného a ostatních úhrad bude rozhodovat výlučně spoluvlastník město tak, aby stanovené úhrady kryly náklady spojené s provozem a správou, umožňovaly splácení úvěrů a „současně odpovídaly smlouvám o smlouvách budoucích uzavřených s nájemci, které jsou oběma stranám známy“. Opakovaně je třeba vidět, že ač nemovitosti byly (a jsou) v podílovém spoluvlastnictví, úvěr byl cíleně vzat pouze na družstvo, které jej také muselo samostatně splácet, ač bylo menšinovým spoluvlastníkem, čemuž odpovídá uzavřená dohoda, která poskytovala družstvu zdroje financování, ať již z výnosů z majetku, tak i z tzv. kapitálového dovybavení. Tento zdánlivě složitý postup byl zvolen právě s ohledem na to, že město nechtělo zvyšovat své úvěrové zatížení a tehdejší předpisy tento postup bez vlivu na rating umožňovaly.

V roce 2001 se k problémům s firmou MERA-CZECH a.s. přidaly i v podstatě obdobné problémy s firmou MNG COMP s.r.o., byť jejich identifikace a zjištění probíhala postupně.

Dne 16.1.2002 vstoupila MERA-CZECH a.s. do likvidace svým rozhodnutím valné hromady.

Dne 18.1.2002 byla uzavřena Smlouva o převodu členství a členských práv a povinností, kterou MNG COMP s.r.o. převedla členská práva a povinnosti v Bytovém družstvu Olomouc, Jiráskova na nabyvatele Správu nemovitostí Olomouc, a.s. za částku 25.000,-Kč jako reakci na sílící signály o problémech této společnosti.

Dne 30.1.2002 převedla MNG COMP s.r.o. kupní smlouvou na Bytové družstvo Olomouc, Jiráskova id. 39/100 nemovitostí bytového domu č.pop. 1199 na pozemku parc.č. st. 126/12 (Jiráskova 10C) a č.pop. 1200 na pozemcích parc.č. st. 126/13, st. 126/14 a st. 126/15 (Sladkovského 1C, 1D, 1E) a podíl 2/5 na souvisejících okolních pozemcích, vše v k.ú. Hodolany za částku 18,2 mil. Kč.

Na začátku roku 2002 se vyjednal také odchod společnosti MERA-CZECH a.s. z Bytového družstva Olomouc, Jižní a dnem 4.3.2002 zanikla také funkce člena představenstva představiteli MERA-CZECH a.s., když nově se stala členem taktéž Správa nemovitostí Olomouc, a.s. Cílem převodů podílů soukromých firem v obou družstvech bylo, aby případný vstup firem do likvidace a konkursu nezasáhnul přímo také obě družstva s ohledem na specifickou úpravu družstev, která nejsou kapitálovými společnostmi.

Dne 7.3.2002 odstoupilo Město Olomouc i Bytové družstvo Olomouc, Jižní od smlouvy o dílo uzavřené s MERA-CZECH a.s. dne 6.6.2001 na výstavbu 39 b.j. (Topolová 7) s původním termínem dokončení 15.2.2002 a bylo započato jednání o vypořádání s likvidátorkou Ing. Ludmilou Ludwigovou, a to s pomocí znaleckých posudků na rozestavěné dílo.

Dne 5.4.2002 vzhledem k vstupu MERA-CZECH a.s. do likvidace (a následně do konkursu, což se předpokládalo) v situaci nedostavěnému nedokončeného domu Topolová 7 byla uzavřena smlouva mezi K-stav Olomouc, spol. s r.o. a SNO a.s. smlouva o dílo č. 03/2002 jejímž předmětem bylo „Dokončení stavby bytového domu B 1.4. s 39 b.j. Olomouc, Topolová ulice“ za částku včetně dodatků cca 9,5 mil.Kč a dále Smlouva o dílo č. 10/2002 s předmětem dokončovací práce na stavbě „Bytový dům – Topolová ulice“ (Topolová 9) za částku 1,3 mil. Kč. SNO byla předcházejícím usnesením RMO z 12.3.2002 pověřena

inženýrskou činností k dokončení stavby. Cílem bylo dokončení rozestavěné výstavby, kterou již MERA-CZECH a.s. v likvidaci nebyla zjevně schopna dokončit.

Dne 13.6.2002 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí čj. OPS/2885/2002/Roz, kterým byl kolaudován bytový dům B 1.4 l. Topolová 39 b.j. (pozn. Topolová 7) pro Bytové družstvo Olomouc, Jižní.

Dne 1.7.2002 byla uzavřena Dohoda o hospodaření se společnou věcí mezi SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní k objektu bydlení na Topolová 7 (61/100 vlastnilo SMOL a 39/100 družstvo) a současně zanikla obdobná dohoda s MERA-CZECH a.s.

Dne 12.8.2002 byl v obchodním rejstříku zapsán vstup MERA-CZECH a.s. do likvidace, a to na základě rozhodnutí mimořádné valné hromady společnosti konané dne 16.1.2002, která rozhodla o zrušení společnosti s likvidací k 16.1.2002.

V roce 2002 byl podán k soudu věřitelský návrh na prohlášení konkursu na MERA-CZECH a.s. v likvidaci a následně započalo prostřednictvím správce SNO a.s. vymáhání pohledávek za MERA-CZECH a.s. v likvidaci, a to žalobami (Okresní soud Olomouc 24 C 379/2002, 21 C 233/2002, Okresní soud Prostějov Ro 973/2003, Krajský soud v Brně pod zn. 1 Ro 648/2003) a uplatňováním pohledávek v zahájeném konkursním řízení, byť až usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 27.ledna 2004 číslo jednací 45 K 25/2002-481 byl prohlášen konkurs na majetek obchodní společnosti MERA CZECH a.s., v likvidaci, IČ 25537211 a ustaven konkursní správce. Konečná zpráva správce v konkursu byla vyvěšena 22.1.2020 (k rozvrhu pro všechny pohledávky II. třídy bylo cca 5 mil.Kč). Rozvrhové usnesení bylo vydáno soudem dne 13.1.2021 a na SMOL v rámci rozvrhu připadla částka 382622,-Kč a na Družstvo Olomouc, Jižní částka 4571,-Kč při uspokojení cca 6,8 %. Tento konkurs byl pravomocně ukončen až 17.6.2021.

V roce 2002 problémy a následný vstup firmy MERA – CZECH a.s. do likvidace a následně do konkursního řízení, jakož i narůstající problémy firmy MNG COMP s.r.o., vyvolaly řadu otázek v souvislosti s riziky s tím spojenými pro celý projekt včetně ochrany majetku města a družstev, jakož i v potřebě dokončení těchto projektů výstavby nájemního bydlení (mimo jiné některé domy bylo třeba v podstatě ještě i dostavět a u již dostavěných domů se začala projevovat celá řada nedodělků a velmi vážných vad s poměrně velkým finančním nákladem na jejich odstraňování), a to i s ohledem na riziko vracení státních dotací. Je třeba vidět, že všechny shora popsané projekty výstavby městského nájemního bydlení, na které byla poskytována státní dotace, podléhaly oficiálnímu závěrečnému vyhodnocení akce Ministerstvem pro místní rozvoj či u později poskytovaných dotací Státním fondem rozvoje bydlení, přičemž byly dokládány ke kontrole mimo jiné ověřené kopie kolaudačních rozhodnutí, ověřené kopie zprávy o kontrole hospodaření, seznamy nájemníků s určením trvalého bydliště a kopie vybraných nájemních smluv z předmětných domů atd. (viz např. dopis MMOL čj. 23400/2003-72 z 12.9.2003 adresovaný Ministerstvu pro místní rozvoj, dopis MMOL čj. OKR-DOK/902/2002/Ši ze dne 15.8.2002 adresovaný Státnímu fondu rozvoje bydlení).

Je třeba poznamenat, že přes všechny problémy byly nakonec projekty výstavby nájemního bydlení městem poměrně složitě zachráněny (a to i před problémy, které jsou dnes označovány jako H-systém) a dokončeny, následně také poskytovateli dotace a dalšími orgány zkontrolovány, aniž by došlo k tomu, že by musely být státní dotace vraceny.

V roce 2003 bylo známo, že vůči firmě MNG COMP s.r.o. se vede celá řada soudních řízení, jejichž výsledky byly zřejmé i z toho, že v roce 2004 byly zapsané v obchodním rejstříku exekuce na majetek této společnosti, přičemž **se dalo očekávat, že i na tuto firmu bude dříve nebo později podán návrh na konkurs (konkursní řízení na MERA-CZECH a.s. v likvidaci už běželo od roku 2002) se všemi důsledky s tím spojenými, což se nakonec i stalo věřitelským návrhem doručeným soudu 29.3.2005.** Bylo nezbytné znovu neprodleně podniknout účelné a poměrně složité kroky k ochraně majetku města i družstev a potažmo nájemníků, zájemců o budoucí převod s rizikem, že tyto kroky budou zpochybňovány či dokonce celou situaci jen zkomplikují. Stejně jako v předchozích letech existovala celá řada variant, jak tuto rizikovou situaci řešit, avšak stěží se dala předjímat ta nejsprávnější a nejbezpečnější nejen pro město a družstva, ale i pro orgány města a družstev. Řešení navíc bylo limitováno i tím, že se stále jednalo o nakládání s majetkem města (pořízeným i ze státních dotací) se všemi důsledky a schvalovacími procesy s tím spojenými v protikladu k citlivosti těchto řešení na jejich zveřejňování.

Dne 31.3.2003 bylo vydáno rozhodnutí ředitele SFRB o záloze na dotaci na výstavbu nájemních bytů dle smlouvy č. 5071100046 na výstavbu domu s 52 nájemními byty mezi ul. Sladkovského a Jiráskova, která se dnem 11.1.2022 mění na dotaci definitivně přiznanou. Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) - akce č. 5071100046 – na výstavbu domů Sladkovského 1C, 1D, 1E, Jiráskova 10 C (52 b.j.) z 31.3.2003 – výše dotace 17,18 mil.

Dopisem ze dne 31.3.2003 bylo město vyrozuměno o rozhodnutí o přiznání dotace čj. SFRB-6057/2002 na základě závěrečného vyhodnocení splnění podmínek smlouvy s tím, že po závěrečném vyhodnocení podmínek smlouvy o poskytnutí dotace na výstavbu nájemních bytů nebyly v plnění podmínek pro poskytnutí dotace shledány závady a SFRB přiznává dotaci v plné výši jako trvalou zálohu, která v případě, že po celou dobu 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí nebudou porušeny podmínky stanovené smlouvou o poskytnutí dotace, se automaticky změní dnem 17.6.2022 na dotaci definitivně přiznanou. (B 1.4 Topolová 7). Akce č. 9255910182 – na výstavbu domu Topolová 7 (39b.j.) z 31.3.2003 – výše dotace 12,84 mil.

Dne 24.9.2003 byla uzavřena zástavní smlouva č. MAJ-PR-J/3/2002/Kr mezi ČR – Ministerstvem pro místní rozvoj jako zástavním věřitelem a SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní jako zástavci podle které zástavce č.l SMOL a zástavce č. 2 družstvo jsou na základě kolaudačního rozhodnutí č.j OPS/8262/2000/Gro ze dne 6. 12. 2000, které nabylo právní moci dne 7. 12. 2000, na základě notářského zápisu NZ 86/2000 prohlášení ze dne 27. 3. 2000 a kupní smlouvy V-6114/2001-805 ze dne 2. 8. 2001 s právními účinky vkladu ke dni 3. 8. 2001, podílovými spoluvlastníky, a to zástavce č. 1 k ideálním 70/100 a zástavce č. 2 k ideálním 30/100 domu č.p. 424 na pozemku pare. č. 812/24 zast. pl. a nádvoří v k. ú. Slavonín, obec Olomouc, jak je vše zapsáno na LV č. 1134 u Katastrálního úřadu v Olomouci. Zástavce č. 1 SMOL je na základě Rozhodnutí o účelovém určení prostředků státního rozpočtu, evidenční číslo 317420 1720 ze dne 10. 11. 1999 Ministerstva pro místní rozvoj ČR příjemcem systémové investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci - na akci s názvem „B.j. 35 Olomouc, k. ú. Slavonín, p. č. 727, 717, 812/6-16.“ Výše poskytnuté dotace činí 11.200.000,- Kč. Zástavce č. 1 SMOL a zástavce č. 2 družstvo se při přijetí shora uvedené dotace zavázali, že po dobu 20 let od kolaudace stavby nepřevedou vlastnictví domu nebo bytu pořízeného s použitím státní dotace na jinou osobu a do uplynutí této doby zajistí jeho užívání k trvalému nájemnímu bydlení, kde nájemné dosáhne max. výše věcně usměrňovaného nájemného podle obecně závazných platných právních předpisů, a to pod smluvní pokutou ve výši 11.200.000,- Kč do rozpočtu České republiky. K zajištění

závazku zástavce č. 1 a zástavce č. 2 zastavují do 7. 12. 2020 nemovitost, a to dům č. p. 424 na pozemku pare. č. 812/24 zast. pl. a nádvoří v k. ú. Slavonín, obec Olomouc, pro zajištění pohledávky ve výši 11.200.000,- Kč a zřizuje tímto zástavní právo zástavního věřitele k této nemovitosti do 7. 12. 2020. Statutární město Olomouc podpisem této smlouvy potvrzuje, že tento právní úkon byl schválen Zastupitelstvem města Olomouce dne 13.12. 2001. Zástavní právo vzniklo vkladem do katastru nemovitostí. (pozn. Topolová 9)

Dne 21.9.2004 (po projednání v RMO 10.2.2004,9.3.2004, 1.6.2004 a 7.9.2004) rozhodlo ZMO o schválení upraveného textu dohody o narovnání za účasti Bytového družstva Olomouc, Jižní, dále schválilo uzavření souhlasného prohlášení o uznání vlastnického práva, a to se společností MNG COMP s.r.o. a Bytového družstva Olomouc, Jiráskova k objektu garáží na pozemku parc.č. st. 126/9 zast.pl. v k.ú. Hodolany, a to id. 39/100 pro BD Jiráskova a 61/100 pro SMOL a dále výkup id. 2/5 pozemků parc.č. st. 126/9 a 97/7, v k.ú. Hodolany z vlastnictví MNG. Schválené narovnání mělo vypořádat všechny 3 smlouvy o sdružení uzavřené s MNG COMP s.r.o. a spoluvlastnické vztahy s touto firmou.

Dne 4.10.2004 v návaznosti na usnesení ZMO 21.9.2004 bylo vydáno ve formě notářského zápisu osvědčení o prohlášení o uznání vlastnického práva mezi městem, Bytovým družstvem Olomouc, Jiráskova a MNG COMP s.r.o., kterým byla vyřešena stavba garáží stojících na pozemku parc.č. st. 126/9, které tvoří jeden celek s bytovým domem č.p. 1200, a to tak že náleží vlastnicky podílem 61/100 městu a 39/100 družstvu, čímž se vyřešil složitý stavební a právní problém spojený s těmito domy. Stejného dne byla také uzavřena kupní smlouva mezi MNG COMP s.r.o. a městem na prodej 2/5 spoluvlastnického podílu na pozemcích parc.č. st. 126/9 a 97/7 v k.ú. Hodolany.

Dne 5.10.2004 byla uzavřena dohoda o narovnání mezi městem a MNG COMP s.r.o. s vyjednaným vypořádacím plněním ve výši 14.481.180,-Kč pro uvedenou firmu. Dohoda o narovnání narovnávala i ukončení všech 3 smluv o sdružení s MNG COMP s.r.o., a to smlouvy z 15.11.1999 (6 bloků o kapacitě 70 b.j.), z 15.11.1999 (technická infrastruktura pro 110 b.j.) a z 17.1.2001 (4 bloky o kapacitě 52 b.j. vše v k.ú. Hodolany).

Dne 31.1.2005 vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj ukončení – závěrečné vyhodnocení akcí čj. 3741/2005-72 a čj. 36788/2004-72.

Dne 29.3.2005 byl u Krajského soudu v Ostravě podán věřitelský návrh na prohlášení konkursu na dlužníka MNG COMP s.r.o. na základě kterého byl usnesením soudu ze dne 31.1.2007 prohlášen konkurs pod zn. 14 K 17/2005, když v rámci konkursního řízení bylo prve 15.6.2005 povoleno soudem vyrovnání pod sp.zn. KSOV 36 Kv 1/2005-47 dle tehdejšího zákona o konkursu a vyrovnání, a to na základě návrhu dlužníka ze dne 1.4.2005 na povolení vyrovnání, které však bylo nakonec usnesením soudu z 29.1.2007 zamítnuto, když dlužník nesplnil s ohledem na svoji ekonomickou situaci podmínky vyrovnání a 31.1.2007 soud následně na MNG COMP s.r.o. prohlásil konkurs. V rámci konkursu byla nakonec získána k rozdělení mezi věřitele částka cca 5,8 mil. Kč dle usnesení o schválení konečné zprávy ze dne 18.10.2010. Rozvrhové usnesení bylo vydáno soudem 14.6.2011, město ani družstva, ani SNO a.s. nebyly mezi věřiteli, patrně i s ohledem na provedené vypořádání. **Společnost MNG COMP s.r.o. zanikla nakonec po skončení konkursního řízení dne 30.10.2012 výmazem z obchodního rejstříku.**

Dne 8.11.2005 RMO schválila usnesení o zařazení částky na provedení oprav bytových domů Jiráskova 10 a Sladkovského 1 a další částku pro opravy v Bytovém družstvu Olomouc, Jižní

do návrhu rozpočtu na rok 2006. V důvodové zprávě je popsán stav domů a vady, které je třeba odstranit, jakož i možná dobytnost či spíše nedobytnost pohledávek za firmami MERA-CZECH a.s. v likvidaci a MNG COMP s.r.o.

24.11.2015 byl změněn název Bytové družstvo Olomouc, Jižní na Družstvo Olomouc, Jižní a Bytové družstvo Olomouc, Jiráskova na Družstvo Olomouc, Jiráskova, a to s ohledem na podřízení se zákona dle § 777 odst.5 zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, když nově zákon neumožňoval používat v názvu slovo „bytové“, pokud k tomu nejsou splněny zákonné podmínky.

Další popis historických souvislostí je již nad rámec účelu tohoto materiálu s výjimkou popisu vzniku tohoto problému a hledání jeho řešení. Dále je třeba poznamenat, že ne všechny dokumenty byly nalezeny v návaznosti na časový odstup a skartační lhůty.

VZNIK PROBLÉMU S PLÁNOVANÝMI PŘEVODY A SNAHA O ZÍSKÁNÍ PRÁVNÍ JISTOTY ROZHODNUTÍM SOUDU

V roce 2017 v obou družstvech pokračovaly přípravy na převody bytů do vlastnictví nájemců dle smluv o smlouvě budoucí, což je zřejmé i ze zápisů ze zasedání orgánů družstev a připravovaných prohlášení vlastníka, když předpokladem k převodům bytů do vlastnictví zájemců je rozdělení budov (domů) na jednotky prohlášením vlastníka a zavkladováním do katastru nemovitostí. Tento proces nadále dlouhodobě se souhlasem a v součinnosti obou spoluvlastníků (SMOL a družstvo) průběžně probíhá a je předpoklad jeho brzkého dokončení. Stav je zřejmý z katastru nemovitostí.

Někdy v druhém čtvrtletí roku 2017 se postupně objevovaly první neformální informace o tom, že je s převody nějaký právní problém, když první zprávy přišly o problémech v Obci Slatinice. Původně těmto víceméně neověřeným či nepodloženým informacím nepřikládaly orgány družstev nějaký zásadní význam. Následně bylo zjištěno, že tento problém není jen ve Slatinicích, ale začíná se objevovat i v dalších městech, jak je známo i z médií a nezbylo tedy než se o tuto problematiku i ve spolupráci se SMOL zajímat.

Přes tyto informace byla nadále snaha pokračovat v přípravách na převod, aniž by ze strany SMOL či družstev došlo k nějakému zpochybňování platnosti smluv.

Až s odstupem **v létě roku 2017 se podařilo zajistit kopii právního stanoviska** Mgr. Jany Zwyrtek Hamplové, advokátky v Mohelnici ze dne 10.3.2017, které zpracovala pro Obec Slatinice. Po zajištění tohoto dokumentu bylo zvažováno zadání nějakého odborného právního posudku nějaké renomované právnické kapacitě, ale nakonec bylo postupně zjištěno, že problematika je natolik právně složitá a judikatorně soudy neřešená, že toto nemělo aktuální význam, jednak s přihlédnutím k plánovaným termínům převodů, ale i s ohledem na to, že každý posudek bude patrně obsahovat nějakou výhradu a koneckonců stejně nebude závazný pro případný soud či případné prověřování v trestním řízení s ohledem na požadavek jistoty všech zúčastněných, tj. nejen orgánů družstva, ale i orgánů SMOL a v konečném důsledku i zájemců o převod. **Se SMOL byla tato problematika orgány družstva konzultována, avšak vzhledem ke komunálním volbám v roce 2018 a termínech převodů až v dalším volebním období, bylo řešení této problematiky odsouváno až na nově zvolené orgány po**

volbách, a to i v návaznosti na to, že se očekávalo, že se řešení najde v některém jiném městě, kde s touto problematikou začali mít problémy již dříve.

Termín převodu bytů do vlastnictví podle smluv o smlouvě budoucí se liší podle doby počátku nájemního vztahu, který navazuje na dobu výstavby, a to od července 2020 (dům Topolová 1) až po červen 2022 (dům Topolová 7).

V roce 2018 po volbách byla s touto problematikou seznámena nová RMO s tím, že se hledá nějaké řešení vzniklé situace a analyzují se informace o problémech s tímto typem smluv, když patrně bude muset nakonec rozhodnout soud vzhledem ke složitosti věci a objemu předmětného majetku v hodnotě cca 1 milardy.

V únoru 2019 byla vůči SMOL a Družstvu Olomouc, Jižní jako žalované straně podána žaloba o vypořádání ze smlouvy o smlouvě budoucí, když bylo zřejmé, že pro posouzení vypořádání si bude muset soud mimo jiné prve posoudit otázku platnosti či neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí. Okresní soud v Olomouci vydal pod zn. **25 C 66/2019** dne 26.3.2019 platební rozkaz vůči SMOL a družstvu. Proti platebnímu rozkazu byl 10.4.2019 podán ze strany SMOL i družstva odpor, který směřoval nejen proti požadavku na vypořádání, ale zejména byla cíleně namítnuta neplatnost Smlouvy o budoucí smlouvě ze dne 27.9.2004 pro rozpor se zákonem. V rámci řízení byly cíleně uplatněny námitky, které byly známy ohledně této problematiky a možné neplatnosti smluv o smlouvě budoucí za účelem zjištění názoru soudu. **Dne 5.6.2019 proběhlo soudní jednání** před Okresním soudem v Olomouci, kterého se za SMOL a družstvo účastnil právní zástupce Mgr. Ing. Petr Konečný, advokát. Soudní jednání vedla soudkyně Mgr. Lic. et Mgr. Ingrid Kovářová Kochová Ph.D. , která byla seznámena s podstatou sporu z pohledu SMOL a družstva, což jí bylo zřejmé již i z předchozích úkonů. Samosoudkyně u jednání, jak je uvedeno v protokolu o jednání, nastínila možný vývoj řízení, když upozornila na rozhodnutí Krajského soudu Ostrava, pobočka Olomouc sp.zn. 12 Co 56/2011 v řízení u Okresního soudu v Olomouci sp.zn. 26 C 81/2010, kde bylo rozhodováno (rozhodnuto) o tom, že budoucí smlouva nájemní je neplatná dle § 39 obč. zák. Dále **samosoudkyně do protokolu mimo jiné konstatovala, že pokud smlouva budoucí kupní nebyla zveřejněna je zde patrný jistý rozpor se zákonem o obcích, když dále uvedla, že za této situace je otazné, zda „počítat finanční vyrovnání dle čl. IX smlouvy budoucí kupní, nebo jinak.** Strany sporu sice tvrdí shodně, že podle uvedených smluv postupovali, avšak vzhledem k uvedenému je tento způsob otazný“ a dále citace z protokolu pro objektivnost: “Samosoudkyně se dotazuje, zda je na místě v řízení, kde není předmětem řízení převod bytové jednotky do osobního vlastnictví trvat na precedenčním rozhodnutí, když všechny otázky, které budou soudem řešeny, budou pouze otázky předběžné bez přímé vazby na to, co je pro žalovaného podstatné, význam bude pouze nepřímý. Upozorňuje na finanční náročnost sporu za situace, kdy řízení bude jako precedenční cestou všech opravných prostředků, případě i ústavní stížnosti. Dotazuje se zda, není na místě i jiný způsob vyřízení věci, např. za využití zásady dispoziční.“ Za SMOL a družstvo bylo následně uvedeno, že je spor za této situace precedenční a že se zpětvzetím žaloby nesouhlasí ve snaze získat soudní rozhodnutí ve věci samé. Přesto samosoudkyně u jednání „důrazně vyzývá strany sporu, aby zvážily všechny dnes uvedené argumenty a okolnosti a na počátku se rozhodli, zda a jak toto řízení povedou.“ Poté řízení přerušila za účelem porady a po ní sdělila žalující strana, že bere podanou žalobu v celém rozsahu zpět, když nemá zájem se účastnit v takovémto precedenčním sporu za situace, kdy nemá zájem o převod bytové jednotky, a to i vzhledem k možným nákladům řízení na takovýto spor. Ze strany SMOL i družstva byl vysloven se zpětvzetím nesouhlas, avšak přes vysvětlení významu sporu toto soudkyně neakceptovala a rozhodla o zastavení řízení. **Nad rámec protokolu bylo žalované straně**

vysvětleno, že zkoumání platnosti či neplatnosti bude muset učinit v jiném sporu. Odvolání vzhledem k okolnostem nemělo významu. Tento soudní spor sice neodpověděl na otázku platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí, avšak i z protokolu o jednání bylo zřejmé, že se jedná minimálně o nejednoduchou spornou otázku i pro soud. Za této situace po řadě jednání a porad bylo dohodnuto, že nezbude než do určité míry cíleně vyvolat spor s některým ze zájemců o převod v souladu s doporučením soudu. Nejednalo se o nějaký účelový spor, jak se snaží následně to takto interpretovat někteří zájemci o převod či jejich právní zástupce, takový spor by neměl význam, ale cílem bylo zjistit skutečný názor soudu na tuto problematiku. Vzhledem k tomu, že tato problematika pomalu se začala dostávat na veřejnost, začaly přicházet stále častěji dopisy stran toho, kdy a jak bude realizován převod bytu, a proto bylo rozhodnuto o vyvolání standardního sporu s některým se zájemců, ideálně z domů, kde převod bytu má být v nejbližší době za účelem zjištění právního stavu v jakém se celá věc nachází z pohledu soudu.

Dopisem ze dne 11.10.2019 se obrátila na Družstvo Olomouc, Jižní mimo jiné zájemce i paní Renata Petrová, která požádala, aby jí bylo potvrzeno, že předmětná uzavřená smlouva o smlouvě budoucí bude v ujednané lhůtě, tj. lhůtě 3 měsíců po datu 31.8.2020, a za ujednaných podmínek splněna, a to jak družstvem, tak i Statutárním městem Olomouc, a to s ohledem na informace, kterých se jí dostalo v létě 2019, podle kterých má být převod bytu v ujednané lhůtě nějakým způsobem ohrožen či dokonce že k převodu bytu nedojde vůbec z důvodu neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, která údajně byla zjištěna až po cca více než 10ti letech od jejího uzavření a plnění po řadu let. Na tento dopis bylo odpovězeno dopisem ze dne 17.10.2019 označeným jako „ Vyjádření Družstva Olomouc, Jižní, k žádosti o potvrzení plnění uzavřené Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu ze dne 18.2.2009“, ve kterém jí bylo sděleno, že představenstvo Družstva Olomouc, Jižní, na svém zasedání dne 15.10.2019, projednalo její žádost o potvrzení plnění uzavřené Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví k bytu ze dne 18.2.2009, a to se stanoviskem :
„Družstvo Olomouc, Jižní, jako spoluvlastník (druhým spoluvlastníkem je Statutární město Olomouc) bytu č. 31 v domě Topolová 424/9 (nyní bytová jednotka č. 424/31) Vám nemůže dle Vaší žádosti potvrdit plnění předmětné smlouvy, resp. potvrdit převod předmětného bytu, resp. bytové jednotky vč. podílu na domě a pozemku, do Vašeho vlastnictví dle Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku ze dne 18.2.2009 (dále jen „budoucí smlouva“), a to z důvodu až následně vzniklých pochybností o platnosti této uzavřené budoucí smlouvy. Následně jí byly sděleny konkrétní důvody, které vedou k pochybnostem, zejména nezveřejnění záměru obce prodat nemovitý majetek po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce, nedodržení postupu podle dle zákona o obcích, když právní úkon neschválilo zastupitelstvo a odchylka od ceny obvyklé nebyla ani zdůvodňována, když ani obvyklá cena nebyla zkoumána, budoucí smlouva neobsahuje podstatné náležitosti smlouvy o převodu dle tehdy platného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, jakož i problém s nájemným, které má být současně i splátkou kupní ceny. Dále bylo v dopise cíleně uvedeno, že s ohledem na shora uvedené pochybnosti bez toho, aniž tyto byly potvrzeny či vyvráceny rozhodnutím soudu, nemůže družstvo převod uskutečnit, aniž by se vystavovalo riziku budoucích problémů a nepříznivých následků a dále že nezbude, než aby platnost či neplatnost předmětné smlouvy o smlouvě budoucí vyřešil věcně a místně příslušný soud, což se dosud nestalo, a to ani u dalších obdobných případů. Na tento dopis reagovala paní Petrová **podáním žaloby o určení právního poměru dne 10.12.2019 k Okresnímu soudu v Olomouci, když pro žalobu na nahrazení projevu vůle neměla v té době splněny podmínky**. Věc je vedena pod spisovou značkou **11 C 345/2019**. V žalobě se domáhala paní Petrová určení, že smlouva o smlouvě budoucí je platná a účinná a že tento smluvní

závazkový vztah mezi účastníky (p. Petrová vs. Družstvo Olomouc, Jižní a SMOL jako žalovanými) trvá. Žaloba byla doručena 2.1.2020 včetně usnesení soudu, kterým bylo žalovaným uloženo se k žalobě vyjádřit do 30ti dnů. Vyjádření bylo projednáno nejen v představenstvu, ale i na členské schůzi družstva a následně bylo podáno dne 17.1.2020 k soudu v podstatě se stejnými argumenty jak jsou shora uvedeny, když je třeba uvést, že se SMOL i družstvo snažilo pouze o zjištění platnosti či neplatnosti smlouvy u soudu, a tedy v soudním řízení muselo tvrdit opačný názor než žalující strana. Po doplnění a vyjádření žalující strany bylo soudem dne 17.3.2020 nařízeno první soudní jednání na 20.4.2020. Toto jednání však vzhledem ke koronavirové krizi bylo odročeno dne 6.4.2020 na 18.5.2020. V rámci přípravy jednání byly do soudního spisu založeny dostupné listiny včetně listin, které by mohly svědčit případně i pro platnost smlouvy o smlouvě budoucí, když od počátku soudního sporu je zájem SMOL i družstva, aby ve sporu bylo soudem rozhodnuto maximálně objektivně a se znalostí všech dostupných podkladů. Jiné rozhodnutí by ani pro družstvo ani pro SMOL nemělo význam, když by kdokoliv jiný mohl vyvolat jiný spor případně s jiným výsledkem. Dne 18.5.2020 proběhlo či spíše mělo proběhnout soudní jednání, avšak k jednání ve věci samé nedošlo, neboť se jednání nejprve zkomplikovalo požadavkem na účast zájemců o převod bytů u jednání soudu přes „kovidová opatření“ a následně procesními návrhy na přistoupení dalších účastníků, které musel soud vyřešit v návaznosti na souhlas žalující strany s jejich vstupem do řízení na straně žalující jako vedlejšího účastníka dle § 93 o.s.ř. a následně jim umožnit seznámení se se spisem apod. Na základě tohoto nedošlo k věcnému projednání a jednání soudu bylo odročeno na 24.6.2020. U soudního jednání dne 18.5.2020 bylo sděleno do soudního protokolu i určité stanovisko o důvodech tohoto sporu a možných výsledcích s tím, že SMOL ani družstvu nejde o to, která strana „vyhraje“, když i v případě neúspěchu žaloby budou byty převáděny, jen bude třeba zvolit jiný zákonný postup. Jednání nařízené na 24.6.2020 bylo odročeno na neurčito v návaznosti na žádost o odročení podanou zájemkyní o vedlejší účastenství paní Editou Černou. Další jednání bylo soudem nařízeno až na 16.9.2020.
K účelovým procesním obstrukcím ve vztahu k soudním řízením je třeba opakovaně zjednodušeně uvést, že soud o otázce platnosti či neplatnosti 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 neplatností konkrétní smlouvy. Soud pouze deklaruje stav, který již existuje. Není pravdou, jak byli někdy zájemci mylně informováni, že soud „jejich smlouvu zneplatní“ apod., když obstrukční jednání nemůže mít nějaký racionální význam pro zájemce o převod. SMOL deklarovalo v rozhodnutích RMO i ZMO svůj zájem zjistit, zda jsou smlouvy platné či nikoliv, a to jak je v právním státě standardní prostřednictvím soudu ve snaze získat takto zásadní podklad pro své další rozhodování 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.
Jednání u soudu dne 16.9.2020 proběhlo (protokol o jednání je zveřejněn a je z něj zřejmý přístup SMOL i družstva k převodům i k tomuto řízení před soudem) a bylo přerušeno do **14.10.2020, když tohoto dne soud vynesl rozsudek, kterým soud proti žalovaným SMOL a Družstvo Olomouc, Jižní žalobu** p. Petrové **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 byli ve sporu úspěšní, 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. 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 byl bohužel účelově prezentován jako „velké vítězství zájemců o převod“, ač je tomu min. po stránce procesní zcela naopak a po stránce faktické došlo k tomu, že soud nesdělil žádný závazný názor, který by řešil otázku platnosti či neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí a předešlo se tak dalším sporům. Rozsudek odvolacího soudu Krajského soudu v Ostravě , pobočka Olomouc ze dne 27.5.2021 byl doručen 30.6.2021 a **žalobkyně** p. Petrová si proti němu **podala dne 30.8.2021 dovolání k Nejvyššímu soudu ČR, jehož rozhodnutí doposud nebylo doručeno**. Rozhodnutí soudů obou stupňů, jakož i dovolání žalobkyně, jsou k dispozici na odkazovaných speciálních webových stránkách.

Další precedenční řízení je vedeno u Okresního soudu v Olomouci pod sp.zn. **19 C 227/2020** na základě žaloby **z července 2020** Karla Černého, ve kterém jsou SMOL a Družstvo Olomouc, Jiráskova žalovanými. V tomto sporu se jedná o spor na plnění finanční částky z vypořádání zaniklé smlouvy o smlouvě budoucí, přičemž pro rozhodnutí soudu o požadované výši vypořádání je nezbytné prvotní posouzení smlouvy o smlouvě budoucí z hlediska její platnosti či neplatnosti. **Soud prozatím, byť nikoliv v rozhodnutí ve věci samé, 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 návrhy 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 návrhu žalovaného SMOL či družstva, 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 nepřípustnost 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 a družstva za absolutní neplatnost smlouvy, ale pouze spoluodpovědnost a dále soud nijak nerozlišoval a ani neodděloval předběžně deklarovanou neplatnost ve vztahu k městu i družstvu, resp. lze dovodit, že v rámci

předběžného názoru dovodil neplatnost celé smlouvy vůči oběma žalovaným, tj. jak městu, tak i družstvu, když pokud by soud tento názor v tomto či jiném řízení již nezměnil, a to ani v případném odvolacím řízení, pak by nemohly být úspěšné ani žádné žaloby vůči SMOL (či družstvu) na nahrazení projevu vůle, tj. na „převod bytu“. Mohly by 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 soud posuzoval jako spoluzavinění obou stran po vypořádání se i s otázkami běhu lhůt, námitky promlčení apod.
Proti těmto usnesením z 15.2.2021 a 18.3.2021 podali oba zájemci o vedlejší účastenství ve sporu prostřednictvím svého právního zástupce Mgr. Zdeňka Joukla odvolání. Odvolací soud Krajský soud v Ostravě, pobočka Olomouc, rozhodl pod sp.zn. 69 Co 139/2021 a 69 Co 138/2021 usneseními ze dne 29.6.2021 doručenými 29.7.2021 tak, že obě usnesení z procesních důvodů zrušil a řízení o vstup uvedených vedlejších účastníků zastavil, tj. účastníky řízení se nadále nestali. Pro dosažení tohoto „výsledku“ nemohl soud v podstatě od 15.10.2020, tj. cca rok jednat, když spis byl u odvolacího soudu, a proto nařídil další jednání na 7.10.2021. **Jednání na 7.10.2021 bylo soudem dne 6.10.2021 zrušeno,** když soudu bez ohledu na shora uvedené došly dva další návrhy na vstup vedlejších účastníků do řízení, a to Hany Klučákové, Olomouc, Jiráskova 10 A - podáno na soud 6.10.2021 v 8:00 hod. a Edity Černé, Olomouc, Topolová 4 - podáno na soud 6.10.2021 v 8:00 hod., když posléze jmenovaná projevila zájem o vstup do řízení bez ohledu na to, že se jedná o jiné družstvo a dokonce bez ohledu na to, že si sama dne 9.9.2021 podala vůči SMOL a Družstvu Olomouc, Jižní žalobu o nahrazení projevu vůle. Všechna shora uvedená rozhodnutí a podklady jsou zveřejněna na speciálních webových stránkách, na které je odkazováno. Dne 19.10.2021 bylo doručeno v této věci usnesení soudu ze dne 8.10.2021, kterým soud vyhovuje návrhu žalobce Karla Černého, aby na jeho místo vstoupil do řízení nabyvatel práva Miloslav Pávek, bytem Olomouc, Jiráskova 10, který je jeden ze zájemců o převod a který si nechal na sebe na základě smlouvy o postoupení pohledávek z 5.10.2021 postoupit předmětnou pohledávku, o které je vedeno toto soudní řízení, když dále v zastoupení advokátem Mgr. Zdeňkem Jouklem nabídnul vyřešení soudním smírem, který by však neřešil podstatu tohoto sporu, tj. vyřešení otázky platnosti či neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí. Usnesení není pravomocné neb bylo napadeno odvolání žalovaného družstva. S ohledem na aktuální stav nelze očekávat, že by se v tomto řízení otázka platnosti či neplatnosti smlouvy aktuálně vyřešila, tedy pokud se k ní nevyjádří odvolací soud v rámci řešení podaného odvolání dne 3.11.2021.

Mimo shora uvedená soudní řízení **je zahájeno v roce 2021 dalších cca 120 řízení o nahrazení projevu vůle, kterým předcházela řízení o uzavření smíru**, který nebylo možno projednat vzhledem k tomu, že k projednání a uzavření smíru nebyly splněny zákonné podmínky. Prozatím v žádném z těchto řízení o nahrazení projevu vůle nedošlo ještě ani k prvnímu jednání před soudem a potažmo k vydání rozhodnutí (ve věci samé) s výjimkou rozhodnutí soudu v několika sporech, kterými byla odmítnuta žaloba zájemce o převod v části sekundárního složeného eventuálního petitu co do povinnosti SMOL a družstva k náhradě škody, které žalující strana teprve nedávno napadla odvoláním, do jehož vyřízení odvolacím soudem nebude soud rozhodovat ani o nahrazení projevu vůle. K těmto žalobám je třeba poznamenat, že se soud bude muset vypořádat i s tím, že ve sporných smlouvách bylo sjednáno, že „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 poznamenat, SMOL hledá v mezích zákona řešení pro všechny dotčené zájemce o převod, bez ohledu na to, zda podali žalobu či nikoliv a bez ohledu na to, zda jsou zastoupeni právním zástupcem či nikoliv.

HLEDÁNÍ „VINÍKŮ“ ANEB CESTA, KTERÁ NEPŘINÁŠÍ ŽÁDNÉ ŘEŠENÍ

S ohledem na to, že dochází k pakovaným výzvám k jakémusi hledání „viníků“ vzniklé situace, je třeba uvážit skutečný stav věci. **Stav věci je takový, že se vybudovaly byty v hodnotě za více než 1 miliardu Kč, pokud je uvažována pouze hodnota bytů určených k převodu. Tyto byty zajistily po dobu min. 20 let nájemní bydlení za velmi příznivé výše nájemného (v celkovém vyhodnocení nižšího než v ostatních městských bytech), což je v souladu s poskytnutými dotacemi, které byly poskynuty městu za účelem výstavby městského nájemního bydlení, když je třeba uvést, že dokumenty kterými byly dotace poskytnuty nijak nepočítaly s tím, že by se byty měly po 20 letech převádět z majetku města.**

Problém je v podstatě „jen“ v tom, že někdy **v roce 1999/2000**, kdy byla patrně uzavřena většina původních smluv o smlouvě budoucí k předmětným bytům, došlo prostřednictvím těchto smluv k určitému (politickému promítnutého následně do smluv o smlouvě budoucí) **příslibu města (družstva vznikla až 8.8.2000) o tom, že (zjednodušeně) pokud bude složena akontace a po dobu 20 let bude placeno řádně určené nájemné, dojde po 20 letech k převodu bytu do vlastnictví nájemce za v podstatě symbolický doplatek či bez doplatku**.

Je třeba ale vidět, že v době uzavírání původních smluv o smlouvě budoucí se byty teprve začínaly stavět (pokud vůbec), tedy se patrně nejednalo o uzavírání smluv o smlouvě budoucí k již existujícím bytům. **Je velmi těžko po více než 20 letech přesně identifikovat důvody, pro které nedošlo k tomu, že by byl zveřejněn záměr uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí s konkrétním zájemcem o budoucí převod, stejně jako nedošlo k tomu, že by tuto smlouvu pro konkrétního zájemce schválilo zastupitelstvo města**, popř. po vyřešení odchylky od ceny obvyklé. Nikdo tento postup nezpochybňoval ani na straně města, ani na straně zájemců o převod. Na straně města to patrně souviselo hned s několika skutečnostmi, a to jednak s tím, jak již bylo uvedeno, že **byty patrně ani de jure ani de facto v době uzavírání smluv neexistovaly a tedy stěží bylo možno tehdy za tohoto stavu zveřejňovat či předkládat k rozhodnutí zastupitelstva bez dalšího majetkoprávní úkony, když by patrně nebylo možno ani předmět takového majetkoprávního úkonu řádně identifikovat. Navíc nepřímo k zveřejnění i ke schvalování došlo, byť ne přesně podle zákona o obcích, když v nějaké míře došlo k zveřejnění v tisku apod., ale nikoliv na úřední desce, a také zastupitelstvo i rada města opakovaně o tomto projektu rozhodovali a nepřímo i o tom** (viz např. smlouvy o sdružení) **že dojde po 20 letech k převodu na nájemce za určitých podmínek. Druhak je třeba uvážit i tehdejší historickou situaci, když v dotačních podmínkách byl závazek definovaný tak, že po dobu 20 let od kolaudace stavby nebude převedeno vlastnictví domu nebo bytu pořízeného s použitím státní dotace na jinou osobu a do uplynutí této doby bude zajištěno jeho užívání k trvalému nájemnímu bydlení, kde nájemné dosáhne max. výše věcně usměrňovaného**

nájemného podle obecně závazných platných právních předpisů. Je otazné, zda za této situace bylo vůbec možné činit úkony typu zveřejnění záměru k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí či dokonce záměru převodu vlastnictví a totéž platí pro rozhodování zastupitelstva neb by to bylo v podstatě v rozporu s podmínkami poskytovaných dotací od státu se všemi riziky s tím tehdy spojenými (dotační dokumenty s nějakým závyazkem budoucího převodu na nájemce nepočítaly), a to jak ve vztahu k závazku nepřevést vlastnictví, tak i ve vztahu k podstatné náležitosti nájemních smluv, tj. ujednání o placení nájmu při užívání obecního majetku. Z dokumentů, které zůstaly zachovány i přes skartační lhůty, nelze dovodit, že by se nějak zvažovalo schvalování smluv o smlouvě budoucí po zveřejnění tohoto záměru, ani že by na to někdo upozorňoval či tento postup rozporoval, a to stejně jako i v jiných městech v ČR. Patrně se také vycházelo z toho, že doba 20 let je „tak daleko", že stěží lze předvídat jaký bude aktuální stav legislativy a zákonné podmínky pro převod bytů z majetku obce, když se od počátku patrně předpokládalo, že před samotným prodejem dojde k zveřejnění v souladu se zákonem o obcích ve vztahu ke konkrétnímu zájemci o převod a ke schválení v zastupitelstvu, a to vše podle aktuálně platných předpisů v době převodu.

Ostatně ani **otázka zveřejňování záměru uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí a schválit ji v zastupitelstvu nebyla v té době patrně tak jednoznačně vyřešena a samozřejmá, jak by se z dnešního pohledu mohlo jevit, když Ministerstvo vnitra ČR vydalo se stavem k 1.7.2016 Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků 7.2.** V této metodice je uvedeno mimo jiné, že **povinnost zveřejnit záměr je však dána v případě úmyslu obce uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě, jestliže má být budoucí smlouvou disponováno obecní hmotnou nemovitostí** či právem stavby některým ze způsobů uvedených v § 39 odst. 1 zákona o obcích (např. smlouva o budoucí kupní smlouvě na obecní pozemek). **Uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě totiž obci vzniká soudně vynutitelná povinnost budoucí smlouvu uzavřít, takže se splnění povinnosti „přesouvá" do fáze před uzavřením samotné budoucí smlouvy.** Srov. v této souvislosti též rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009 a ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 796/2013). Tedy je odkazováno až na **judikáty až z roku 2011 a 2014, avšak prvotní smlouvy se uzavíraly v letech 1999/2000**.

Pro úplnost je možno odkázat také na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. března **2015**, sp. zn 25 Cdo 1329/2014, ve kterém **Nejvyšší soud ČR dovodil obecnou prevenční povinnost druhé strany ověřit si, zda byly při příslušném úkonu naplněny požadavky zákona o obcích**, tj. zda došlo k platnému projevu vůle, cit.: „Oprávnění rozhodovat o právních úkonech obce, tj. o tom, zda a případně jaký právní úkon obec učiní, je ze zákona beze zbytku rozděleno mezi obecní radu a obecní zastupitelstvo. Žádný z těchto orgánů však nemůže vystupovat jménem obce navenek. Toto oprávnění přísluší výlučně starostovi. Starosta obce (města) však nemůže vytvářet sám vůli obce; může pouze tuto vůli navenek sdělovat a projevovat. Rozhodnutí obecního zastupitelstva nebo obecní rady je třeba v daných souvislostech považovat za zákonem stanovenou podmínku právního úkonu (condicio legis). Stěžejní pravomoc rozhodovat ve věcech samosprávy obce je zákonem svěřena zastupitelstvu obce, které musí postupovat zákonem předepsaným způsobem, aby mohlo vytvořit vůli, kterou navenek projeví starosta obce, aby byly splněny podmínky pro řádný projev vůle obce. Zastupitelstvo může rozhodovat pouze na svých veřejných zasedáních, ne na jiných jednáních či schůzích. Právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce (a obdobně obecní radou) provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle § 41 odst. 2 zákona o obcích. Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou

obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové elementární prověření druhá smluvní strana neučiní, nemůže se později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního úkonu. S ohledem na zásadu „ignorantia iuris non excusat“ (neznalost zákona neomlouvá), je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku.“
Na tento judikát výslovně odkazuje ještě i Stanovisko Odboru veřejné správy dozoru a kontroly Ministerstva vnitra ČR z 2.10.2020 k otázce platnosti budoucí smlouvy, když toto stanovisko bylo doručené SMOL spolu se Sdělením Ministerstva vnitra městu Olomouc MV-168356-ODK-2020 ze dne 30.10.2020.

Nejpozději poté, co Ministerstvo vnitra ČR vydalo se stavem k 1.7.2016 Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků 7.2. patrně bylo možno se řídit tímto doporučením, avšak **systém uzavírání nájemních smluv (a smluv o smlouvě budoucí, které je „doprovázely“) byl nastaven již celou řadu let a bohužel se nenašel nikdo, kdo by na tuto problematiku a možné problémy s platností upozornil, ať již na straně města nebo na straně nájemců, popř. kontrolních orgánů, když k uzavírání (podpisu) smluv bez zveřejňování a schvalování v zastupitelstvu docházelo po řadu let v dobré víře u všech zúčastněných, tj. nejenom nájemců – zájemců o převod, ale i města a posléze družstev**. Je třeba vidět, že taková povinnost se nevztahovala na původní účastníky smluv, tj. soukromé firmy, které však patrně byly původcem původního vzoru smluv o smlouvě budoucí. První pochybnosti se objevily nedlouho po vydání uvedeného metodického doporučení, a to již zač. roku 2017 a následně přestaly být do doby vyřešení smlouvy o smlouvách budoucích uzavírány.
Navíc je třeba podotknout, že **družstva neměly a nemají povinnost postupovat při uzavírání smluv o smlouvě budoucí podle zákona o obcích, a tedy důvody případné neplatnosti spočívající v nezveřejnění záměru a v neschválení v zastupitelstvu včetně odůvodňování odchylky od ceny obvyklé nelze na družstva vztáhnout**, což vede i k názorům v některých právních posudcích, že vůči družstvům mohou být smlouvy platné při oddělení úkonu družstva a města. Problém je ovšem v tom, že **oddělitelnost nelze vnímat jen z hlediska oddělitelnosti předmětu plnění, ale je třeba oddělitelnosti i z hlediska vůle stran, když v tomto směru nelze z pohledu družstev o oddělitelnosti uvažovat. Družstva smlouvy o smlouvě budoucí uzavírala až v okamžiku, kdy došlo ke schválení (uzavření) nové nájemní smlouvy a současně s ní i smlouvy o smlouvě budoucí městem, vycházeje z této vůle města a nepředpokládaje, že by byly ze strany města předkládány družstvu jako spoluvlastníkovi neplatné smlouvy, když navíc město je ovládající osobou družstev. Za družstva docházelo k podpisu smluv v dobré víře, že jsou předkládány k podpisu smlouvy platné, řádně projednané a schválené se všemi náležitostmi. Tento postup uzavírání smluv při změně nájemce byl navíc nezbytný pro naplnění podmínky pro poskytnutí státních dotací, podle kterých pouze město mohlo rozhodovat min. po dobu udržitelnosti o uzavírání nájemních smluv k předmětným bytům. Navíc družstva nebyla účastníkem prvotních smluv** o smlouvě budoucí a sama nabyla podíly na domech – bytech kupní smlouvou od původního účastníka – soukromé firmy, aniž by v kupní smlouvě družstva převzaly závazek ve vztahu ke smlouvám o smlouvě budoucí, a aniž by byly právními nástupci převádějících soukromých firem či bez dalšího právními nástupci z těchto smluv. Ostatně **právní nástupnictví do absolutně neplatné smlouvy není ani právně možné.**

Pokud je opakovaně požadováno **zjištění „autora“ smluv o smlouvě budoucí, 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 patrně 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 povinností 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.** Vzhledem k tomu, že k převodům docházelo v poměrně dosti případech a po dobu cca 20 let, je s podivem, že co do platnosti nikdo nic nenamítal. 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, popř. s ohledem na vývoj legislativy či některých dalších změn, ale **ke zkoumání smluv po právní stránce se již nikdo nevracel, a to 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 přistupovaly i orgány města a družstva.

Shora uvedené je uváděno pro případ, že by smlouvy o smlouvě budoucí byly skutečně shledány soudním rozhodnutím neplatnými, ale je třeba vidět, že jsou město i družstva vyzýváni zájemci o převod na základě smluv o smlouvě budoucích k převodu bytů a následně jsou podávány žaloby primárně o nahrazení projevu vůle města a družstva, což by patrně nebylo možné, pokud by žalující strana, tj. zájemce o převod, nepovažovala smlouvu o smlouvě budoucí za platnou. Pokud by byly smlouvy o smlouvě budoucí nakonec shledány platnými, tak stěží lze poukazovat na shora uvedené, snad bylo by možno zvažovat, zda někdo „nezavinil“ to, že nedošlo k převodům ve lhůtě sjednané v platmé smlouvě o smlouvě budoucí. Je však třeba vidět, že se jedná o nakládání s majetkem obce, ať již přímo nebo nepřímo prostřednictvím družstev, přičemž existují velmi vážné a důvodné pochybnosti o platnosti smluv o smlouvě budoucí, které nebylo možno bez dalšího ignorovat, zvláště poté, co tento názor vyslovil jako názor předběžný příslušný soud. Navíc pro tento případ zná právní úprava řešení, a to právě žalobu na nahrazení projevu vůle na základě platné smlouvy o smlouvě budoucí. **Z neplatné smlouvy o**

smlouvě budoucí nelze tento nárok dovozovat a nemohou z ní běžet ani žádné lhůty včetně lhůty pro podání žaloby na nahrazení projevu vůle.

Je třeba přihlédnout také k vývoji legislativy, judikatury i právních názorů v uplynulých více než 20 letech.

„Hledání viníků“ za dané situace se nejeví jako cestou, která by mohla pomoci v nalezení řešení směřujícího k započetí převodů bytů za podmínek přijatelných pro všechny zúčastněné.

ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ OTÁZKA PRO VYŘEŠENÍ PŘEVODŮ - OTÁZKA PLATNOSTI ČI NEPLATNOSTI SMLOUVY O SMLOUVĚ BUDOUCÍ A KDO O TOM MŮŽE ZÁVAZNĚ ROZHODNOUT

Od počátku vzniku tohoto problému bylo zřejmé a opakovaně bylo vysvětováno, že pro nalezení zákonného řešení je třeba **primárně postavit najisto otázku platnosti či neplatnosti předmětných smluv o smlouvě budoucí**.

V případě platnosti smluv o smlouvě budoucí je možno postupovat v souladu s uzavřenými smlouvami, což potvrdila stanoviska ministerstev, ale i právní posudky a lze vycházet i ze zásady pacta sunt servanda.

V případě neplatnosti smluv o smlouvě budoucí je možno postupovat tak, že bude vytvořen zcela nový, na předchozí smlouvě nezávislý právní titul za splnění požadavků podle § 38 odst.1, § 39 odst.1 a 2 a § 85 písm. a) zákona o obcích, což odpovídá jak doporučení ministerstev, tak i zpracovaným posudkům.

Jde tedy o to, **jak postavit otázku platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí najisto**, aby mohlo být zvoleno vhodné řešení, a jak postupovat do doby než se tak stane, popř. aniž by se tak stalo.

Závazně posuzovat otázky platnosti či neplatnosti smluvy v právním státě je jen v pravomoci soudu, který může vydat deklaratorní rozhodnutí soudu, tj. rozhodnutí, ve kterém soud pouze deklaruje již existující právní stav věci (nic nezneplatňuje ani nemění již existující stav).

Pravomoc posoudit závazně platnost či neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí nemá ani obec a nemají ji ani ministerstva, jejichž stanoviska nemají sílu zákona či jiných obecně závazných právních předpisů ani sílu pravomocného soudního rozhodnutí. Ministerstva vydávají pouze doporučující stanovisko, když odpovědnost zůstává na orgánech obce (a družstev). Stejně tak ji pochopitelně nemají ani poradci. Tuto pravomoc má pouze soud.

Správnost postupu SMOL s požadavkem na postavení platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí najisto prostřednictvím soudu potvrdilo i Společné stanovisko MV, MMR a MF k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu ze dne 1.4.2021 (dále také jen Stanovisko nebo Stanovisko tří ministerstev), 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 smlouvya a závazky z ní vyplývající. toto přísluší pouze obecným soudům.“** a další odkaz na soud je i v čl.II. Stanoviska.

Ve shodě se shora uvedeným je i stanovisko ministerstva financí pro SMOL ze dne 31.8.2021 a stanovisko ministerstva vnitra pro SMOL ze dne 13.10.2021.

Získat pravomocné soudní rozhodnutí, ze kterého by bylo zřejmé, jak soud posoudil otázku platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí, se doposud nepodařilo z důvodů, které lze dovodit ze shora popsaného průběhu soudních sporů. Určitě **nelze vyloučit**, a to i s odkazem na některá jiná soudní rozhodnutí v rámci ČR, **že by soud mohl posoudit i olomoucké smlouvy o smlouvě budoucí jako platné,** ale dokud se tak nestane, nelze toto presumovat.
Ostatně procesní obstrukce a procesní „hry“ s vedlejším účastenstvím ve sporech, jak jsou shora popsány, ve kterých mohly být smlouvy o smlouvě budoucí shledány soudem platnými, čemuž se ani SMOL ani družstva v soudním řízení nebránila, nepřispívají k brzkému vyřešení této otázky a naopak vzbuzují taktéž určité pochybnosti.

Bez posouzení či do doby posouzení smluv o smlouvě budoucích soudem jako platných nezbývá než **presumovat pro případné mimosoudní řešení jejich neplatnost**, a to nejen **z důvodu nezbytné opatrnosti při rozhodování o tak zásadním objemu majetku obce, ale i s ohledem na veškeré dosavadní podklady, které má SMOL k dispozici, které nemůže bez dalšího opomenout.**

Předně, jak je shora popsáno, v řízení vedeném u Okresního soudu v Olomouci pod sp.zn. 19 C 227/2020 soud opakovaně (v protokolu o soudním jednání a ve 2 usneseních) vyslovil svůj předběžný názor o absolutní neplatnosti smluv o smlouvě budoucí, který doposud nezměnil.

V řízení vedeném u Okresního soudu v Olomouci pod sp.zn. 11 C 345/2019 byla pravomocně zamítnuta žaloba žalobkyně proti SMOL a družstvu o určení platnosti smlouvy o smlouvě budoucí, byť se tak stalo pro nedostatek naléhavého právního zájmu na tomto určení.

Ze Stanoviska (tří ministerstev) z 1.4.2021 lze dovodit, jaké mohou být dle ministerstev důvody neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí (výslovně uvádí nezveřejnění záměru či neschválení smlouvy v příslušném orgánu obce) , přičemž lze konstatovat, že minimálně při formálním posuzování jsou tyto důvody naplněny. Konkrétně 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.“

Dále není možno opomenout ani Sdělení Ministerstva vnitra městu Olomouc MV-168356-ODK-2020 k odchylce od ceny obvyklé při prodeji bytových jednotek ze dne 30.10.2020 a Stanovisko Odboru veřejné správy dozoru a kontroly MV k otázce platnosti budoucí smlouvy ze dne 2.10.2020. Obě stanoviska jsou opět zveřejněna na odkazovaných webových stránkách, a proto je na ně pouze odkazováno.

Otázka platnosti či neplatnosti předmětných smluv o smlouvě budoucí byla posuzována také v několika právních posudcích, které byly vypracovány, a to:

Rozhodovací analýza - Právní stanovisko ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o. Praha k rizikům převodu vlastnického práva k bytovým jednotkám na nájemce ze dne 29.10.2021 (viz např. bod 157)

Právní stanovisko Advokátní kanceláře Ritter – Šťastný Olomouc ze dne 11.10.2021 doplněné dne 8.11.2021

Právní stanovisko a základní doporučení bezpečného postupu pro všechny zúčastněné při převodu bytových jednotek do vlastnictví nájemců na základě v minulosti uzavíraných smluv zpracované pro družstva advokátkou Mgr. Janou Zwyrtek Hamplovou ze dne 26.7.2021

Právní posouzení některých sporných aspektů záměru postupu Statutárního města Olomouc při převodu bytů ve vlastnictví města a družstev zpracované advokátem JUDr. Vilémem Fránkem ze dne 12.7.2021

Právní posouzení zpracované pro SMOL advokátkou JUDr. Hanou Kordovou Marvanovou ze dne 28.6.2021

Právní stanovisko zpracované prof. JUDr. Markétou Seluckou, Ph.D. (Advokátní kancelář Matoušek, Selucká Praha) pro společnost Joukl a partneři ze dne 23.6.2021

Právní vyjádření AK Staňkovský Praha k zamýšlenému postupu ve vztahu k Družstvu Olomouc, Jižní zpracovaném pro Správu nemovitostí Olomouc, a.s. ze dne 22.6.2021

Všechny shora uvedené právní posudky jsou zveřejněny na https://www.olomouc.eu/druzstva, a proto je pro stručnost na ně odkazováno. **Ani z jednoho posudku nelze dovodit, že by přímo potvrzoval platnost smluv o smlouvě budoucí vůči SMOL**, pouze z posudků JUDr. Marvanové a prof. Selucké lze dovodit, že **za předpokladu oddělitelnosti úkonů družstva a SMOL dovozují platnost smlouvy vůči družstvům**, když patrně nelze předpokládat, že by byla poměrně složitě konstruována oddělitelnost úkonů (smlouvy) pro družstva, pokud by i vůči SMOL měla být smlouva o smlouvě budoucí jimi posuzována jako platná neb pak by platnou byla celá smlouva a oddělování části týkající se družstva by postrádalo smysl a bylo by možno rovnou smlouvu posoudit jako platnou vcelku. 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. **Přes rozdílné názory na oddělitelnost smlouvy pro družstva je třeba uvést, že další posudky naopak tuto možnost vyvrací. Který z těchto názorů je správný v právním státě může závazně posoudit opět pouze soud.**

Předběžné právní posouzení této problematiky bylo už i v materiálu pro jednání ZMO 29.6.2020 včetně jeho doplňku, který byl RMO i ZMO vzat na vědomí a je proto i na něj odkazováno, stejně jako na materiál pro jednání ZMO 28.6.2021.

Je třeba také 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“, pokud se tak vůbec stalo, a zda skutečně se družstvo mohlo stát řádně účastníkem smlouvy. 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 původně bylo vycházeno z toho, že smlouva navazuje na předcházející platnou smlouvu o smlouvě budoucí.

Bylo by třeba uvážit i důsledky vstupu obou soukromých firem do konkursu ve vztahu k předmětným smlouvám o smlouvě budoucí, což je nad rámec tohoto materiálu, avšak lze uvést, že v rámci konkursního řízení si uplatňuje každý věřitel své pohledávky sám a není právní povinnost některého účastníka smlouvy toto řešit pro účastníka jiného.

Je třeba dále poznamenat, že primárně pochybnosti vůči předmětným smlouvám o smlouvě budoucí nebyly vzneseny ze strany SMOL, ale SMOL bylo nuceno postupně zohlednit tuto problematiku řešenou v celé ČR, a to i na úrovni předsedy vlády, ministerstev a svazu obcí.

K samotné platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí je možno vést různé právní disputace či zpracovávat nějaké právní rozbory, 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 zcela 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)odvůvodňování sjednané ceny.

Tento **materiál tedy vychází z presumpce neplatnosti smluv o smlouvě budoucí jako celku a hledá mimosoudní řešení pro tento případ** (stejná situace by nastala v případě, že by soud závazně pravomocně posoudil smlouvy jako absolutně neplatné) **v souladu se zákonem** a doporučeními ministerstev pro jeho naplnění, jakož i právních a daňových poradců při posouzení některých otázek (cena obvyklá, propočty odchylky od ceny obvyklé SMOL a slevy družstev apod.) také znaleckým ústavem Grant Thornton.

TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRO MIMOSOUDNÍ ŘEŠENÍ

Základem pro hledání řešení této věci je mimo obecně závazných právních předpisů **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** a dále **Stanovisko Ministerstva vnitra ČR ze dne 13.10.2021, popř. Stanovisko Ministerstva financí ČR ze dne 31.8.2021.**

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)".

V případě mimosoudního řešení je třeba z opatrnosti vycházet v návaznosti i na Stanovisko z toho, že smlouvy o smlouvě budoucí jsou absolutně neplatné, a dále postupovat v souladu se Stanoviskem, 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. Stanovisko nijak neřeší otázku „nebytových" družstev**, ač toto bylo ze strany SMOL požadováno v rámci projednání s ministerstvy a svazem obcí.

Pro rozhodování v souladu se Stanoviskem je třeba se zabývat ve Stanovisku odkazovanými 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, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit 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[3b] 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[15a] 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 – pok ud se tak děje za cenu v daném místě a čase obvyklou. V opačném případě je třeba odůvodnit odchylku od ceny obvyklé důležitým zájmem obce.**

Po stránce právní východiskem pro další řešení jsou dále nejen obecně závazné právní předpisy a předložená právní posouzení, ale i sledování aktuální judikatury soudů, byť je třeba k judikatuře přistupovat s nezbytnou mírou opatrnosti, zejména pokud se jedná o prvostupňová rozhodnutí soudů, pokud je možno takováto rozhodnutí vůbec zjednodušeně zařadit pod pojem judikatura, a pokud vůbec vycházející alespoň zčásti ze stejných okolností použitelných i pro řešení převodů bytů v Olomouci. SMOL jsou některé odkazovaná rozhodnutí známa a při svém rozhodování i tato zvažuje, byť je nelze bez dalšího aplikovat přímo.

Po stránce daňové , popř. účetní, je třeba mimo obecně závazné právní předpisy vycházet z Daňového posouzení zpracovaného Daňovým poradenstvím Tomáš Paclík (Ing. Milan Lang) a daňovým poradcem Ing. Václavem Škrabišem ze dne 16.9.2021 ve věci daňové povinnosti Bytových družstev Jiráskova a Jižní při převodech spoluvlastnických podílů bytů a dále z Doplnění daňového posouzení zpracované daňovým poradenstvím Tomáš Paclík (Ing. Milan Lang) ze dne 21.10.2021 ve věci Daňové dopady transformace bytových družstev na a.s. a následný převod jmění na společníka (SMOL). Z opatrnosti a pro úplnost je odkazováno také na Stanovisko daňového poradce Ing. Václava Škrabiše ze dne 21.10.2021. Veškerá tato stanoviska zveřejněna na odkazovaných webových stránkách, a proto je na ně pouze odkazováno.

Po stránce ekonomické či oceňovací je v návaznosti na shora uvedené vycházeno z dvou cenových studií zpracovaných znaleckým ústavem Grant Thornton.

Po stránce dozoru a kontroly nad samostatnou a přenesou působností obcí, a to v mezích stanovených zákonem o obcích, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, **vykonává působnost Ministerstvo vnitra ČR (MV)** a v jeho rámci zejména Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly MV. SMOL požádalo MV (stejně jako i další 2 ministerstva, která vydala Stanovisko z 1.4.2021) o stanovisko k návrhu řešení budoucího zvýhodněného převodu bytových jednotek stávajícím nájemcům, a to ve formě materiálů předloženým na ZMO 28.6.2021. V dopise **MV** čj. MV-124156-2/ODK-2021 ze dne **13.10.2021**, který je veřejně k dispozici na odkazovaných webových stránkách, je mimo jiné uvedeno, že **snahy SMOL vyjít svým obyvatelům a současně nájemcům bytů vstříc a dostát někdejším příslibům jsou vnímány jako legitimní** s tím, že MV nepřísluší posuzovat autoritativně zákonnost samotných majetkoprávních dispozic ani nahrazovat či korigovat ekonomické úvahy samospráv, když z dozorové působnosti MV jsou výslovně vyloučeny soukromoprávní závazky obcí. MV dále odkazuje na stanovisko Ministerstva financí z 31.8.2021 (taktéž veřejně k dispozixci na odkazovaných stránkách), podle kterého je nezbytné vyčkat s postupem podle společného stanoviska ministerstev (z 1.4.2021) až na autoritativní rozhodnutí soudu o absolutní neplatnosti dřívějších smluv o smlouvě budoucí, když **dále MV uvádí, že „Z pohledu právní jistoty to je nejbezpečnější řešení, nemusí být však vždy přiléhavé k časovým souvislostem případu."** Dále **MV zdůrazňuje, že absolutní neplatnost smlouvy znamená její neplatnost od počátku, a „Společné stanovisko ministerstev" v žádném případě nevede k závěru, že by smluvní strany byly vázány absolutně neplatnými smlouvami v době před rozhodnutím o jejich neplatnosti soudem.**

Absolutně neplatná smlouva totiž nemůže zakládat ani práva a povinnosti ani tzv. legitimní očekávání v právním slova smyslu. Dále uvádí (oproti názoru MF), že **smluvní strany mohou samy dojít k závěru, že smlouva je absolutně neplatná, a v případě shody uzavřít nový smluvní vztah, který (pro případ, kdy by byly platné) nahradí smlouvy původní.** Smluvní strany nemusejí do nového závazku přejímat všechny podmínky a parametry závazku původního – je potřeba mimo jiné **respektovat to, že město bude muset naplnit povinnosti podle zákona o obcích**. Pro město je v takovém případě také důležité, aby nové smlouvy nebyly pro něj méně výhodné než smlouvy původní. Zároveň je dobré pojistit si ve smlouvě, že se strany nebudou dovolávat domnělých nároků z původní smlouvy.
Z těchto sdělení lze dovodit, že **pokud materiál SMOL** (na ZMO 28.6.2021 i aktuální) **vychází z presumované absolutní neplatnosti, tak se nejedná o postup, který by MV vnímalo jako nezákonný či nesprávný**.
Dále je ve stanovisku MV uvedeno, že **co se týče povinnosti města zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé** podle § 39 odst. 2 zákona o obcích, **zahrnuje to na prvním místě zjištění ceny obvyklé a dále analýzu ekonomických, právních i dalších důvodů odchylky**. V případě aktuálního převodu bytů **stojí město Olomouc před těžkým úkolem „ocenit" nemajetkovou hodnotu, a sice veřejný zájem.**
To, co uvádí MV bylo důvodem pro zadání předcházejícího cenové studie Grant Thornton (GT) a současně po podrobném prostudování tohoto stanoviska MV to vedlo k zadání dopracování této studie, když ve stanovisku MV je dále uvedeno:" Před určením rozsahu odůvodněné odchylky od ceny obvyklé je vedle konkurujících důležitých zájmů obce (např. zajištění vlastních kapacit nájemního bydlení) vhodné zvážit i varianty k východiskům „Cenové studie". Studie je totiž založena v zásadě jen na jedné metodice a testuje, do jaké míry se lze přiblížit prodeji bytů za symbolickou cenu." Nově zpracovaná studie GT zprascovává tedy kromě přepočtu předcházející studie GT na aktuální cenu obvyklou také další (metodickou) variantu, jak lze k této problematice přistupovat. Stanovisko MV jen potvrzuje správnost tohoto postupu a vedlo v listopadu 2021 k zadání zpracování další či aktualizované cenové studie GT. **K samotnému ocenění provedeném cenovou studií Grant Thornton (GT) sděluje MV, že ji považuje z hlediska zákona o obcích za přípustnou (pozn. neřeší přípustnost dle zákona o obchodních korporacích pro družstva) a dále uvádí, že cenová studie je kvalitním a podrobným základem pro další úvahu města a svědčí o zodpovědném přístupu města k naplnění zákona o obcích. Zároveň ale platí, že zadáním cenové studie se město nezbavuje vlastní odpovědnosti, nepřenáší ji na zpracovatele studie, ale je nadále povinno s náležitou péčí posoudit její obsah (a být si vědomo i toho, že obsah studie byl značnou měrou předurčen konkrétním zadáním** – pozn. zadavatele SMOL). Ve stanovisku se potvrzuje správnost úvahy v modelu řešení v cenové studii GT o tom, že **nájemné nelze odečíst přímo, neboť se jednalo o plnění dle nájemní nikoliv kupní smlouvy a bylo konzumováno „odbydlením", ale může být „odečteno" v rámci tzv. ekonomického (nikoliv právního) očekávání (v rámci odůvodňování odchylky od ceny obvyklé). Obdobně je tomu s dotací, jejímž příjemcem bylo SMOL a nikoliv jednotliví nájemci**, když výslovně uvádí, že „v okamžiku, kdy tyto prostředky vkládalo (SMOL) do pořízení nemovitostí, šlo z ekonomického hlediska již o prostředky města Olomouce jako jakékoli jiné. Ani zde by tedy „Cenová studie" neměla být vykládána tak, že počítá s dotací jako (v ekonomickém důsledku) příjmem na straně nájemců bytů. Na druhou stranu nelze odhlížet od toho, že po dobu 20 let existovala v Olomouci situace, která de facto vycházela z toho, že některé platby probíhají způsobem, který má lícovat s budoucím odkupem bytů za výrazně zvýhodněnou cenu. Především nájemci (ale patrně i město Olomouc) tomu dlouhodobě přizpůsobovali své ekonomické chování." a dále uvádí:" **Úhradami nájemného ani dotacemi tedy nelze….argumentovat striktně v právní**

rovině, jde však o velmi důležité skutečnosti v posouzení v rovině společenské a komunitní".
Stanovisko MV považuje za rozhodující **„ekonomické očekávání",** jak je s ním pracováno v cenové studii GT, když dále uvádí: „Studie také správně varuje před zaměňováním ekonomického očekávání a legitimního očekávání, kdy nelze o legitimním očekávání hovořit v případě absolutně neplatných smluv. Samozřejmě i ekonomické chování nelze zcela ospravedlnit, pokud uvážíme, že **smluvní strany spoluzodpovídají za neplatnost** původních smluv, nicméně zejména na straně nájemců je dnes ekonomické očekávání už fakticitou". Ze stanoviska MV lze dovodit, že všechny smluvní strany spoluzodpovídají, což odpovídá i dalším úvahám na kterých stojí zprascování této důvodové zprávy.
Dále je ve stanovisku MV uvedeno, že „**zároveň je potřeba vzít v potaz, jakými okolnostmi (kým a v jakém kontextu) byla ekonomická očekávání nájemců založena**. Město Olomouc je společenstvím, které musí fungovat v určitém souladu založeném mimo jiné na důvěře mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány. Lze-li vysledovat linii od počátečního příslibu vůči nájemcům bytů, že se město určitým způsobem zachová, dlouhodobým chováním města, které adresáty příslibu udržovalo v určitém přesvědčení, k ekonomickému očekávání nájemců bytů a k současnému stavu, kdy je v sázce i vzájemná důvěra a harmonie komunitního života (obecně lze mluvit třeba o součásti širšího sociálního smíru), **můžeme považovat za důležitý zájem obce i platné uzavření smluv o převodu majetku, které budou vycházet původnímu příslibu do určité míry vstříc**. Přičíst k tomu samozřejmě lze i zájem na uspokojování bytových potřeb (zde bude potřeba se vyrovnat i s faktem, že bytové potřeby lze uspokojovat i nájemním bydlením)….. Prvek ekonomického očekávání však v sobě může mít například i kompromisní varianta, kdy by město počítalo s odchylkou od ceny obvyklé pouze v rámci cenové hladiny nemovitostí platné v minulosti (a bližší očekávání nájemců ohledně zhodnocení jejich majetku v době uzavírání původních smluv), zatímco zhodnocení nemovitostí nad tento rámec by „slevě" nepodléhalo. Jde o odpověď na otázku, zda lze od města spravedlivě očekávat, že se bude v případě uzavírání nových smluv zbavovat za de facto symbolické ceny majetku, který od doby pořízení násobně zvýšil svoji tržní hodnotu. Město při tom nemusí nutně dospět k závěru, že je kompromisní varianta vhodná. **Pro budoucí kontrolu však může být užitečné mít možnost prokázat, že město vzalo určité varianty řešení v potaz, byť je třeba po další úvaze zavrhlo, protože by například nemohly účelně naplnit sledovaný veřejný zájem, který si město vytyčilo jako prioritní (udržení důvěryhodnosti postupu orgánů samosprávy)." I toto bylo jedním z důvodů, proč byla zpracována nově cenová studie GT ve 2 variantách.**
Ve vztahu **k problematice převodům z družstev MV** uvádí:" Dispozice majetkem města a majetkem družstev se totiž řídí odlišnými pravidly. Ustanovení zákona o obcích o odchylce od ceny obvyklé pak lze použít pro dispozici s majetkem města, přičemž rozhodující pro určení nemovité věci jako majetku města jsou údaje v katastru nemovitostí. Dvojkolejnost smluvních vztahů s dosavadními nájemci může být nepřehledná a neefektivní. Jestliže však město disponuje osudem družstev, která dnes vlastní podíly v bytech, a majetek těchto družstev je fakticky součástí širšího „majetkového fondu" města, jeví se jako rozumné před dispozicí s byty scelit majetek i formálně u města jako jediného vlastníka. V působnosti Ministerstva vnitra není
posuzovat tento postup z pohledu družstevního práva, ani například daňového práva. Pokud však město dojde k závěru, že by takový postup byl právně možný a pro město nepředstavoval ekonomické nevýhody, stojí za to jej též zvážit." Z této úvahy pak vychází jedna z variant řešení celé problematiky, a to předcházející převod předmětného majetku z družstev na SMOL, které by pak v mezích zákona o obcích řešilo již nakládání s celým majetkem, nikoliv jen s většinovým spoluvlastnickým podílem.

Přezkum hospodaření včetně dodržení povinností péče řádného hospodáře je v působnosti
Ministerstva financí (MF) podle zákona č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí. MF se vyjádřilo v dopise ze dne 31.8.2021, na tento dopis je odkazováno, je veřejně k dispozici na odkazovaných webových stránkách. MF odkazuje mimo jiné na MV. K výkladu Stanoviska 3 ministerstev z 1.4.2021 uvádí, že nelze bez dalšího přisvědčit, že Stanovisko míří na situace, kdy se pouze předpokládá absoultní neplatnost dotčených smluv, ale odkazuje na to, že závazně může posuzovat platnost smlouvy pouze soud. Dále uvádí, že SMOL bude muset vždy posuzovat uzavření jednotlivé smlouvy individuálně. dále MF uvádí, že **kvalita odůvodnění odchylky od ceny obvyklé by měla odpovídat míře odchylky od ceny ovbvyklé, které je možno prokázat v době rozhodování, přičemž poukazuje na neplatnost, pokud by důvody pro tuto odchylku byly zjevně irelevantní**, když vyhodnocení relevantnosti důvodů je na SMOL.
Ministerstvo pro místní rozvoj dopisem z 23.8.2021 pouze odkázalo na MV a MF.

MÍRA ODPOVĚDNOSTNÍHO RIZIKA V PŘÍPADĚ SOUDNÍHO VERSUS MIMOSOUDNÍHO ŘEŠENÍ SPORU

Posouzení možností **mimosoudního řešení** aktuálně **v zásadě spočívá zejména na zákonném a současně přijatelném určení odchylky od ceny obvyklé SMOL v důležitém zájmu obce a zákonnému a současně přijatelném určení možnosti poskytnutí slevy družstvy**, a to i v návaznosti na posouzení míry rizik pro případ, že se věc nepodaří mimosoudně vyřešit, tj. posouzení rizik případných soudních sporů ve všech souvislostech, jak byly popsány shora, popř. v materiálu pro ZMO 29.6.2020, a jak vyplývají i z dokumentů, které jsou k dispozici, byť se jedná už jen o jejich část, která doposud vzhledem ke skartačním lhůtám nebyla skartována.

Posouzení rizik soudních sporů je obtížné, neboť se mimo jiné nejedná o řešení v rámci ustálené judikatury, ale je možno do určité míry uvážit vyhodnocení uvedené ve zpracovaných právních posudcích . Lze se do určité míry, byť taktéž omezeně, zabývat mírou rizik v rámci rozhodnutí zda vyčkat na soudní řešení sporu či nikoliv.

Je zřejmé, a to i ze zpracovaných právních posudků, že **v případě postupu v souladu s pravomocným rozhodnutím soudu je míra rizika nejnižší.**

Riziko spojené s mimosoudním vyřešením sporu bez opory v rozhodnutí soudu narůstá s narůstající výší odchylky od ceny obvyklé na straně SMOL a slevy na straně družstev (a také tomu úměrně odpovídající potřebě správnosti odůvodnění této odchylky či slevy – viz i stanovisko MF z 31.8.2021**), avšak oproti tomu je třeba uvážit riziko případného neúspěšného výsledku soudních řízení včetně rizika možných náhrad nákladů řízení, ať již ve sporech o nahrazení projevu vůle, o náhradu škody, či jiných.**

Na straně jedné ale není možno řešení rizik případných sporů zjednodušit tak, že jde o tak velké riziko, které by mělo vést samo o sobě k závěru, že byty budou převedeny bez dalšího už i jen z tohoto důvodu, ale také nelze toto riziko zcela bagatelizovat na straně druhé.

Byť se jedná o velmi atypické běžně neřešené spory, lze do určité míry odhadovat, že výše škod, pokud by byly nějaké škody soudem přiznány, by patrně nedosáhla 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 sporů pro město při porovnání tržních hodnoty bytů ponechaných v majetku města a jejich budoucího výnosu versus vydané finanční prostředky pro vyřešení sporů mohl být spíše výrazně kladný, a to i s využitím všech námitek včetně námitek promlčení, byť i na toto se mohou právní názory různit, když navíc existují i různá znění budoucích smluv, což je třeba také uvážit.

Není zde 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 a rozhodování soudu v obdobných věcech.

Je třeba také vidět z hlediska možného úspěchu či neúspěchu ve sporu u soudu, že už při určení okruhu žalovaných v žalobě může vzniknot žalobci problém u poměrně velké části bytů s tím, že mají 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.

Ve vztahu k nákladům řízení musí SMOL (i družstva) uvážit i tu skutečnost, že po podání žaloby by plnění SMOL či družstva vůči žalobci (případy již podaných žalob) bez dalšího mohlo vést už i jen z procesních důvodů k případně zbytečně vynaloženým náhradám nákladů řízení ze strany SMOL a družstev, které v těchto případech přiznává soud žalující straně, aniž by zkoumal oprávněnost žalovaného nároku. Náhrada nákladů řízení je obecně také důsledkem neúspěchu ve sporu.

Z hlediska posuzování rizik možných soudních sporů je možno odkázat také na zpracovaná právní stanoviska, zejména pak na poslední stanovisko AK Žižlavský Praha, ve kterém je mimo jiné uvedeno „Z výše uvedeného lze podle našeho právního názoru dovodit, že nájemci se nemohou dovolat ani své dobré víry ani svého legitimního očekávání v platnost Budoucích převodních smluv. V době uzavírání Budoucích převodních smluv totiž zřejmě nebyly splněny hmotněprávní (zákonné) podmínky pro jejich platnost, což si tito nájemci měli před uzavřením prověřit. Pokud takové prověření neprovedli, nemohli být podle našeho právního názoru v dobré víře stran splnění těchto podmínek ani v legitimním očekávání stran plnění Budoucích převodních smluv Klientem. Podle našeho právního názoru je dále nepravděpodobné, že by nájemci mohli úspěšně uplatnit vůči Klientovi nárok na náhradu škody týkající se absolutní neplatnosti Budoucích převodních smluv. I kdyby byl takový nárok uplatněn, byl by zřejmě již promlčen.“ Posouzení odkazuje na judikát Nejvyšší soud v usnesení ze dne ze dne 28. 3. 2008, sp. zn. 28 Cdo 2939/2006: „Je nutno zdůraznit, že postavení nabyvatele jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého práva a jiné při nabývacím úkonu sjednaném s veřejnoprávním subjektem. Ve druhém případě je vyžadována zvýšená bdělost nabyvatele ve vztahu k dodržení podmínek smlouvy, jak zdůraznil Ústavní soud v nálezech sp. zn. III. ÚS 721/2000 a IV. ÚS 576/2000. Především

však je třeba odkázat na právní závěr Nejvyššího soudu, vyslovený v již zmíněném rozsudku sp. zn. 20 Cdo 899/99. Absolutní neplatnost právního úkonu ve smyslu § 39 o. z. je podle dovolacího soudu objektivní kategorií, nezávislou na subjektivních okolnostech. Pro tuto neplatnost není významné, že ji způsobila jen jedna ze smluvních stran.“.

Nad rámec posudku AK Žižlavský je třeba uvést, že jsou známy určité názory o překonání shora uvedené judikatury na straně jedné, ale na straně druhé Stanovisko 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 doručené průvodním dopisem SMOL 30.10.2020 výslovně odkazuje na str.4 tak, že uvádí „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.“

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, zda ji řešit soudně či mimosoudně, jakož i možné odhadované výsledky soudních sporů, velmi různé názory.

Potenciální spory a hrozba podávání žalob mohou být a jsou využívány i pro určitý nátlak na rozhodování orgánů města (a družstev), a to dokonce přesto, že v uplynulých dvou letech 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. Toto aktuálně vede k situaci, že paradoxně v mnohem větší nejistotě někteří zájemci již sami podali žaloby, popř. je připravují, když už mohli znát výsledek jiných soudních sporů bez vynaložení vlastních nákladů, a podle toho dále jednat.
SMOL přitom nevadilo, pokud by soudy potvrdily, že jsou smlouvy platné, což bylo potvrzeno městem i u soudu, 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. Je možno odkázat na zveřejněné protokoly ze soudních jednání na odkazovaných webových stránkách.

Orgány města musí rozhodovat v souladu se zákonem (bez ohledu na případný politický či jiný tlak či prospěch) a bohužel aktuálně nemají oporu v konkrétním soudním rozhodnutí ve vztahu ani k SMOL ani k družstvům, což vyžaduje **opatrný přístup při dalším rozhodování**, zejména pak i ve vztahu k určování přípustné odchylky od ceny obvyklé v případě SMOL a slevy z ceny u družstev.

PROBLEMATIKA KOREKCÍ - URČENÍ VÝŠE ODCHYLKY OD CENY OBVYKLÉ A JEJÍHO ODŮVODNĚNÍ PRO SMOL A URČENÍ SLEVY A JEJÍHO ODŮVODNĚNÍ PRO DRUŽSTVA

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.

Je třeba vidět, že pokud má v režimu zákona o obcích dojít **k převodu má za jinou (nižší) cenu, než je cena obvyklá, 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.**

Toto **odůvodnění dle citovaného § 38 odst.1 musí sledovat řádně odůvodněný důležitý zájem obce.** Tedy nestačí jakýkoliv zájem kohokoliv.

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. Je třeba však vidět, že se jedná pouze o stanovisko s velmi omezenou právní silou („směroplatností“), nikoliv o obecně závazný právní předpis či rozhodnutí soudu. Toto stanovisko nelze vykládat účelově a k výkladu je třeba využít i následně doručená stanoviska MF z 31.8.2021 a MV z 13.10.2021.

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.

Je otázkou v návaznosti i na shora uvedené, do jaké míry je aktuálně naplňována také bytová potřeba zájemců s odstupem času a předpoklady dalšího bydlení nabyvatele v bytě, zda postačilo její dosavadní naplňování v minulosti či zda a jak toto naplnění bytové potřeby do smlouvy zakotvit, zda postačí toto pouze v obecné rovině či zda bude nutno toto více konkretizovat, když aktuálně není uvažováno o zakotvení takové povinnosti.

Nelze opomenout při zvažování odchylky od ceny obvyklé **vyhodnocení celého projektu výstavby nájemního bydlení** tak, aby alespoň zčásti došlo k vrácení vložených prostředků nad rámec původních schválených předpokladů projektu, byť cestou bytových družstev. Je třeba přihlédnout i k finančním vstupům 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 je třeba vzít do úvahy 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. Tyto částky mimořádných finančních vstupů s odstupem cca 17 let mohou být od nějaké části sporné, ale není sporná jejich podstatná část, ale vzhledem k metodice zvolené GT nemají přímou souvislost s vypočtenými doplatky. Přehled (více)nákladů dle jednotlivých projektů je uveřejněn v rámci podkladů na RMO 14.6.2021 na odkazovaných webových stránkách. S odstupem let je možno o nich debatovat, avšak je třeba vidět, že se jednalo o řešení situace, kdy nebylo možno fakticky uplatnit odpovědnost za vady a nedodělky ani záruční práva.
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. Je třeba vycházet i z toho, že 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 následně 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“).
Je třeba zvážit, jakým způsobem bylo spotřebováno či použito nájemné a jakým způsobem má být zvažováno v rámci výpočtu odchylky od ceny obvyklé, když jinak čistý nájem slouží vlastníkovi k zajišťování údržby a oprav bytů, pokud tuto povinnost nemá nájemce.
Další náklady vznikly SMOL i družstvům mimo jiné také s realizací převodu spoluvlastnických podílů na nemovitostech uvedených „krachujících“ firem 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.
Z pohledu celkového posouzení v cenové studii GT se tyto původně neočekáváné finanční vstupy projevují v dosažené aktuální ceně obvyklé, a proto není podstatné podrobnější rozebírání této problematiky při zvolené metodice GT v rámci cenové studie, jak vyplynulo i z konzultací s GT při probírání vypořádání těchto neplánovaných a neočekávaných vstupů. Jedná se jen o komplexnost informace pro rozhodování ZMO v rámci možností s odstupem let a skartačních lhůt.

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 vyřešeny některé opravy a údržba pro nemožnost uplatnění odpovědnosti vůči soukromým firmám účastným na projektu) a bylo tak umožněno řádné užívání bytů nájemci za velmi výhodné výše věcně usměrňovaného nájemného vycházejícího z výše z doby po výstavbě, které nebylo v průběhu let v podstatě navyšováno. V případě převodu nakonec získávají nájemci byt za velmi zvýhodněných podmínek, které se dostanou jen velmi omezenému počtu obyvatel města Olomouc, a to i při **srovnání absolutních hodnot plateb za dané období u srovnatelných bytů jiných nájemců, jejichž byty nejsou a ani nebyly určeny k prodeji** ve srovnání s předmětnými byty.

Odchylka od ceny obvyklé je obecně navrhována z důvodu naplnění jiného důležitého zájmu obce na uspokojování bytových potřeb nabyvatele bytu při naplnění jeho legitimního či ekonomického 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. **Její odůvodnění musí obstát z hlediska testu rozumnosti a účelnosti, nesmí se jednat o svévolné rozhodování a nesmí zde být zjevná disproporce se sledovaným zájmem obce jako celku. Odchylka musí obstát v terstu proporcionality. Při stanovení odchylky je třeba vzít do úvahy všechny relevantní skutečnosti, včetně proporční hodnoty odchylky oproti rozpočtu obce či majetkovým poměrům obce.**

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 opětovné posouzení této problematiky poradenskou firmou Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha,** 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, byť se skartačními limity. V podrobnostech je odkazováno na cenovou studii GT, 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.

Cenová studie GT co do stanovení ceny obvyklé předmětných bytů vychází z běžných znaleckých postupů a je provedena až na jednotlivé byty. Mimo jiné dle sdělení GT vychází z podkladů o uskutečněných relevantních skutečných obchodech. **Aby mohlo být uvažováno o odchylce od ceny obvyklé, je třeba znát při rozhodování cenu obvyklou, a to v místě a čase.**

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, se uvádí: „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 prvé 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.
Správnost postupu při ocenění potvrdilo, jak je shora uvedeno, i stanovisko MV z 13.10.2021.

Cenová studie ke garážím či garážovým stáním nebyla doposud zpracována, resp. dokončena, byť už je zadána, 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, a **to co je shora uvedeno, patrně nebude možno na převod garáží a garážových stání aplikovat, neboť situace kolem nich je v podstatě jiná.**

Aktuání cenová studie Grant Thornton je zpracována ve 2 variantách, a to i v návaznosti na doporučení MV ze dne 13.10.2021.

Varianta 1 je metodicky zpracované tak, aby se bylo možno přiblížit co nejvíce prodeji bytů dle smluv o smlouvách budoucích, tj. za symbolickou cenu, při uvážení naprosto všech možných korekcí a indexací. Jedná se o variantu, která byla předložena na ZMO 28.6.2021, pouze došlo k její aktualizaci a přepočítání vzhledem k nárustu ceny obvyklé v místě a čase.

Varianta 1, co do korekce kupní ceny (odchylky od ceny obvyklé, slevy), vychází z určité metodiky, kterou si znalci v návaznosti na zadání SMOL stanovili a je uvedena v jejich studii, vycházeje z toho, že projekt výstavby nájemního bydlení SMOL jsou v podstatě 2 projekty, a to i podle účastníků projektu spolu se SMOL, tj. MERA – CZECH a.s. a navazující Družstvo Olomouc, Jižní a dále MNG COMP s.r.o. a navazující Družstvo Olomouc, Jiráskova. V rámci tohoto rozdělení je pak uvažováno jako o jednom projektu realizovaném SMOL, přičemž družstva „pouze“ slouží k realizaci projektu a naplnění zájmů SMOL. Ze studie je zřejmé, že byly od ceny obvyklé rozdělené podle spoluvlastnických podílů po úpravě ve vztahu k pozemkům odečteny všechny do úvahy připadající vstupy, včetně vstupů SMOL, a to navíc v (pro odečet) upravené (navýšené) výši (indexace) tak, aby byly tyto vstupy odečítány od ceny obvyklé ve srovnatelných číslech k aktuální ceně obvyklé, tj. aby docházelo k odečtu srovnatelných částek. 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 a do určité míry i akceptovaný MV ve stanovisku MV z 13.10.2021), blízký pojmu legitimního očekávání (použitý ve Stanovisku 3 ministerstev z 1.4.2021) lze odečíst jako další odchylku od ceny obvyklé pouze na straně SMOL (veřejnoprávní subjekt), a to ve výši, která záleží na rozhodnutí SMOL a do určité míry umožňuje na straně SMOL pracovat ve výsledku s nulovým doplatkem kupní ceny. Odůvodněnou odchylku od ceny obvyklé ale 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. Korekci kupní ceny z titulu ekonomického očekávání lze zohlednit v rámci podílu připadajícího na SMOL další odchylkou od ceny obvyklé, nikoliv u družstev při zvažování slevy.
Mimo jiné zvolená metodika nepřímo 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.

Je třeba uvést, že GT v rámci zadání zpracovala veškeré požadované a v úvahu připadající korekce, avšak **odpovědnost za odůvodnění proč právě uvedené korekce je možno odečíst a v jaké výši zůstává na orgánech města a družstev**. Samozřejmě mohou být různé názory na odečítání těchto korekcí, když kupř. u nájmů 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 (vyplácena), 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 a naopak stanovovaly podmínku nájemního bydlení. Družstva nebyly nikdyc příjemcem dotace, ale je zde modelově vycházeno z toho, že celá dotace byla použita na výstavbu předmětných bytů v rámci jednoho projektu, a tedy i na výstavbu předmětné cca 1/3 družstev. K odečtu v této varinatě přesto dochází při vyhodnocení Stanoviska tří ministerstev a navazhujících stanovisek. Stanoviska dávají pouze obecný návod a navíc se jedná o stanoviska nová jen pro tento okruh případů bez dostatečného odstupu pro zavedení nějaké aplikační praxe či dokonce judikatury soudů. Navíc je Stanovisko z 1.4.2021 zčásti zaměřeno na bytová družstva, tj. typ družstev, které jsou odlišné od družstev v Olomouci (bytová družstva byla použita ve zcela jiném konceptu nájemního bydlení), a tedy pro olomoucká družstva nepoužitelné.

Ve variantě 2 je při prováděných korekcích vycházeno **z přísnějších názorů na možnosti korekce, ať již co do odchylky od ceny obvyklé (velmi zjednodušeně korekce „nájemného“ a „dotací“ se „přesouvá“ u SMOL nepřímo do korekce „ekonomického očekávání), tak zejména co do slevy ze strany družstev (velmi zjednodušeně korekce „nájemného“ a „dotací“ se u družstev nepoužije).**

Z hlediska určité vyšší míry opatrnosti a přísnosti ve variantě 2 studie je odkazováno na Rozhodovací analýzu - Právní stanovisko ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o. Praha k rizikům převodu vlastnického práva k bytovým jednotkám na nájemce ze dne 29.10.2021 (kupř. část H bod 130 a násl., zejména body 150 a 151, ale i další).

Cenová studie v rmci určitého zadání vychází **u SMOL** po odečtení indexované akontace **z korekce nastavené pro výpočet na 90 %.**

Cenová studie v rámci určitého zadání vychází **u družstev** po odečtení indexované akontace **z 25 % slevy, která byla jednomyslně schválená kontrolními komise družstev (za přítomnosti představenstva družstev) na zasedání dne 11.11.2021**, aniž by zde docházelo

ke korekci související s uhrazeným nájemným či dotacemi, jejichž příjemce družstvo ani nikdy nebylo.

Co se týká odůvodnění odchylky od ceny obvyklé v důležitém zájmu obce ze strany SMOL, pak ze všech shora citovaných dokumentů lze v různé míře dovodit možnost odůvodnění odchylky ekonomickým (popř. legitimním) očekáváním zájemců (občanů obce) o převod v návaznosti na okolnosti založení těchto očekávání při uvážení hodnoty důvěry mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány, dále a harmonie komunitního života či širšího sociálního smíru. Dalším důvodem je rozumné narovnání sporných právních vztahů z minulosti (z budoucích převodních smluv) za situace, kdy SMOL nedodrželo schvalovací proces pro uzavření budoucích převodních smluv při zájmu na předcházení soudním sporům a při vypořádání všech sporných práv, povinností a nároků. Shora uvedené odůvodnění odchylky SMOL akceptuje a takto těmito důvody navrhovanou odchylku od ceny obvyklé odůvodňuje.

Je třeba poznamenat, že nemá významu, a to i v návaznosti na stanovisko MF z 31.8.2021 či provedené právní posudky odůvodňovat odchylku od ceny obvyklé velkým množstvím důvodů či slohovými cvičeními, pokud nejsou dostatečně relevantní a prokazatelné či dokonce mohou účelově zastřít podstatu tohoto odůvodnění. Určité argumenty pro odůvodnění vychází i z rozhodování soudů v jiných městech.

Co se týká odůvodnění slevy od ceny obvyklé ze strany družstev v návaznosti na zákonnou povinnost péče řádného hospodáře , pak ze všech shora citovaných dokumentů lze v různé míře dovodit možnost odůvodnění přiměřené slevy v obhajitelném zájmu družstva z důvodu zájmu na narování vztahů s nájemci – zájemci o převod při vypořádání všech sporných práv, povinností a nároků.
I u družstev s ohledem na to, že jsou ovládány SMOL lze odůvodnit slevu nepřímo i zájmem SMOL jako konečného „vlastníka“ družstev, který má zájem o převod i zbývajícího spoluvlastnického podílu na zájemce o převod z důvodů, kterými odůvodňuje svoji odchylku od ceny obvyklé, když ostatně do určité míry se takto lze fakticky přiblížit výsledku, který je uveden v bodě 162 Rozhodovací analýzy - Právního stanoviska ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o. Praha k rizikům převodu vlastnického práva k bytovým jednotkám na nájemce ze dne 29.10.2021. Je třeba také uvážit vůči komu je povinnost péče řádného hospodáře v družstev v konkrétních případech vykonávána, tj. k čí tíži či v čí prospěch, když minimálním limitem je neporušit zákon.

Problematika schvalovacího procesu a odpovědnosti členů orgánů je totiž odlišná u zastupitelstva a družstev. Vzhledem k závažnosti rozhodování o převodu podílu na bytech na zájemce v orgánech družstvech bez možnosti využití odchylky od ceny obvyklé podle zákona obcích **je navrhováno upravit stanovy obou družstev shodně tak, aby nově vyjadřovaly historický důvod vzniku družstev, jejich postavení v projektu, který je třeba brát do určité míry jako jeden projekt se SMOL, nikoliv jako samostatný projekt SMOL a samostatný projekt družstva, když vznik a působení družstev byly do určité míry jen nástrojem pro naplnění a následně i záchranu projektu, nikoliv nějaký samostatný „developerský projekt“ družstev či podnikání družstev na straně jedné, na straně druhé avšak nelze odhlédnout od povinností péče řádného hospodáře**, **kterou nemůže z představenstva a kontrolní komise sejmout 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 proto je to nutné řešit jiným způsobem, a to 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.

Dále je třeba vidět, že **členem družstev je i Správa nemovitostí Olomouc,a.s. jejíž podíl na majetku je vyšší než by odpovídalo hlasovacím právům na členské schůzi, a proto schvalovací proces nemůže nezahrnout i rozhodování orgánů této akciové společnosti včetně dozorčí rady** jako orgánu vlastníka, tj. SMOL, když i tato společnost by měla v rámci rozhodování členské schůze vyslovit odpovídající souhlas.

ZMĚNA STANOV DRUŽSTEV A DELEGOVÁNÍ NA ČLENSKOU SCHŮZI

S ohledem na shora uvedené je navrhováno poskytnout určitou právní jistotu orgánům družstev v návaznosti na jejich zodpovědnost, která je odlišná, a to změnou stanov spočívající v jejich doplnění a upřesnění tak, aby odpovídala skutečnému důvodu vzniku a činnosti obou družstev a vůli skutečného vlastníka, tj. SMOL.

Tento návrh změn stanov je upravenou verzí návrhu, který byl předložen do ZMO 28.6.2021, avšak zčásti již aktualizovaný, byť pro jeho dokončení se třeba ještě dalších konzulací, patrně s AK Žižlavský a s olomouckou notářkou JUDr. Irenou Bischofovou.

Navrhované úpravy stanov jsou aktuálně následující:

1. Je navrhováno upravit na nejbližší členské schůzi ve stanovách preambuli tak, že první věta preambule bude nahrazena zákonným zněním 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.“**

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

- do předmětu podnikání *Výroba, obchod a služby* ... uvedeného v první odrážce se za slova „živnostenského zákona“ vkládá tento text:

  v oboru činnosti:
  - **Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,**

- v předmětu podnikání *Provoz, správa vlastního* ... se za třetí pododrážku se vkládá čtvrtá pododrážka s tímto textem:

  - **naplňování projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu s rozhodnutími zastupitelstva Statutárního města Olomouc**
  -

takže čl. 2 stanov „Předmět podnikání a činnosti“ bude nově znít takto:

Čl. 2

Předmět podnikání a činnosti

Předmět podnikání a činnosti družstva je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v oboru činnosti:
  - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
- Provoz a správa vlastního bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumí zejména:
  - zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového fondu a nebytových prostor,
  - zabezpečování plnění a služeb spojených s bydlením,
  - uzavírání a realizace nájemních smluv k bytům a nebytovým prostorám,
  - naplňování projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu s rozhodnutími zastupitelstva Statutárního města Olomouc

3. Je navrhováno do čl. 3, odstavec 1. stanov „Hospodaření družstva“ doplnit větu:
   - **V rámci hospodaření družstva družstvo naplňuje projekt výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu s rozhodnutími zastupitelstva Statutárního města Olomouc.**

4. 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) takto:
   - **schvalovat převod nemovitého majetku družstva na osoby odlišné od členů družstva, včetně podmínek převodu.**

5. Dále se doplňuje do ustanovení čl. 16 odst.6 za nové znění ustanovení q) v souladu s § 657 ZoK nové ustanovení r) v tomto znění:

   - **kontrolovat naplňování projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu s rozhodnutími zastupitelstva Statutárního města Olomouc**
   -

6. V čl. 17 Představenstvo se mění odstavec 1 a upravuje se počet členů představenstva na **7 členů** a dále se upravuje odstavec 6., vkládá se nový odstavec 7., původní odstavec 7. se přečíslovává na odstavec 8. a nově odstavce 6. a 7. tedy zní takto:

   6. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a dva místopředsedy představenstva. Předseda svolává a řídí jednání představenstva.

   7. Za družstvo jedná navenek představenstvo. Představenstvo zastupují vždy dva členové společně, a to předseda představenstva a místopředseda představenstva, nebo předseda představenstva a další člen představenstva, nebo místopředseda představenstva a další člen představenstva.

7. Dále se do čl. 18 kontrolní komise, doplňuje, a to i v návaznosti na ust. § 717 ZoK, nový odst. 9 v tomto znění:

   - **Představenstvo je povinno předložit kontrolní komisi ke kontrole návrh na usnesení členské schůze dle čl. 16 odst. 6 písm. q) a r) stanov, a to před jeho předložením členské schůzi, a předložit tento návrh členské schůzi spolu se stanoviskem kontrolní komise družstva.**

Tyto změny se snaží zohlednit různé názory, požadavky a připomínky (nejen právníků) tak, aby mohly nově upravené stanovy družstev vyhovět co nejvíce požadavkům a námitkám dosud uvedeným, byť ne ve všem je to možné a vhodné. Změny jsou navrženy ve snaze oprostit se od právních polemik s cílem co nejbezpečnější úpravy stanov do budoucna způsobem, který dostatečně zakotvuje účel a význam družstva, a to nejen pro členy, ale i pro všechny orgány, přičemž tento účel a význam je znám i historicky a nejená se o nějakou změnu zcela mimo dosavadní stav. Případné změny orgánů včetně jejich delegace ZMO by byly provedeny po změně stanov a zápisu změn v obchodním rejstříku.

Změny je třeba ještě konzultovat a budou popřípadě předloženy znovu ke schválení před jejich provedením, pokud by se jednalo o podstatné změny proti shora uvedenému.

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., když není vyloučeno, že bude třeba delegaci provést až po dalších úpravách stanov.

Nové znění stanov bude po zápisu u soudu zveřejněno v obchodním rejstříku.

MOŽNÉ VARIANTY DALŠÍHO POSTUPU
S ohledem na shora uvedené je možno identifikovat aktuálně 4 možné varianty postupu:

VARIANTA 1

Varianta postupu dle varianty 1 uvedené v aktuální cenové studii Grant Thornton.
Výhodou této varianty je do určité míry její akceptace zájemci o převod. Nevýhodou této varianty je, že se ji doposud nepodařilo prosadit v družstvech. K jejímu prosazení je v rozumné míře možno využít vlivu konečného vlastníka družstev i Správy nemovitostí a.s., tj. SMOL, a to buď změnou v orgánech (což nelze zcela doporučit) nebo doplněním orgánů dalšími členy, kteří budou připraveni prosadit záměr SMOL, a to i s vědomím odpovědnosti celým svým majetkem za dodržení požadavku péče řádného hospodáře a ostatních povinností.

VARIANTA 2
Varianta postupu dle varianty 2 uvedené v aktuální cenové studii Grant Thornton.
Nevýhodou této varianty je, že může být odmítána zájemci o převod. Výhodou této varianty je, že vychází i z aktuálních rozhodování orgánů družstev. Výhodou je také bezpečnější míra doplatku a přísnější přístup k nakládání s majetkem.

VARIANTA 3 Převod majetku družstev na SMOL, a to

buď ve **variantě 3a**
spočívající v převodu spoluvlastnických podílů na jednotkách z družstev na SMOL, které pak jako jediný výlučný vlastník bude moci rozhodnout o převodech

nebo

ve **variantě 3b**

spočívající v přeměně družstev na akciové společnosti, následném scelení akcií u jednoho akcionáře, a to SMOL a v dalším kroku převzetí jmění nové akciové společnosti SMOL.

Výhodou obou variant je, že by odpadly problémy s rozhodováním v družstvech. Nevýhodou je, že se takto vytváří nový právní stav a dále také to, že zájemci o převod mohou tyto majetkové přesuny do určité míry napadat, pop.ř požadovat nějaké jistoty. Určitou společnou nevýhodou by byla i potřeba vyřešit účetní záležitosti a toky financí.

Nevýhodou varianty 3a jsou výrazné daňové dopady, jak je zřejmé z posouzení daňových poradců, určitý časový posun pro naplnění tohoto záměru a také možné odmítání orgánů města rozhodovat o takto nabytém majetku za zcela odlišnou cenu oproti pořizovací ceně s využitím odchylky od ceny obvyklé i na takto nově nabytý majetek.

Nevýhodou varianty 3b je určitá míra nejistoty v daňových dopadech, jak je zřejmé z posouzení daňových poradců, velmi výrazný časový posun pro naplnění tohoto záměru a také možné odmítání orgánů města rozhodovat o takto nabytém majetku za zcela odlišnou cenu oproti pořizovací ceně s využitím odchylky od ceny obvyklé i na takto nově nabytý majetek.

VARIANTA 4 Vyčkat s převody na rozhodnutí soudu.

ZÁVĚR

S ohledem na shora uvedené je navrhováno ZMO, aby bylo vycházeno z toho, že smlouvy o smlouvě budoucí jsou absolutně neplatné, aniž by dále bylo vyčkáváno na rozhodnutí obecných soudů.

Dále je navrhováno, aby ZMO přijalo záměr postupu převodu bytů ve spoluvlastnictví města a družstev tak, že

1. **Zveřejní v pořadí v návaznosti na uplynutí 20 letých dob trvání nájmů adresný záměr prodat byty** podle § 39 odst. 1 zákona o obcích **za cenu stanovenou cenovou studií** – analýza obvyklé ceny bytů (včetně jejích 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 24. 11. 2021 a to ve variantě …….. 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**
   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**

- **jsou občany SMOL**
- **akceptovali nabídku převodu bytu uvedenou ve zveřejněném záměru**
- **trvá jejich nájemní smlouva k předmětnému bytu a tato je řádně plněna**
- **nemají žádné závazky vůči SMOL ani vůči družstvu, a nevedou se SMOL ani s družstvem soudní spor ani o nahrazení projevu vůle ani o náhradě škody (a ani jiný soudní spor)**
- **prohlásí, že účelem převodu bytu je uspokojování jejich bytových potřeb**
- **a budou souhlasit s tím, že v rámci kupní smlouvy bude ujednáno, že uzavřením smlouvy jsou narovnány veškeré vztahy a účastníci smlouvy po zaplacení doplatku kupní ceny mají zcela vypořádány všechna sporná práva a povinnosti a nároky**

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 družstva po projednání v kontrolní komisi družstva 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 znovu všechny 3 ministerstva, která vydala Stanovisko, a to se žádostí o posouzení a dále svaz obcí.

Grant Thornton

CENOVÁ STUDIE

Analýza obvyklé ceny bytů (včetně jejích případných úprav) v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní ve více variantách

SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

24. 11. 2021

Statutární město Olomouc
Horní náměstí 583
779 00 Olomouc
IČO: 00299308

Družstvo Olomouc, Jižní
Školní 202/2
779 00 Olomouc
IČO: 25861255

Družstvo Olomouc, Jiráskova
Školní 202/2
779 00 Olomouc
IČO: 25861263

(společně dále také „Zadavatel“)

Vážení,

na základě objednávky ze dne 8. 11. 2021 si Vám dovolujeme předložit tuto cenovou studii provedení analýzy obvyklé ceny bytů (včetně jejích případných úprav) v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc (dále také jako „SMOL“) a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní ve více variantách (obě družstva dále také jako „BD“) vypracovanou naší společností Grant Thornton Appraisal services a.s. (dále také „GT“ nebo „my“).

Předmětem této studie jsou nemovité věci definované v kapitole 1.3 této cenové studie, přičemž při analýze obvyklé ceny a předpokladů kalkulace případných úprav (odchylek) obvyklé ceny (v případě družstev ceny pro naplnění péče řádného hospodáře) a dalších zákonných podmínek byla zohledněna východiska specifikovaná Zadavatelem (blíže viz kapitola 1.1 této cenové studie) a bylo vycházeno zejména ze Zadavatelem poskytnutých podkladů a propočtů provedených GT.

Tato studie vyjadřuje náš kvalifikovaný odhad vzhledem k nám dostupným informacím. S ohledem na účel této cenové studie jsme neprováděli místní šetření jednotlivých předmětných nemovitých věcí. Pro potřeby zpracování této cenové studie jsme tak vycházeli především z informací, které nám byly poskytnuty Zadavatelem a tyto informace a podklady považujeme za věrohodné, pravdivé a správné. Takto je třeba nahlížet na vypovídací schopnost této cenové studie. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly při zpracování této cenové studie použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. V případě, že Zadavatel této cenové studie nepředložil podklady a informace, které mohly mít vliv na její závěry, nepřijímáme jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Veškerá východiska, přístupy a závěry této cenové studie jsou uvedeny dále v tomto dokumentu.

K časové platnosti této cenové studie uvádíme, že za standardních podmínek se v případě ocenění nemovitostí uvažuje s platností výsledné odhadnuté hodnoty po dobu cca 6 měsíců od zpracování ocenění (resp. data ocenění). V daném případě, kdy je současný trh rezidenčních nemovitostí v rámci města Olomouc značně turbulentní (meziroční nárůsty hodnoty nemovitostí tohoto charakteru jsou v řádu nikoliv jednotek ale desítek procent), je třeba být s určením platnosti odhadované hodnoty opatrnější. Bude-li v následujících 6 měsících trvat stávající trend růstu hodnoty rezidenčních nemovitostí, považujeme za relevantní platnost cenové studie v délce 3 měsíce. Dojde-li k uklidnění situace (resp. některými odborníky prognózované stagnaci cen nemovitostí), lze za relevantní uvažovat platnost cenové studie v délce 6 měsíců.

Dovolujeme si vás upozornit, že v případě této cenové studie se nejedná o znalecký posudek. Tento dokument není evidován v rámci znaleckého deníku ani v jiné znalecké evidenci naší společnosti.

V případě jakýchkoli dotazů či připomínek se na nás neváhejte kdykoliv obrátit.

S přátelským pozdravem

Grant Thornton Appraisal

Grant Thornton Appraisal services a.s.

1 VÝCHODISKA CENOVÉ STUDIE

1.1 Zadání cenové studie

Úkolem této cenové studie je zpracování analýzy obvyklé ceny bytů (včetně jejích případných úprav) v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní ve více variantách k datu vypracování této cenové studie 24. 11. 2021.

Analýza obvyklé ceny a předpokladů kalkulace případných úprav (odchylky) obvyklé ceny (v případě družstev ceny pro naplnění péče řádného hospodáře) a dalších zákonných podmínek vychází zejména ze Zadavatelem poskytnutých podkladů, které námi byly na základě proběhlých diskuzí v průběhu zpracování této cenové studie vyžádány, a dále specifikovaných východisek daných Zadavatelem (např. ve věci nahlížení na podílové spoluvlastnictví jednotlivých nemovitostí, zohlednění dotačních titulů, historicky proběhlých plateb města i nájemníků, včetně akontací, uzavřených smluv o smlouvě budoucí a z nich pramenících povinností a očekávání, následných plnění města a družstev do údržby, oprav, správy, změny cen v průběhu cca 20 let, investice, změny v osobách nájemců a související vypořádání atd.) a propočtů provedených GT.

Analýza obvyklé ceny mimo jiné dále vychází ze Společného stanoviska Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí pro řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu ze dne 1. 4. 2021 (dále také „Metodika“).

1.1.1 Východiska cenové studie specifikovaná Zadavatelem

Zmiňovanými východisky této cenové studie se rozumí zejména následující východiska specifikovaná Zadavatelem:

- Na projekt výstavby jednotlivých dotčených bytových domů situovaných v Olomouci je třeba nahlížet z hlediska jejich spoluvlastnictví jako na jeden celek (resp. na dva celky – viz dále), a to s ohledem na dopad na propočet jednotlivých korekcí kupní ceny. Důvod nahlížení na projekty výstavby jednotlivých dotčených bytových domů jako na dva samostatné celky je dán tím, že v případě spoluvlastnických bytových družstev – tedy Družstva Olomouc, Jižní a Družstva Olomouc, Jiráskova se jedná o dvě odlišné právnické osoby a není tedy opodstatněné kalkulovat korekce pouze za celek.
- Úpravy obvyklé ceny je třeba chápat jako korekce kupní ceny jednotlivých bytových jednotek, které jsou zvažované v úrovni odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova, přičemž tyto korekce mají být kalkulovány vždy za každé bytové družstvo jako celek.
- Vzhledem k tomu, že přes podílové spoluvlastnictví není uvažováno s diskontem za minoritu, lze dovodit, že by neměla být cenová studie použita pro převod jednotlivých částí spoluvlastnických podílů.
- Zpracování analýzy obvyklé ceny bytů (včetně jejích případných úprav) ve více variantách dle požadavků Zadavatele.
- Zpracování aktualizované cenové studie ze dne 13. 6. 2021, při uplatnění následujících korekcí, dle zadání Zadavatele (dále také „Varianta 1“):
    - Statutární město Olomouc – akontace, splátka nájemného za předchozího uživatele, zisk z hrazeného nájemného, dotace poskytnutá městu, ekonomické očekávání
    - Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova – akontace, splátka nájemného za předchozího uživatele, zisk z hrazeného nájemného, dotace poskytnutá městu
- Analýza obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc při uplatnění odchylky na doplatek kupní ceny připadající na Statutární město Olomouc (dále také „odchylka Zadavatele“) a při uplatnění slevy na doplatek připadající na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova (dále také „sleva Zadavatele“) dle zadání Zadavatele (dále také „Varianta 2A“):
    - Statutární město Olomouc – akontace, odchylka Zadavatele ve výši 90 %
    - Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova – akontace, sleva Zadavatele ve výši 25 %

- Analýza obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc při uplatnění odchylky Zadavatele a při uplatnění slevy Zadavatele dle zadání Zadavatele (dále také „Varianta 2B“):
    - Statutární město Olomouc – akontace, odchylka Zadavatele ve výši 95 %
    - Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova – akontace, sleva Zadavatele ve výši 35 %
- Zpracování analýzy doplatku kupní ceny na základě odlišných výší odchylek, resp. slev dle požadavků Zadavatele.
- V rámci této cenové studie nemají být uvažována garážová stání.
- Pro veškeré uvažované indexy byly převzaty nejaktuálnější údaje z Českého statistického úřadu k datu vypracování této cenové studie.
- Soupis bytových jednotek, které nemají být uvažovány v rámci kalkulace analýzy obvyklé ceny, byl převzat z podkladů dodaných Zadavatelem.

1.1.2 Východiska k Variantě 1 specifikovaná Zadavatelem

Východisky k Variantě 1 specifikovanými Zadavatelem se rozumí zejména následující:

- Vstupní investice budoucích kupujících (v podobě akontace a případné splátky nájemného za předchozího nájemce) mají být uvažovány v souladu s Metodikou jako korekce kupní ceny a mají být započteny proti kupní ceně jakožto vstupní investice.
- Zisk z nájemného placeného jednotlivými budoucími kupujícími (nad provozní náklady) má být uvažován v souladu s Metodikou jako korekce kupní ceny a má být započten proti kupní ceně jakožto vstupní investice.
- Dotace poskytnuté Státním fondem rozvoje bydlení a Ministerstvem pro místní rozvoj na výstavbu jednotlivých bytových domů mají být uvažovány v souladu s Metodikou jako vstupní investice jednotlivých kupujících jako korekce kupní ceny a mají být započteny proti kupní ceně jakožto vstupní investice.
- Tzv. „ekonomické očekávání“ budoucích kupujících má být zohledněno jakožto korekce kupní ceny, a to v souladu s ustanovením jednotlivých smluv o smlouvě budoucí kupní. Ekonomické očekávání má být jakožto korekce kupní ceny započteno pouze proti podílu připadajícího na Statutární město Olomouc. V případě podílů připadajících na Družstvu Olomouc, Jižní, resp. Družstvu Olomouc, Jiráskova nelze s ohledem naplnění péče řádného hospodáře s ekonomickým očekáváním kalkulovat.
- Výsledná obvyklá cena po zohlednění korekcí kupní ceny (resp. úprav obvyklé ceny) bude alokována na základě podílového spoluvlastnictví na podíl připadající Statutárnímu městu Olomouc a na podíl připadající Družstvu Olomouc, Jižní, resp. Družstvu Olomouc, Jiráskova.
- Kupní cena jednotlivých bytových jednotek bude uvedena jako součet uhrazené akontace a doplatku kupní ceny.
- Vstupní údaje (výše dotačních titulů, historicky proběhlé platby města i nájemníků, včetně akontací, uzavřených smluv o smlouvě budoucí a z nich pramenících povinností a očekávání, následná plnění města a družstev do údržby, oprav, správy, změny cen v průběhu cca 20 let, investice, změny v osobách nájemců a související vypořádání atd.) budou převzaty z podkladů dodaných Zadavatelem (blíže viz kapitola 1.2 této cenové studie).
- Veškeré výnosy (placené nájemné) a náklady vstupující do kalkulace analýzy obvyklé ceny musí být (dle našeho názoru) indexovány na současnou cenovou úroveň, přičemž jednotlivými uvažovanými indexy jsou
    - v případě splátky nájemného za předchozího nájemce Index cen bytů pro Olomoucký kraj publikovaný Českým statistickým úřadem;
    - v případě placeného nájemného Index cen bytů pro Olomoucký kraj publikovaný Českým statistickým úřadem;
    - v případě nákladů na správu a opravy a údržbu Index spotřebitelských cen publikovaný Českým statistickým úřadem;
- V případě akontace má být současná cenová úroveň stanovena na základě poměru zaplacené akontace vůči budoucí kupní ceně stanovené v budoucí kupní smlouvě.
- V případě dotací má být současná cenová úroveň stanovena pomocí Indexu cen stavebních prací publikovaného Českým statistickým úřadem.
- Placené nájemné a náklady na správu a opravy a údržbu jsou uvažovány v období od data předání do užívání do data předání do vlastnictví na základě podkladů

poskytnutých Zadavatelem, přičemž uvažované náklady a nájemné placené po datu zpracování této cenové studie nejsou dále indexovány.

- Vzhledem k nedodání informací týkající se nájemného placeného v letech 2000–2005 jednotlivými budoucími kupujícími má být nájemné v tomto období uvažováno v úrovni nájemného placeného v roce 2006.
- Rozložení dotací na jednotlivé bytové domy má být převzato z informací z emailové komunikace se Zadavatelem ze dne 10. 3. 2021.
- Soupis bytových jednotek, které nemají být uvažovány v rámci kalkulace analýzy obvyklé ceny, byl převzat z podkladů dodaných Zadavatelem.

1.1.3 Východiska k Variantě 2A specifikovaná Zadavatelem

Východisky k Variantě 2A specifikovanými Zadavatelem se rozumí zejména následující:

- Vstupní investice budoucích kupujících (v podobě akontace) mají být uvažovány v souladu s Metodikou jako korekce kupní ceny a mají být započteny proti kupní ceně jakožto vstupní investice.
- V případě akontace má být současná cenová úroveň stanovena na základě poměru zaplacené akontace vůči budoucí kupní ceně stanovené v budoucí kupní smlouvě.
- Výsledná obvyklá cena po zohlednění korekcí kupní ceny (resp. úprav obvyklé ceny) bude alokována na základě podílového spoluvlastnictví na podíl připadající Statutárnímu městu Olomouc a na podíl připadající Družstvu Olomouc, Jižní, resp. Družstvu Olomouc, Jiráskova.
- Vstupní údaje (historicky proběhlé platby akontací, uzavřených smluv o smlouvě budoucí a z nich pramenících povinností a očekávání atd.) budou převzaty z podkladů dodaných Zadavatelem (blíže viz kapitola 1.2 této cenové studie).
- S ohledem na požadavek Zadavatele nejsou uplatněny následující korekce: dotace, zisk z hrazeného nájemného, splátka nájemného za předchozího uživatele, ekonomické očekávání.
- Zohlednění odchylky Zadavatele, která je uplatněna na doplatek kupní ceny připadající na Statutární město Olomouc, a to ve výši sdělené Zadavatelem.
- Zohlednění slevy Zadavatele, která je uplatněna na doplatek kupní ceny připadající na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova, a to ve výši sdělené Zadavatelem.

1.1.4 Východiska k Variantě 2B specifikovaná Zadavatelem

Východisky k Variantě 2B specifikovanými Zadavatelem se rozumí zejména následující:

- Vstupní investice budoucích kupujících (v podobě akontace) mají být uvažovány v souladu s Metodikou jako korekce kupní ceny a mají být započteny proti kupní ceně jakožto vstupní investice.
- V případě akontace má být současná cenová úroveň stanovena na základě poměru zaplacené akontace vůči budoucí kupní ceně stanovené v budoucí kupní smlouvě.
- Výsledná obvyklá cena po zohlednění korekcí kupní ceny (resp. úprav obvyklé ceny) bude alokována na základě podílového spoluvlastnictví na podíl připadající Statutárnímu městu Olomouc a na podíl připadající Družstvu Olomouc, Jižní, resp. Družstvu Olomouc, Jiráskova.
- Vstupní údaje (historicky proběhlé platby akontací, uzavřených smluv o smlouvě budoucí a z nich pramenících povinností a očekávání atd.) budou převzaty z podkladů dodaných Zadavatelem (blíže viz kapitola 1.2 této cenové studie).
- S ohledem na požadavek Zadavatele nejsou uplatněny následující korekce: dotace, zisk z hrazeného nájemného, splátka nájemného za předchozího uživatele, ekonomické očekávání.
- Zohlednění odchylky Zadavatele, která je uplatněna na doplatek kupní ceny připadající na Statutární město Olomouc, a to ve výši sdělené Zadavatelem.
- Zohlednění slevy Zadavatele, která je uplatněna na doplatek kupní ceny připadající na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova, a to ve výši sdělené Zadavatelem.

1.1.5 Porovnání jednotlivých variant

Nelze upřednostnit jeden z výše uvedených přístupů. Zásadní rozdíl je v tom, že Varianta 1 vychází primárně z parametrů jednotlivých smluv o smlouvě budoucí kupní, které jsou podložené reálnými platbami jako např. nájemné, akontace, splátka

nájemného (přičemž nehodnotíme v daném případě jejich relevanci). Zatímco Varianta 2A a Varianta 2B vychází z arbitrárního rozhodnutí vlastníků, která se týkají poskytnutí odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova.

Tato cenová studie je vztažena k datu jejího vypracování.

1.2 Použité podklady

Pro zpracování této cenové studie nám byly Zadavatelem předloženy níže uvedené dokumenty:

A. List vlastnictví číslo 2150, katastrální území 750387 Slavonín, obec 500496 Olomouc,

B. List vlastnictví číslo 2167, katastrální území 750387 Slavonín, obec 500496 Olomouc,

C. List vlastnictví číslo 2177, katastrální území 750387 Slavonín, obec 500496 Olomouc,

D. List vlastnictví číslo 1120, katastrální území 750387 Slavonín, obec 500496 Olomouc,

E. List vlastnictví číslo 1156, katastrální území 750387 Slavonín, obec 500496 Olomouc,

F. List vlastnictví číslo 1134, katastrální území 750387 Slavonín, obec 500496 Olomouc,

G. List vlastnictví číslo 1197, katastrální území 710687 Neředín, obec 500496 Olomouc,

H. List vlastnictví číslo 1555, katastrální území 710873 Hodolany, obec 500496 Olomouc,

I. List vlastnictví číslo 4780, katastrální území 710873 Hodolany, obec 500496 Olomouc

J. List vlastnictví číslo 4785, katastrální území 710873 Hodolany, obec 500496 Olomouc,

K. Přehled zaplacených akontací, datum uzavření budoucí kupní smlouvy včetně poznámek za jednotlivé bytové jednotky;

L. Dokument „Přehled domů, jednotek, výše dotace, užívání, převodů“;

M. Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci k budově č.p. 789 bydlení v části obce Neředín postavené na pozemku parc.č. st. 1376, vše v k.ú. Neředín, obec Olomouc;

N. Prohlášení o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám k budově č.p. 419 bydlení v části obce Slavonín postavené na pozemku parc.č. 812/20, vše v k.ú. Slavonín, obec Olomouc;

O. Prohlášení o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám k budově č.p. 422 bydlení v části obce Slavonín postavené na pozemku parc.č. 812/21, vše v k.ú. Slavonín, obec Olomouc;

P. Prohlášení o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám k budově č.p. 421 bydlení v části obce Slavonín postavené na pozemku parc.č. 812/22, vše v k.ú. Slavonín, obec Olomouc;

Q. Prohlášení o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám k budově č.p. 420 bydlení v části obce Slavonín postavené na pozemku parc.č. 812/23, vše v k.ú. Slavonín, obec Olomouc;

R. Prohlášení o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám k budově č.p. 424 bydlení v části obce Slavonín postavené na pozemku parc.č. 812/24, vše v k.ú. Slavonín, obec Olomouc;

S. Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci k budově č.p. 1183 bytový dům v části obce Hodolany postavené na pozemku parc.č. st. 126/3 v k.ú. Hodolany, obec Olomouc;

T. Dokument „Dispozice + podl. plochy bytů – Topolová 7, Sladkovského 1C, Sladkovského 1D, Sladkovského 1E, Jiráskova 10, Jiráskova 10A, Jiráskova 10B, Jiráskova 10C“;

U. Dokument „Seznam bytů v domech Družstev Olomouc, Jižní a Jiráskova, bez BKS - 26. 2. 2021“;

V. Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí pro řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu.

W. Další informace získané prostřednictvím e-mailové komunikace se zástupci Zadavatele.

Dále byla tato cenová studie zpracována na základě následujících (např. veřejně dostupných) podkladů a informací o předmětu ocenění k datu vypracování této cenové studie. Těmito podklady byly mimo jiné:

X. Informace o předmětných nemovitostí dostupné z internetového portálu katastru nemovitostí České republiky;

Y. Údaje o dosažných cenách vybraných nemovitostí dostupné pomocí dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí České republiky za období leden až září 2021;

Z. Cenová mapa města Olomouc platná k datu vypracování této cenové studie.

AA. www.olomouc.eu/druzstva - veřejně dostupné podklady týkající se převodu bytových jednotek

1.3 Identifikace řešených nemovitostí

Předmětem této cenové studie rozumíme nemovité věci evidované v katastru nemovitostí:

i. na listu vlastnictví číslo 2150, katastrální území 750387 Slavonín, obec 500496 Olomouc (dále také „Topolová 1“);

ii. na listu vlastnictví číslo 2167, katastrální území 750387 Slavonín, obec 500496 Olomouc (dále také „Topolová 2“);

iii. na listu vlastnictví číslo 2177, katastrální území 750387 Slavonín, obec 500496 Olomouc (dále také „Topolová 4“);

iv. na listu vlastnictví číslo 1120, katastrální území 750387 Slavonín, obec 500496 Olomouc (dále také „Topolová 6“);

v. na listu vlastnictví číslo 1156, katastrální území 750387 Slavonín, obec 500496 Olomouc (dále také „Topolová 7“);

vi. na listu vlastnictví číslo 1134, katastrální území 750387 Slavonín, obec 500496 Olomouc (dále také „Topolová 9“);

vii. na listu vlastnictví číslo 1197, katastrální území 710687 Neředín, obec 500496 Olomouc (dále také „Rumunská“);

viii. na listu vlastnictví číslo 1555, katastrální území 710873 Hodolany, obec 500496 Olomouc (dále také „Sladkovského 1C, Sladkovského 1D, Sladkovského 1E, Jiráskova 10A, Jiráskova 10C “);

ix. na listu vlastnictví číslo 4780, katastrální území 710873 Hodolany, obec 500496 Olomouc (dále také „Sladkovského 1“);

x. na listu vlastnictví číslo 4785, katastrální území 710873 Hodolany, obec 500496 Olomouc (dále také „Sladkovského 1A“);

xi. na listu vlastnictví číslo 4791, katastrální území 710873 Hodolany, obec 500496 Olomouc (dále také „Sladkovského 1B“);

xii. na listu vlastnictví číslo 4817, katastrální území 710873 Hodolany, obec 500496 Olomouc (dále také „Jiráskova 10“);

xiii. na listu vlastnictví číslo 4797, katastrální území 710873 Hodolany, obec 500496 Olomouc (dále také „Jiráskova 10B“).

(body i. – vii. dále také „Nemovitosti Jižní“)

(body viii. – xiii. dále také „Nemovitosti Jiráskova“)

(vše společně dále také „Nemovitosti Olomouc“)

2 POLOHA A POPIS ŘEŠENÝCH NEMOVITOSTÍ

Řešenými nemovitostmi jsou bytové jednotky v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova. S ohledem na účel této cenové studie jsme neprováděli místní šetření jednotlivých předmětných nemovitých věcí.

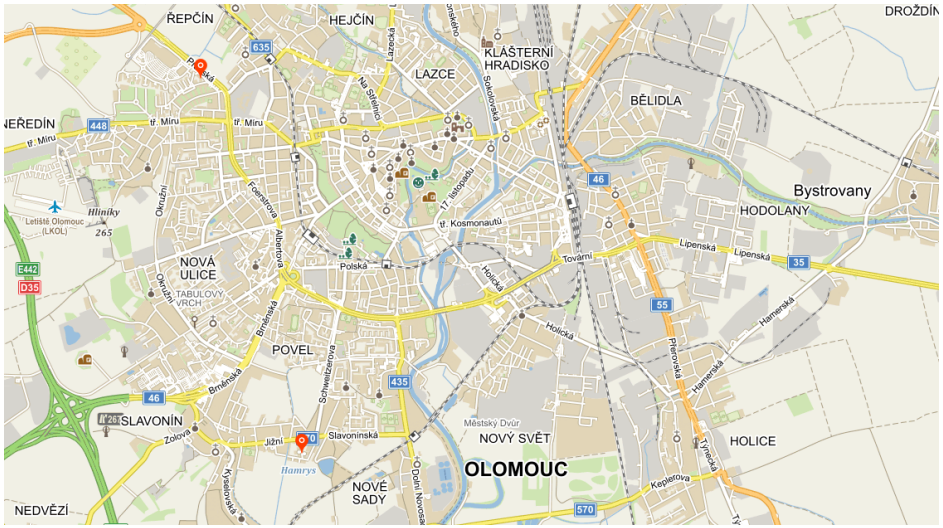
Následující kapitoly jsou zpracovány na základě informací poskytnutých Zadavatelem a informací získaných z veřejně dostupných zdrojů.

2.1 Poloha Nemovitostí Olomouc

2.1.1 Poloha Nemovitostí Jižní

Nemovitosti Jižní se nachází jednak v severní části města Olomouc v městské čtvrti Neředín (bytový dům Rumunská) a jednak na jihozápadě města Olomouc v městské čtvrti Slavonín (bytové domy Topolová 1, 2, 4, 6, 7, a 9).

Obrázek 2-1 Lokalizace Nemovitostí Jižní v rámci statutárního města Olomouc



Zdroj: www.geoportal.gepro.cz

Dopravní dostupnost městské čtvrti Neředín, v níž se nachází bytový dům Rumunská, je na dobré úrovni. Východně od bytového domu Rumunská prochází silnice I. třídy č. 35, která představuje jednu z dopravních tepen města Olomouc a navazuje na dálnici D35 vedoucí přes Hradec Králové do Liberce. Dopravní obslužnost zajišťují linky městské hromadné dopravy, nejbližší tramvajová a autobusová zastávka „Pražská“ se nachází přibližně 500 m jižně od bytového domu Rumunská.

Dopravní dostupnost městské čtvrti Slavonín, v níž se nachází bytové domy Topolová je na dobré úrovni. Západně od bytových domů Topolová se nachází silnice I. třídy č. 46, která vede z Olomouce až k polské hranici. Jižně od bytových domů Topolová vede dálnice D35 vedoucí přes Hradec Králové do Liberce. Dopravní obslužnost zajišťují linky městské hromadné dopravy, nejbližší autobusová zastávka „Jižní“ se nachází přibližně 300 m severovýchodně od bytových domů Topolová.

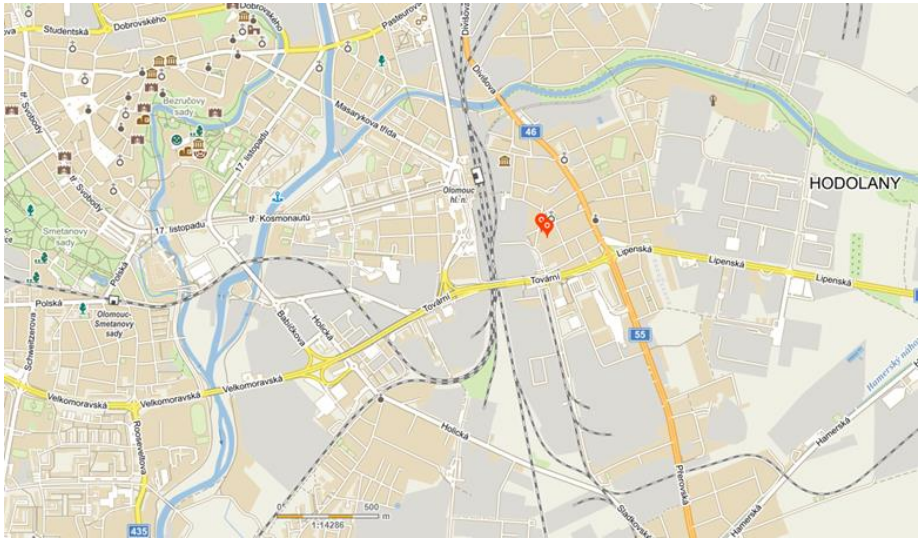
Okolí bytového domu Rumunská tvoří převážně rezidenční objekty, případně zemědělská půda. V blízkosti bytového domu Rumunská se nachází severozápadním směrem obchodní centrum Olomouc City.

Okolí bytových domů Topolová tvoří převážně rezidenční objekty, případně zemědělská půda. Jižně od bytových domů Topolová se nachází vodní plocha Hamrys.

2.1.2 Poloha Nemovitostí Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova se nachází ve východní části města Olomouc v městské čtvrti Hodolany v blízkosti hlavního nádraží Olomouc při ulicích Jiráskova a Sladkovského.

Obrázek 2-2 Lokalizace Nemovitostí Jiráskova v rámci statutárního města Olomouc



Zdroj: geoportal.gepro.cz

Dopravní dostupnost lokality, v níž jsou Nemovitosti Jiráskova situovány, je na dobré úrovni. Východně od Nemovitostí Jiráskova prochází silnice I. třídy č. 46, která vede z Olomouce až k polské hranici. Jižně od Nemovitostí Jiráskova vede silnice I. třídy č. 35, která představuje jednu z dopravních tepen města Olomouc. Dopravní obslužnost zajišťují linky městské hromadné dopravy, nejbližší tramvajová zastávka „Aut. nádraží podchod“ se nachází přibližně 200 m jižně od Nemovitostí Jiráskova.

Okolní zástavbu Nemovitostí Jiráskova tvoří převážně rezidenční objekty, případně výrobní a skladové objekty.

Město Olomouc jako krajské město disponuje komplexní občanskou vybaveností. Nachází se zde soustava správních úřadů, obchodů a restaurací, zdravotnická zařízení, muzea, mateřské a základní školy či gymnázia, a dále sportovní i kulturní zařízení.

2.2 Popis Nemovitostí Olomouc

2.2.1 Popis Nemovitostí Jižní

Nemovitosti Jižní představují soubor bytových jednotek situovaných v celkem 7 samostatně stojících bytových domech.

Bytový dům Topolová 1 má celkem tři nadzemní podlaží a ostatní bytové domy Topolová mají čtyři nadzemní podlaží. Všechny bytové domy Topolová jsou podsklepeny a disponují jedním podzemním podlažím. Nadzemní podlaží jednotlivých domů tvoří bytové jednotky a společné prostory domu, v podzemním podlaží každého z domů se nachází sklepy a nebytový prostor, který je tvořen hromadnou garáží a společnými prostory domu.

Bytový dům Rumunská má čtyři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. Nadzemní podlaží domu tvoří bytové jednotky a společné prostory domu, v podzemním podlaží se nachází sklepy a nebytový prostor, který je tvořen hromadnou garáží a společnými prostory domu.

2.2.2 Popis Nemovitostí Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova představují soubor bytových jednotek situovaných v celkem v 8 bytových domech, přičemž bytový dům č. p. 1200 je dále rozdělen na tři samostatné části (Sladkovského C, Sladkovského D a Sladkovského E).

Jedná se o řadové bytové domy, přičemž bytové domy Jiráskova 10, 10A, 10B a 10C spolu s bytovými domy Sladkovského 1, 1A a 1B jsou vzájemně navazující řadové domy a jsou orientovány přímo do ulic Jiráskova a Sladkovského. Části bytového domu č. p. 1200, tedy domy Sladkovského 1C, 1D a 1E, představují jednotlivé vchody samostatně stojícího objektu situovaného uprostřed bloku ohraničeného ulicemi Jiráskova, Sladkovského, Geislerova a Smrčkova.

Všechny bytové domy Jiráskova a Sladkovského mají tři nadzemní podlaží, dále obytné podkroví a jedno podzemní podlaží. Nadzemní podlaží jednotlivých domů tvoří bytové jednotky a společné prostory domu, obytná podkroví jsou rovněž uzpůsobena jako bytové jednotky a v podzemním podlaží každého domu se nachází sklepy a další společné prostory domu.

K bytovému domu č. p. 1200 (Sladkovského C, Sladkovského D a Sladkovského E) dále náleží také 20 venkovních parkovacích stání, jež jsou situována západně od domu.

3 ANALÝZA OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ OLOMOUC

Analýza obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc bude provedena v následujících krocích:

1. Analýza obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc **v aktuální cenové úrovni** (k datu 24. 11. 2021).
2. Analýza korekcí kupní ceny ve Variantě 1, Variantě 2A a Variantě 2B, které jsou zvažované v úrovni odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova, dle zadání Zadavatele.
3. Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc (po zohlednění korekcí kupní ceny).

Jednotlivé body jsou popsány v následujících kapitolách.

3.1 Analýza obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc v aktuální cenové úrovni

3.1.1 Postup analýzy obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc

Obvyklá cena Nemovitostí Olomouc bude odhadnuta porovnávacím přístupem.

Porovnávací přístup obecně vychází z porovnání oceňovaných nemovitostí s nemovitostmi, které mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi. Obvyklá cena je odhadnuta porovnáním se souborem cen obdobných nemovitostí v daném čase a místě, očištěným o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase.

Pro odhad hodnoty Nemovitostí Olomouc bude užita metoda přímého porovnání. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství srovnávacích nemovitostí. Tyto nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitosti oceňované a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě. Porovnávací metoda je transparentní metodou určení ceny nemovitostí. Tato metoda vzhledem ke své podstatě umožňuje do ocenění promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí leden 2021 až září 2021). Stáří jednotlivých nabývacích titulů bylo zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění, a to na základě Indexu cen bytů pro Olomoucký kraj publikovaným Českým statistickým úřadem.

Odhadovaná obvyklá cena Nemovitostí Olomouc reflektuje jejich stav k aktuálnímu stavu a zohledňuje tak v sobě veškeré investice a opravy jež byly na Nemovitostech Olomouc provedeny (tedy například veškeré vícenáklady, náklady na vady a nedodělky atd., neboť jednotlivé bytové jednotky uvažujeme dokončené). Zároveň ovšem platí, že v případě, kdy se odečte odchylka v plně zvažované výši, a doplatek připadající na Statutární město Olomouc bude nulový, tak nelze předpokládat, že se Statutárnímu městu Olomouc prostředky vynaložené na dostavbu apod. navrátí.

3.1.2 Analýza obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc

V souladu s podklady dodanými Zadavatelem byla analýza hodnoty Nemovitostí Jižní, resp. Nemovitostí Jiráskova rozdělena vždy na dvě skupiny bytových jednotek, a to podle jejich užitné plochy, tedy na bytové jednotky s užitnou plochou do 55 m^2 a na bytové jednotky s užitnou plochou nad 55 m^2.

Obvyklá cena Nemovitostí Olomouc, jak je uvedena v následujících kapitolách, zohledňuje jednotlivé bytové jednotky v dokončeném stavu, a tudíž zohledňuje veškeré náklady na stavební úpravy včetně případných doplatků na vícepráce.

3.1.2.1 Jednotkové ceny Nemovitostí Jižní

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané srovnávací nemovitosti a jednotkové ceny Nemovitostí Jižní. Jednotková cena Nemovitosti Jižní byla s ohledem na rozdílnou lokalitu bytových domů určena zvlášť pro bytový dům Rumunská a zvlášť pro bytové domy Topolová 1, 2, 4, 6, 7 a 9.

- **bytový dům Rumunská**

Tabulka 3-1 Srovnávací nemovitosti bytového domu Rumunská pro bytové jednotky do 55 m^2

Katastrální území	Číslo řízení	Datum	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m^2]
Řepčín	V-4498/2021-805	23. 02.2021	2 350 000	35,8
Lazce	V-15561/2021-805	29. 08.2021	1 500 000	27,0
Lazce	V-8030/2021-805	18. 03.2021	2 580 000	46,4
Lazce	V-11879/2021-805	11. 06.2021	2 800 000	50,1

Katastrální území	Číslo řízení	Datum	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m²]
Lazce	V-4981/2021-805	03. 03.2021	3 000 000	50,7
Lazce	V-2853/2021-805	02. 02.2021	2 750 000	44,7
Lazce	V-1584/2021-805	28. 01.2021	2 595 000	46,5
Lazce	V-6360/2021-805	07. 04.2021	2 700 000	44,5
Lazce	V-15226/2021-805	11. 08.2021	2 716 000	45,7

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Tabulka 3-2 Jednotková cena bytového domu Rumunská pro bytové jednotky do 55 m²

Statistické vyhodnocení	
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	9
Jednotková cena [Kč/m²]	**57 071,00**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-3 Srovnávací nemovitosti bytového domu Rumunská pro bytové jednotky nad 55 m²

Katastrální území	Číslo řízení	Datum	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m²]
Neředín	V-7567/2021-805	27. 01. 2021	2 600 000	59,8
Lazce	V-14625/2021-805	09. 08. 2021	3 970 000	70,9
Lazce	V-5274/2021-805	18. 03. 2021	4 100 000	70,9
Lazce	V-5356/2021-805	29. 03. 2021	3 000 000	69,9
Lazce	V-11904/2021-805	18. 06. 2021	3 830 000	68,3
Lazce	V-11247/2021-805	11. 06. 2021	4 000 000	72,5
Hejčín	V-1325/2021-805	18. 01. 2021	4 470 000	83,7
Hejčín	V-16109/2021-805	22. 08. 2021	4 890 000	83,6
Hejčín	V-13219/2021-805	30. 06. 2021	3 400 000	60,2
Hejčín	V-4153/2021-805	05. 03. 2021	2 890 000	58,7

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Tabulka 3-4 Jednotková cena bytového domu Rumunská pro bytové jednotky nad 55 m²

Statistické vyhodnocení	
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	10
Jednotková cena [Kč/m²]	**52 382,00**

Zdroj: vlastní výpočet

- **bytový dům Topolová 1, 2, 4, 6, 7, a 9**

Tabulka 3-5 Srovnávací nemovitosti bytových domů Topolová 1, 2, 4, 6, 7 a 9 pro bytové jednotky do 55 m²

Katastrální území	Číslo řízení	Datum	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m²]
Nové Sady u Olomouce	V-17552/2021-805	30. 09. 2021	3 010 000	43,80
Povel	V-1520/2021-805	22. 01. 2021	2 490 000	37,30
Povel	V-7499/2021-805	08. 04. 2021	2 100 000	46,40
Nová Ulice	V-5845/2021-805	23. 02. 2021	2 600 000	52,80
Nová Ulice	V-7760/2021-805	23. 04. 2021	3 250 000	53,90
Nová Ulice	V-13144/2021-805	21. 07. 2021	2 100 000	40,90
Nové Sady u Olomouce	V-4573/2021-805	11. 03. 2021	2 190 000	43,40
Nové Sady u Olomouce	V-9635/2021-805	14. 05. 2021	2 900 000	50,05
Nové Sady u Olomouce	V-4243/2021-805	04. 03. 2021	2 830 000	51,80
Nové Sady u Olomouce	V-12934/2021-805	13. 07. 2021	3 000 000	44,60
Nové Sady u Olomouce	V-8282/2021-805	08. 04. 2021	2 390 000	46,60

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Tabulka 3-6 Jednotková cena bytových domů Topolová 1, 2, 4, 6, 7 a 9 pro bytové jednotky do 55 m²

Statistické vyhodnocení	
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	11
Jednotková cena [Kč/m²]	**56 548,00**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-7 Srovnávací nemovitosti bytových domů Topolová 1, 2, 4, 6, 7 a 9 pro bytové jednotky nad 55 m²

Katastrální území	Číslo řízení	Datum	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m²]
Nové Sady u Olomouce	V-15923/2021-805	01. 09. 2021	3 500 000	70,3
Nové Sady u Olomouce	V-3130/2021-805	28. 01. 2021	2 990 000	65,9
Nové Sady u Olomouce	V-14221/2021-805	06. 08. 2021	3 950 000	68,3
Nové Sady u Olomouce	V-17170/2021-805	18. 09. 2021	3 900 000	78,1
Nové Sady u Olomouce	V-11418/2021-805	18. 06. 2021	3 891 100	67,9
Nová Ulice	V-6871/2021-805	13. 04. 2021	3 750 000	73,3
Nová Ulice	V-15710/2021-805	31. 08. 2021	4 250 000	74,0
Nová Ulice	V-13403/2021-805	23. 07. 2021	3 500 000	73,8
Nová Ulice	V-14449/2021-805	15. 07. 2021	3 131 000	55,3
Nové Sady u Olomouce	V-16638/2021-805	14. 09. 2021	3 600 000	70,2

Katastrální území	Číslo řízení	Datum	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m²]
Slavonín	V-10438/2021-805	15. 05. 2021	3 100 000	68,0
Nové Sady u Olomouce	V-6989/2021-805	14. 04. 2021	3 990 000	70,1
Nové Sady u Olomouce	V-18226/2021-805	30. 09. 2021	3 700 000	70,1
Nové Sady u Olomouce	V-12712/2021-805	24. 06. 2021	3 650 000	70,1
Nové Sady u Olomouce	V-6877/2021-805	30. 03. 2021	3 250 000	70,1
Nové Sady u Olomouce	V-8448/2021-805	30. 04. 2021	3 990 000	70,1
Nové Sady u Olomouce	V-4718/2021-805	08. 03. 2021	3 990 000	74,8
Nové Sady u Olomouce	V-9773/2021-805	19. 05. 2021	4 900 000	86,9

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Tabulka 3-8 Jednotková cena bytových domů Topolová 1, 2, 4, 6, 7, a 9 pro bytové jednotky nad 55 m²

Statistické vyhodnocení	
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	18
Jednotková cena [Kč/m²]	**52 473,00**

Zdroj: vlastní výpočet

3.1.2.2 Jednotkové ceny Nemovitostí Jiráskova

V následujících tabulkách jsou uvedeny jednotkové ceny Nemovitostí Jiráskova.

Tabulka 3-9 Srovnávací nemovitosti Nemovitostí Jiráskova pro bytové jednotky do 55 m²

Katastrální území	Číslo řízení	Datum	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m²]
Hodolany	V-7475/2021-805	14. 04. 2021	2 710 000	53,00
Hodolany	V-5621/2021-805	26. 03. 2021	2 950 000	53,90
Hodolany	V-6990/2021-805	05. 02. 2021	3 200 000	46,50
Hodolany	V-10789/2021-805	10. 06. 2021	2 850 000	40,20
Hodolany	V-7608/2021-805	23. 04. 2021	1 575 000	28,10
Olomouc-město	V-12227/2021-805	15. 05. 2021	2 550 000	45,52
Olomouc-město	V-4242/2021-805	09. 03. 2021	2 400 000	41,50
Olomouc-město	V-11895/2021-805	16. 06. 2021	2 650 000	46,00
Olomouc-město	V-3160/2021-805	16. 02. 2021	2 600 000	48,10
Olomouc-město	V-12881/2021-805	07. 05. 2021	3 000 000	54,90

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Tabulka 3-10 Jednotková cena Nemovitostí Jiráskova pro bytové jednotky do 55 m²

Statistické vyhodnocení	
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	10
Jednotková cena [Kč/m²]	**57 397,00**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-11 Srovnávací nemovitosti Nemovitostí Jiráskova pro bytové jednotky nad 55 m²

Katastrální území	Číslo řízení	Datum	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m²]
Hodolany	V-8243/2021-805	06. 05. 2021	3 200 000	61,10
Hodolany	V-175/2021-805	04. 01. 2021	3 250 000	71,90
Hodolany	V-11029/2021-805	28. 05. 2021	4 200 000	84,91
Hodolany	V-10676/2021-805	10. 06. 2021	7 500 000	124,10
Hodolany	V-15508/2021-805	18. 08. 2021	3 990 000	61,43
Hodolany	V-17429/2021-805	27. 09. 2021	3 100 000	68,10
Olomouc-město	V-12941/2021-805	15. 07. 2021	3 914 950	78,75
Olomouc-město	V-11395/2021-805	22. 04. 2021	4 925 000	88,70
Olomouc-město	V-14835/2021-805	03. 08. 2021	3 300 000	56,96

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Tabulka 3-12 Jednotková cena Nemovitostí Jiráskova pro bytové jednotky nad 55 m²

Statistické vyhodnocení	
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	9
Jednotková cena [Kč/m²]	**52 650,00**

Zdroj: vlastní výpočet

3.1.2.3 Rekapitulace stanovení jednotkových cen Nemovitostí Olomouc

Výše uvedené jednotkové ceny Nemovitostí Olomouc shrnuje následující tabulka.

Tabulka 3-13 Rekapitulace stanovení jednotkových cen Nemovitostí Olomouc

Nemovitosti Olomouc	Jednotková cena do 55 m² užitné plochy [Kč/m2]	Jednotková cena nad 55 m² užitné plochy [Kč/m2]
Bytový dům Rumunská	57 071,00	52 382,00
Bytový dům Topolová	56 548,00	52 473,00
Bytový dům Jiráskova	57 397,00	52 650,00

Zdroj: vlastní výpočet

Jednotková cena Nemovitostí Olomouc se dle provedených porovnávacích analýz nachází v intervalu v závislosti na velikosti užitné plochy od 52 382 Kč/m^2 do 57 397 Kč/m^2. S ohledem na analýzu poradenské společnosti Deloitte publikovanou pro 2Q 2021, ze které vyplývá, že skutečná cena prodaných bytů v krajském městě Olomouc dosahuje v průměru 57 100 Kč/m^2, se nachází námi stanovené jednotkové ceny Nemovitostí Olomouc ve srovnatelné cenové úrovni. Tato analýza je uvedena v příloze č. 35 této cenové studie.

3.1.2.4 Obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc

Následující tabulky zobrazují obvyklé ceny Nemovitostí Jižní a Nemovitostí Jiráskova po zohlednění hodnoty pozemků dle spoluvlastnických podílů v členění po bytových domech a s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova.

Tabulka 3-14 Obvyklá cena Nemovitostí Jižní

Nemovitosti Jižní	Obvyklá cena připadající na SMOL [Kč]	Obvyklá cena připadající na BD [Kč]	Obvyklá cena [Kč]
Topolová 1	61 244 786	34 308 541	95 553 327
Topolová 2	57 062 880	31 684 809	88 747 689
Topolová 4	55 943 478	31 047 191	86 990 669
Topolová 6	53 767 093	29 844 330	83 611 423
Topolová 7	47 861 127	31 419 766	79 280 893
Topolová 9	61 575 538	27 326 949	88 902 487
Rumunská 11	131 134 014	64 239 321	195 373 335
Celkem	**468 588 916**	**249 870 907**	**718 459 823**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-15 Obvyklá cena Nemovitostí Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova	Obvyklá cena připadající na SMOL [Kč]	Obvyklá cena připadající na BD [Kč]	Obvyklá cena [Kč]
Sladkovského 1	19 528 998	12 862 548	32 391 546
Sladkovského 1A	27 534 009	17 998 884	45 532 893
Sladkovského 1B	27 615 047	18 400 883	46 015 930
Sladkovského 1C	23 380 668	14 764 614	38 145 282
Sladkovského 1D	22 031 809	13 911 279	35 943 088
Sladkovského 1E	18 315 333	11 566 375	29 881 708
Jiráskova 10	11 994 396	7 724 783	19 719 179
Jiráskova 10A	20 274 737	13 124 357	33 399 094
Jiráskova 10B	12 092 520	7 798 276	19 890 796
Jiráskova 10C	16 372 052	10 470 006	26 842 058
Celkem	**199 139 569**	**128 622 005**	**327 761 574**

Zdroj: vlastní výpočet

Následující tabulka zobrazuje obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc po zohlednění hodnoty pozemků dle spoluvlastnických podílů v členění po bytových družstvech a s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova.

Tabulka 3-16 Obvyklá cena Nemovitostí Olomouc

	Obvyklá cena připadající na SMOL [Kč]	Obvyklá cena připadající na BD [Kč]	Obvyklá cena [Kč]
Nemovitosti Jižní	468 588 916	249 870 907	718 459 823
Nemovitosti Jiráskova	199 139 569	128 622 005	327 761 574
Celkem	**667 728 485**	**378 492 912**	**1 046 221 397**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2 Analýza korekcí a doplatku kupní ceny dle zadání Zadavatele

V této kapitole je provedena analýza korekcí a doplatku kupní ceny, které jsou zvažované v úrovni odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova, dle zadání Zadavatele.

Dle zadání Zadavatele je analýza korekcí a doplatku kupní ceny provedena ve 3 variantách:

1. Varianta 1
    a. Statutární město Olomouc – akontace, splátka nájemného za předchozího uživatele, zisk z hrazeného nájemného, dotace poskytnutá městu, ekonomické očekávání
    b. Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova – akontace, splátka nájemného za předchozího uživatele, zisk z hrazeného nájemného, dotace poskytnutá městu

2. Varianta 2A
    a. Statutární město Olomouc – akontace, odchylka Zadavatele ve výši 90 %
    b. Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova – akontace, sleva Zadavatele ve výši 25 %
3. Varianta 2B
    a. Statutární město Olomouc – akontace, odchylka Zadavatele ve výši 95 %
    b. Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova – akontace, sleva Zadavatele ve výši 35 %

Pozn.: Pro potřeby následné analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc budou všechny užité korekce kupní ceny přepočteny na shodnou cenovou úroveň. S ohledem na logiku propočtu je za relevantní cenovou úroveň zvažována aktuální cenová úroveň, k níž byla provedena analýza obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc v aktuálním stavu.

3.2.1 Analýza korekcí kupní ceny dle Varianty 1

V této kapitole je provedena analýza korekcí kupní ceny dle Varianty 1, které jsou zvažované v úrovni odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova, dle zadání Zadavatele.

Pozn.: Pro potřeby následné analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc budou všechny užité korekce kupní ceny přepočteny na shodnou cenovou úroveň. S ohledem na logiku propočtu je za relevantní cenovou úroveň zvažována aktuální cenová úroveň, k níž byla provedena analýza obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc v aktuálním stavu.

3.2.1.1 Definice pojmů – přehled zohledněných korekcí kupní ceny

Dle zadání Zadavatele byly pro analýzu obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc uvažovány následující korekce kupní ceny, které jsou zvažované v úrovni odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova:

- **Akontace** – v souladu s Metodikou akontací rozumíme počáteční investici (zálohu z budoucí kupní ceny) skutečně zaplacenou budoucími kupujícími vyplývající z titulu (byť neplatné) budoucí kupní smlouvy, kdy výše akontace byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem (blíže viz kapitola 1.2 této cenové studie - K. *Přehled zaplacených akontací, datum uzavření budoucí kupní smlouvy včetně poznámek za jednotlivé bytové jednotky*). Výše částky skutečně zaplacené akontace byla upravena na současnou cenovou úroveň, a to na základě vztahu skutečně zaplacené akontace, budoucí kupní ceny uvedené v budoucí kupní smlouvě a současné obvyklé ceny jednotlivých bytových jednotek;

- **Zisk plynoucí z nájemného** – v souladu s Metodikou zisku plynoucího z nájemného rozumíme nájemné, které budoucí kupující hradí v uvažovaném období (období od data předání do užívání do data předání do vlastnictví na základě podkladů poskytnutých Zadavatelem) očištěné o provozní náklady, tedy náklady na správu a údržbu a opravy připadající na jednotlivé bytové jednotky v uvažovaném období. Jednotlivé částky byly přepočteny na současnou cenovou úroveň užitím Indexu cen bytů pro Olomoucký kraj publikovaným Českým statistickým úřadem v kombinaci s Indexem spotřebitelských cen publikovaným Českým statistickým úřadem;

- **Splátka nájemného** – v souladu s Metodikou splátkou nájemného rozumíme částku vyplývající z budoucí kupní smlouvy, kterou budoucí kupující hradil nad rámec akontace za předchozího nájemce, dle zadání Zadavatele je na splátku nájemného nahlíženo jako na počáteční investici, výše splátky nájemného byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem (blíže viz kapitola 1.2 této cenové studie - K. *Přehled zaplacených akontací, datum uzavření budoucí kupní smlouvy včetně poznámek za jednotlivé bytové jednotky*). Tato korekce je uplatněna pouze v případě, kdy došlo ke změně nájemce. Pokud je v bytové jednotce původní nájemce a nedošlo tedy ke změně nájemce, není tato korekce kupní ceny uplatněna. Jednotlivé částky byly přepočteny na současnou cenovou úroveň užitím Indexu cen bytů pro Olomoucký kraj publikovaným Českým statistickým úřadem;

- **Dotace** – v souladu s Metodikou dotace představují peněžní částky poskytnuté Státním fondem rozvoje bydlení a Ministerstvem pro místní rozvoj na výstavbu jednotlivých bytových domů, dle zadání Zadavatele je na dotace nahlíženo jako na počáteční investici, výše dotací pro jednotlivé bytové domy byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem. Jednotlivé částky byly přepočteny na současnou cenovou úroveň užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem;

- „**Ekonomické očekávání**“ – tato korekce kupní ceny zohledňuje očekávání budoucích kupujících ohledně kupní ceny bytových jednotek, a to ve vztahu k údajům uvedených v (byť možná neplatných) budoucích kupních smlouvách. Právě s ohledem na možnou absolutní neplatnost budoucích kupních smluv (uvedené neposuzujeme, ale pouze konstatujeme) nelze v daném případě uvažovat s pojmem „legitimní očekávání“. Ekonomickým očekáváním rozumíme částku, která představuje rozdíl mezi počtem ročních platů pro Olomoucký kraj potřebných ke koupi dané bytové jednotky v roce uzavření prvotní budoucí kupní smlouvy a počtem ročních platů pro Olomoucký kraj potřebných ke koupi dané bytové jednotky k datu vypracování této cenové studie. Výše ročních platů byla převzata z údajů Českého statistického úřadu. V případě ekonomického očekávání se v podstatě jedná o vyjádření rozdílu kupní síly k datu uzavření prvotní budoucí kupní smlouvy a kupní síly k datu vypracování této analýzy, a to ve vztahu k průměrné ceně bytové jednotky v příslušném bytovém době dle jednotlivých budoucích kupních smluv s rozlišením podlahové plochy bytových jednotek do 55 m^2 a rozlohou nad 55 m^2 a ceně bytové jednotky v současné době.

Pozn.: Předmětné bytové domy stojí na pozemcích vlastněných bytovými družstvy (Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova), případně na pozemcích ve spoluvlastnictví bytových družstev a Statutárního města Olomouc, přičemž se jedná

o jiný poměr podílového spoluvlastnictví, než v jakém jsou vlastněny předmětné bytové domy, případně na pozemku vlastněném pouze Statutárním městem Olomouc. Tento fakt je v rámci analýzy obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc taktéž zohledněn.

3.2.2 Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 1

3.2.2.1 Postup analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 1

Postup analýzy doplatku kupní ceny dle Varianty 1 Nemovitostí Olomouc po zohlednění jednotlivých korekcí kupní ceny je znázorněn na následujícím schématu.

Nejprve je od obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc odečtena hodnota pozemků, a to s ohledem na fakt (resp. nutnost jeho zohlednění) rozdílného podílového spoluvlastnictví jednotlivých bytových domů a pozemků, na nichž se tyto bytové domy nachází.

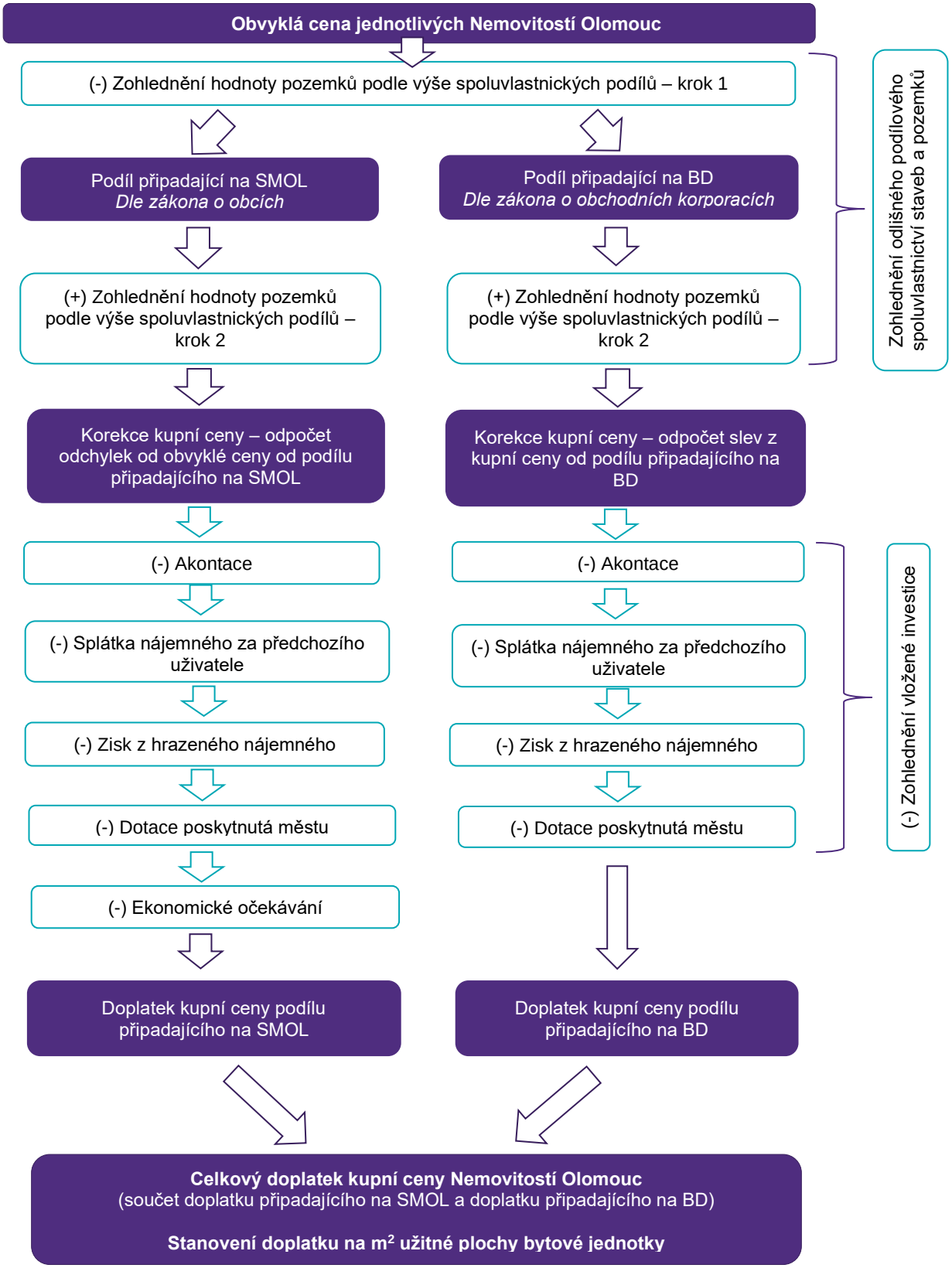
Následně je obvyklá cena rozdělena na základě poměru podílového spoluvlastnictví na podíl připadající na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova, a to v souladu s evidencí dle katastru nemovitostí.

V dalším kroku je dokončeno zohlednění zmiňovaného rozdílného podílového spoluvlastnictví jednotlivých bytových domů a pozemků, na nichž se tyto bytové domy nachází, a to připočtením relevantních podílů na pozemcích k podílům bytových domů připadajících na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova.

V případě Nemovitostí Jižní připadá na Statutární město Olomouc spoluvlastnický podíl přibližně 64 % a na Družstvo Olomouc, Jižní přibližně 36 %, resp. tento poměr činí u některých objektů Nemovitostí Jižní 67 % v. 33 % ve prospěch Statutárního města Olomouc. V případě Nemovitostí Jiráskova připadá na Statutární město Olomouc spoluvlastnický podíl přibližně 61 % a na Družstvo Olomouc, Jiráskova přibližně 39 %. Z uvedeného je patrné, že v případě Nemovitostí Jiráskova obecně připadá větší spoluvlastnický podíl na bytové družstvo, než je tomu v případě Nemovitostí Jižní.

Poté jsou zohledněny od podílu připadajícímu na Statutární město Olomouc jednotlivé odchylky od obvyklé ceny a od podílu připadajícímu na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova jednotlivé slevy z kupní ceny a stanoven konečný doplatek kupní ceny.

Obrázek 3-1 Schéma postupu analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 1



Zdroj: vlastní úprava

3.2.2.2 Analýza korekcí kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 1

3.2.2.2.1 Akontace

V souladu s Metodikou akontací rozumíme počáteční investici (zálohu z budoucí kupní ceny) skutečně zaplacenou budoucími kupujícími vyplývající z titulu (byť neplatné) budoucí kupní smlouvy. Výše částky skutečně zaplacené akontace byla upravena na současnou cenovou úroveň, a to na základě vztahu skutečně zaplacené akontace, budoucí kupní ceny uvedené v budoucí kupní smlouvě a současné obvyklé ceny jednotlivých bytových jednotek.

Výše akontací v jednotlivých bytových domech Nemovitostí Jižní a Nemovitostí Jiráskova s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uvedena v následujících tabulkách.

Tabulka 3-17 Akontace Nemovitostí Jižní

Nemovitosti Jižní	Akontace připadající na SMOL[Kč]	Akontace připadající na BD [Kč]	Akontace [Kč]
Topolová 1	14 279 661	8 032 309	22 311 970
Topolová 2	14 721 134	8 280 637	23 001 771
Topolová 4	14 788 271	8 318 403	23 106 674
Topolová 6	14 044 565	7 900 071	21 944 636
Topolová 7	13 978 053	9 318 703	23 296 756
Topolová 9	22 156 231	9 954 250	32 110 481
Rumunská 11	50 534 111	24 889 939	75 424 050
Celkem	**144 502 026**	**76 694 312**	**221 196 338**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-18 Akontace Nemovitostí Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova	Akontace připadající na SMOL[Kč]	Akontace připadající na BD [Kč]	Akontace [Kč]
Sladkovského 1	5 766 400	3 844 268	9 610 668
Sladkovského 1A	9 648 279	6 432 187	16 080 466
Sladkovského 1B	8 370 298	5 580 200	13 950 498
Sladkovského 1C	8 842 916	5 653 667	14 496 583
Sladkovského 1D	6 432 165	4 112 369	10 544 534
Sladkovského 1E	5 542 142	3 543 335	9 085 477
Jiráskova 10	3 756 900	2 401 951	6 158 851
Jiráskova 10A	5 093 364	3 256 414	8 349 778
Jiráskova 10B	4 102 941	2 623 192	6 726 133
Jiráskova 10C	4 234 703	2 707 434	6 942 137
Celkem	**61 790 108**	**40 155 017**	**101 945 125**

Zdroj: vlastní výpočet

Výše akontací v jednotlivých bytových družstvech Nemovitostí Olomouc s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-19 Akontace Nemovitostí Olomouc

	Akontace připadající na SMOL[Kč]	Akontace připadající na BD [Kč]	Akontace [Kč]
Nemovitosti Jižní	144 502 026	76 694 312	221 196 338
Nemovitosti Jiráskova	61 790 108	40 155 017	101 945 125
Celkem	**206 292 134**	**116 849 329**	**323 141 463**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.2.2.2 Splátka nájemného

V souladu s Metodikou splátkou nájemného rozumíme částku vyplývající z budoucí kupní smlouvy, kterou budoucí kupující hradil nad rámec akontace za předchozího nájemce. Tato korekce je uplatněna pouze v případě, kdy došlo ke změně nájemce. Pokud je v bytové jednotce původní nájemce a nedošlo tedy ke změně nájemce, není tato korekce kupní ceny uplatněna. Jednotlivé částky byly přepočteny na současnou cenovou úroveň užitím Indexu cen bytů pro Olomoucký kraj publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše splátky nájemného v jednotlivých bytových domech Nemovitostí Jižní a Nemovitostí Jiráskova s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uvedena v následujících tabulkách.

Tabulka 3-20 Splátka nájemného Nemovitostí Jižní

Nemovitosti Jižní	Splátka nájemného připadající na SMOL [Kč]	Splátka nájemného připadající na BD [Kč]	Splátka nájemného [Kč]
Topolová 1	451 040	253 711	704 751
Topolová 2	371 584	209 015	580 599
Topolová 4	481 873	271 053	752 926
Topolová 6	262 726	147 783	410 509

Nemovitosti Jižní	Splátka nájemného připadající na SMOL [Kč]	Splátka nájemného připadající na BD [Kč]	Splátka nájemného [Kč]
Topolová 7	130 862	87 238	218 100
Topolová 9	180 534	81 112	261 646
Rumunská 11	902 779	444 651	1 347 430
Celkem	**2 781 398**	**1 494 563**	**4 275 961**

Zdroj: vlastní výpočet

Výše splátky nájemného v jednotlivých bytových družstvech Nemovitostí Olomouc s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-21 Splátka nájemného Nemovitostí Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova	Splátka nájemného připadající na SMOL [Kč]	Splátka nájemného připadající na BD [Kč]	Splátka nájemného [Kč]
Sladkovského 1	435 286	290 190	725 476
Sladkovského 1A	117 071	78 047	195 118
Sladkovského 1B	354 019	236 014	590 033
Sladkovského 1C	112 247	71 766	184 013
Sladkovského 1D	54 865	35 077	89 942
Sladkovského 1E	236 939	151 486	388 425
Jiráskova 10	97 809	62 533	160 342
Jiráskova 10A	492 811	315 076	807 887
Jiráskova 10B	43 716	27 950	71 666
Jiráskova 10C	17 927	11 461	29 388
Celkem	**1 962 690**	**1 279 600**	**3 242 290**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-22 Splátka nájemného Nemovitostí Olomouc

	Splátka nájemného připadající na SMOL [Kč]	Splátka nájemného připadající na BD [Kč]	Splátka nájemného [Kč]
Nemovitosti Jižní	2 781 398	1 494 563	4 275 961
Nemovitosti Jiráskova	1 962 690	1 279 600	3 242 290
Celkem	**4 744 088**	**2 774 163**	**7 518 251**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.2.2.3 Zisk z hrazeného nájemného

V souladu s Metodikou zisku plynoucího z nájemného rozumíme nájemné, které budoucí kupující hradí v uvažovaném období (období od data předání do užívání do data předání do vlastnictví na základě podkladů poskytnutých Zadavatelem) očištěné o provozní náklady, tedy náklady na správu a údržbu a opravy připadající na jednotlivé bytové jednotky v uvažovaném období. Jednotlivé částky byly přepočteny na současnou cenovou úroveň užitím Indexu cen bytů pro Olomoucký kraj publikovaným Českým statistickým úřadem v kombinaci s Indexem spotřebitelských cen publikovaným Českým statistickým úřadem.

Tato korekce se jeví jako diskutabilní, neboť dle poskytnutých podkladů od Zadavatele, z nichž je patrná výše nájemného, je zřejmé, že toto bylo nižší než placené nájemné ve standardních městských bytech v Olomouci (tj. v městských bytech, kde nebyla uzavřena budoucí kupní smlouva), z čehož lze vyvodit, že bylo také nižší než tržní nájemné. Nicméně její aplikace vychází z požadavků Zadavatele.

Výše zisku z hrazeného nájemného v jednotlivých bytových domech Nemovitostí Jižní a Nemovitostí Jiráskova s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uvedena v následujících tabulkách.

Tabulka 3-23 Zisk z hrazeného nájemného Nemovitostí Jižní

Nemovitosti Jižní	Zisk z hrazeného nájemného připadající na SMOL [Kč]	Zisk z hrazeného nájemného připadající na BD [Kč]	Zisk z hrazeného nájemného [Kč]
Topolová 1	22 528 494	12 672 277	35 200 771
Topolová 2	22 119 773	12 442 375	34 562 148
Topolová 4	19 375 259	10 898 583	30 273 842
Topolová 6	20 739 563	11 666 003	32 405 566
Topolová 7	19 671 402	13 114 270	32 785 672
Topolová 9	21 964 044	9 867 904	31 831 948
Rumunská 11	48 756 060	24 014 180	72 770 240
Celkem	**175 154 595**	**94 675 592**	**269 830 187**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-24 Zisk z hrazeného nájemného Nemovitostí Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova	Zisk z hrazeného nájemného připadající na SMOL [Kč]	Zisk z hrazeného nájemného připadající na BD [Kč]	Zisk z hrazeného nájemného [Kč]
Sladkovského 1	8 677 590	5 785 061	14 462 651
Sladkovského 1A	9 755 159	6 503 443	16 258 602
Sladkovského 1B	11 230 432	7 486 954	18 717 386
Sladkovského 1C	5 748 652	3 675 368	9 424 020
Sladkovského 1D	7 668 671	4 902 924	12 571 595
Sladkovského 1E	4 982 272	3 185 390	8 167 662
Jiráskova 10	4 685 296	2 995 516	7 680 812
Jiráskova 10A	7 490 180	4 788 801	12 278 981
Jiráskova 10B	3 165 115	2 023 600	5 188 715
Jiráskova 10C	6 837 714	4 371 652	11 209 366
Celkem	**70 241 081**	**45 718 709**	**115 959 790**

Zdroj: vlastní výpočet

Výše zisku z hrazeného nájemného v jednotlivých bytových družstvech Nemovitostí Olomouc s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-25 Zisk z hrazeného nájemného Nemovitostí Olomouc

	Zisk z hrazeného nájemného připadající na SMOL [Kč]	Zisk z hrazeného nájemného připadající na BD [Kč]	Zisk z hrazeného nájemného [Kč]
Nemovitosti Jižní	175 154 595	94 675 592	269 830 187
Nemovitosti Jiráskova	70 241 081	45 718 709	115 959 790
Celkem	**245 395 676**	**140 394 301**	**385 789 977**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.2.2.4 Dotace

V souladu s Metodikou dotace představují peněžní částky poskytnuté Státním fondem rozvoje bydlení a Ministerstvem pro místní rozvoj na výstavbu jednotlivých bytových domů, dle zadání Zadavatele je na dotace nahlíženo jako na počáteční investici, výše dotací pro jednotlivé bytové domy byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem. Jednotlivé částky byly přepočteny na současnou cenovou úroveň užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem.

Tato korekce se jeví jako diskutabilní, neboť dle poskytnutých podkladů od Zadavatele, z nichž je patrné, že dotace byly poskytnuty pouze městu Olomouc na výstavbu nájemního bydlení (a nikoliv jednotlivým nájemcům). Nicméně její aplikace vychází z požadavků Zadavatele.

Výše dotací v jednotlivých bytových domech Nemovitostí Jižní a Nemovitostí Jiráskova s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uvedena v následujících tabulkách.

Tabulka 3-26 Dotace poskytnutá městu Nemovitostí Jižní

Nemovitosti Jižní	Dotace připadající na SMOL [Kč]	Dotace připadající na BD [Kč]	Dotace [Kč]
Topolová 1	11 663 991	6 561 001	18 224 992
Topolová 2	10 855 742	6 106 351	16 962 093
Topolová 4	10 460 906	5 884 256	16 345 162
Topolová 6	10 232 621	5 755 851	15 988 472
Topolová 7	9 923 997	6 615 998	16 539 995
Topolová 9	11 387 254	5 116 014	16 503 268
Rumunská 11	18 192 439	8 960 455	27 152 894
Celkem	**82 716 950**	**44 999 926**	**127 716 876**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-27 Dotace poskytnutá městu Nemovitostí Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova	Dotace připadající na SMOL [Kč]	Dotace připadající na BD [Kč]	Dotace [Kč]
Sladkovského 1	3 399 360	2 266 241	5 665 601
Sladkovského 1A	4 783 734	3 189 154	7 972 888
Sladkovského 1B	4 649 748	3 099 826	7 749 574
Sladkovského 1C	3 983 079	2 546 557	6 529 636
Sladkovského 1D	3 786 823	2 421 080	6 207 903
Sladkovského 1E	3 110 152	1 988 457	5 098 609
Jiráskova 10	2 037 380	1 302 589	3 339 969
Jiráskova 10A	3 487 088	2 229 448	5 716 536
Jiráskova 10B	2 054 713	1 313 670	3 368 383
Jiráskova 10C	2 964 144	1 895 111	4 859 255
Celkem	**34 256 221**	**22 252 133**	**56 508 354**

Zdroj: vlastní výpočet

Výše dotace v jednotlivých bytových družstvech Nemovitostí Olomouc s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-28 Dotace poskytnutá městu Nemovitostí Olomouc

	Dotace připadající na SMOL [Kč]	Dotace připadající na BD [Kč]	Dotace [Kč]
Nemovitosti Jižní	82 716 950	44 999 926	127 716 876
Nemovitosti Jiráskova	34 256 221	22 252 133	56 508 354
Celkem	**116 973 171**	**67 252 059**	**184 225 230**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.2.2.5 Ekonomické očekávání

Tato korekce kupní ceny zohledňuje očekávání budoucích kupujících ohledně kupní ceny bytových jednotek, a to ve vztahu k údajům uvedených v (byť možná neplatných) budoucích kupních smlouvách. Právě s ohledem na možnou absolutní neplatnost budoucích kupních smluv (uvedené neposuzujeme, ale pouze konstatujeme) nelze v daném případě uvažovat s pojmem „legitimní očekávání“. Ekonomickým očekáváním rozumíme částku, která představuje rozdíl mezi počtem ročních platů pro Olomoucký kraj potřebných ke koupi dané bytové jednotky v roce uzavření prvotní budoucí kupní smlouvy a počtem ročních platů pro Olomoucký kraj potřebných ke koupi dané bytové jednotky k datu vypracování této cenové studie. Výše ročních platů byla převzata z údajů Českého statistického úřadu. V případě ekonomického očekávání se v podstatě jedná o vyjádření rozdílu kupní síly k datu uzavření prvotní budoucí kupní smlouvy a kupní síly k datu vypracování této analýzy, a to ve vztahu k průměrné ceně bytové jednotky v příslušném bytovém době dle jednotlivých budoucích kupních smluv s rozlišením podlahové plochy bytových jednotek do 55 m^2 a rozlohou nad 55 m^2 a ceně bytové jednotky v současné době.

Korekci kupní ceny z titulu ekonomického očekávání lze zohlednit v rámci podílu připadajícího na Statutární město Olomouc. Ekonomické očekávání na základě výše uvedeného postupu odpovídá výši rozdílu potřebných platů na pořízení bytové jednotky. Průměrný počet měsíců, o kterých se vydělává průměrně na jednu bytovou jednotku více je vypočítán jako podíl rozdílu potřebných platů ve vztahu k počtu oceňovaných bytových jednotek a průměrné mzdě v Olomouckém kraji v první polovině roku 2021. V následující tabulce jsou uvedena vybraná data.

Tabulka 3-29 Ekonomické očekávání

	Rozdíl potřebných platů [Kč]	Počet bytových jednotek	Průměrná mzda v Olomouckém kraji 2021 [Kč]	Průměrný počet měsíců*
Nemovitosti Jižní	155 625 983	262	36 129	16,4
Nemovitosti Jiráskova	57 258 535	115	36 129	13,8

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn. Průměrný počet měsíců uvádí, o kolik měsíčních platů déle je průměrně třeba vydělávat k datu vypracování této cenové studie na koupi bytové jednotky oproti roku uzavření prvotních budoucích kupních smluv. Rozdíl potřebných platů lze vypočítat jako součin počtu bytových jednotek, průměrné mzdy v Olomouckém kraji za první polovinu roku 2021 a průměrného počtu měsíců. Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.*

Výše ekonomického očekávání je zohledněná v poměrné části jako korekce kupní ceny v rámci podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, a to v takové maximální výši, aby doplatek kupní ceny podílu připadajícího na Statutární město Olomouc neklesl pod 0 Kč. V následující tabulce je uvedena výše ekonomického očekávání, která je zohledněna jako korekce kupní ceny podílu připadajícího na Statutární město Olomouc.

Tabulka 3-30 Ekonomické očekávání zohledněné jako korekce kupní ceny

	Ekonomické očekávání [Kč]
Nemovitosti Jižní	63 433 947
Nemovitosti Jiráskova	30 889 469
Celkem	**94 323 416**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.2.3 Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 1

Doplatek kupní ceny Nemovitostí Olomouc po zohlednění jejích korekcí dle Varianty 1, které jsou zvažované v úrovni odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uveden v následujících tabulkách.

Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci Nemovitostí Olomouc dle Varianty 1 je pak uveden v přílohách č. 1–17 této cenové studie.

Tabulka 3-31 Doplatek kupní ceny Nemovitostí Jižní

Nemovitosti Jižní	Podíl připadající na SMOL [Kč]	Podíl připadající na BD [Kč]	Celkem [Kč]
Obvyklá cena	468 588 916	249 870 907	718 459 823
(-) Pozemek	-	-	*8 392 468*
Obvyklá cena snížená o pozemek	**-**	**-**	**710 067 355**
(+) Pozemek dle výše spoluvlastnického podílu	*0*	*8 392 468*	*8 392 468*
Obvyklá cena po zohlednění pozemku dle spoluvlastnictví	**468 588 916**	**249 870 907**	**718 459 823**
(-) Akontace	*144 502 026*	*76 694 312*	221 196 338
(-) Splátka nájemného	*2 781 398*	*1 494 563*	*4 275 961*
(-) Zisk z hrazeného nájemného	*175 154 595*	*94 675 592*	*269 830 187*
(-) Dotace	*82 716 950*	*44 999 926*	*127 716 876*
(-) Ekonomické očekávání	*63 433 947*	-	*63 433 947*
Doplatek kupní ceny	**0**	**32 006 514**	**32 006 514**
Plocha [m²]			13 218,03
Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny [Kč/m²]			**2 421**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-32 Doplatek kupní ceny Nemovitostí Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova	Podíl připadající na SMOL [Kč]	Podíl připadající na BD [Kč]	Celkem [Kč]
Obvyklá cena	199 139 569	128 622 005	327 761 574
(-) Pozemek	-	-	*3 446 193*
Obvyklá cena snížená o pozemek	**-**	**-**	**324 315 381**
(+) Pozemek dle výše spoluvlastnického podílu	*1 307 186*	*2 139 007*	*3 446 193*
Obvyklá cena po zohlednění pozemku dle spoluvlastnictví	**199 139 569**	**128 622 005**	**327 761 574**
(-) Akontace	*61 790 108*	*40 155 017*	*101 945 125*
(-) Splátka nájemného	*1 962 690*	*1 279 600*	*3 242 290*
(-) Zisk z hrazeného nájemného	*70 241 081*	*45 718 709*	*115 959 790*
(-) Dotace	*34 256 221*	*22 252 133*	*56 508 354*
(-) Ekonomické očekávání	*30 889 469*	-	*30 889 469*
Doplatek kupní ceny	**0**	**19 216 546**	**19 216 546**
Plocha [m²]			5 919,20
Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny [Kč/m²]			**3 246**

Zdroj: vlastní výpočet

V případě Nemovitostí Jižní připadá na Statutární město Olomouc spoluvlastnický podíl přibližně 64 % a na Družstvo Olomouc, Jižní přibližně 36 %, resp. tento poměr činí u některých objektů Nemovitostí Jižní 67 % v. 33 % ve prospěch Statutárního města Olomouc. V případě Nemovitostí Jiráskova připadá na Statutární město Olomouc spoluvlastnický podíl přibližně 61 % a na Družstvo Olomouc, Jiráskova přibližně 39 %. Z uvedeného je patrné, že v případě Nemovitostí Jiráskova obecně připadá větší spoluvlastnický podíl na bytové družstvo, než je tomu v případě Nemovitostí Jižní.

.

3.2.3 Rekapitulace doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc se zohledněním slev z kupní ceny a odchylek od obvyklé ceny dle Varianty 1

Celkový doplatek kupní ceny Nemovitostí Olomouc je stanoven na základě vypočítaných průměrných jednotkových cen doplatku kupní ceny za jednotlivá bytová družstva (blíže viz poslední sloupec následující tabulky).

Rekapitulace doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc se zohledněním slev z kupní ceny a odchylek od obvyklé ceny dle Varianty 1 je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-33 Rekapitulace doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc se zohledněním slev z kupní ceny a odchylek od obvyklé ceny dle Varianty 1

	Plocha [m²]	Obvyklá cena [Kč]	Obvyklá cena připadající na SMOL [Kč]	Obvyklá cena připadající na BD [Kč]	(-) Korekce kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	(-) Korekce kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny [Kč/m²]
Nemovitosti Jižní	13 218,03	718 459 823	468 588 916	249 870 907	468 588 916	217 864 393	0	32 006 514	32 006 514	2 421
Nemovitosti Jiráskova	5 919,20	327 761 574	199 139 569	128 622 005	199 139 569	109 405 459	0	19 216 546	19 216 546	3 246
Celkem	**19 137,23**	**1 046 221 397**	**667 728 485**	**378 492 912**	**667 728 485**	**327 269 852**	**0**	**51 223 060**	**51 223 060**	**2 834**

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: Případný rozdíl doplatku kupní ceny vypočítaný v přílohách č. 1-17 u Nemovitostí Jižní ve výši 5 654 Kč a u Nemovitostí Jiráskova ve výši 2 822 Kč je způsoben matematickým zaokrouhlením.

3.2.4 Analýza korekcí kupní ceny dle Varianty 2A

V této kapitole je provedena analýza korekcí kupní ceny dle Varianty 2A, které jsou zvažované v úrovni odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova, modelovým způsobem dle zadání Zadavatele.

Pozn.: Pro potřeby následné analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc budou všechny užité korekce kupní ceny přepočteny na shodnou cenovou úroveň. S ohledem na logiku propočtu je za relevantní cenovou úroveň zvažována aktuální cenová úroveň, k níž byla provedena analýza obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc v aktuálním stavu.

3.2.4.1 Definice pojmů – přehled zohledněných korekcí kupní ceny

Dle zadání Zadavatele byly pro analýzu obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc uvažovány následující korekce kupní ceny, které jsou zvažované v úrovni odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova:

- **Akontace** – v souladu s Metodikou akontací rozumíme počáteční investici (zálohu z budoucí kupní ceny) skutečně zaplacenou budoucími kupujícími vyplývající z titulu (byť neplatné) budoucí kupní smlouvy, kdy výše akontace byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem (blíže viz kapitola 1.2 této cenové studie - K. *Přehled zaplacených akontací, datum uzavření budoucí kupní smlouvy včetně poznámek za jednotlivé bytové jednotky*). Výše částky skutečně zaplacené akontace byla upravena na současnou cenovou úroveň, a to na základě vztahu skutečně zaplacené akontace, budoucí kupní ceny uvedené v budoucí kupní smlouvě a současné obvyklé ceny jednotlivých bytových jednotek;

- **Odchylka Zadavatele –** touto korekcí kupní ceny rozumíme odchylku od ceny obvyklé stanovenou Zadavatelem, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace, připadající na Statutární město Olomouc, a to modelově ve výši 90 %.

- **Sleva Zadavatele** – touto korekcí kupní ceny rozumíme slevu od ceny obvyklé stanovenou Zadavatelem, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace, připadající na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova, a to modelově ve výši 25 %.

Pozn.: Předmětné bytové domy stojí na pozemcích vlastněných bytovými družstvy (Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova), případně na pozemcích ve spoluvlastnictví bytových družstev a Statutárního města Olomouc, přičemž se jedná o jiný poměr podílového spoluvlastnictví, než v jakém jsou vlastněny předmětné bytové domy, případně na pozemku vlastněném pouze Statutárním městem Olomouc. Tento fakt je v rámci analýzy obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc taktéž zohledněn.

Pozn. 2: Modelovým způsobem se rozumí kalkulace analýzy korekcí kupní ceny v úrovni odchylky Zadavatele ve výši 90 % a slevy Zadavatele ve výši 25 %.

3.2.5 Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2A

3.2.5.1 Postup analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2A

Postup analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2A po zohlednění jednotlivých korekcí kupní ceny je znázorněn na následujícím schématu.

Nejprve je od obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc odečtena hodnota pozemků, a to s ohledem na fakt (resp. nutnost jeho zohlednění) rozdílného podílového spoluvlastnictví jednotlivých bytových domů a pozemků, na nichž se tyto bytové domy nachází.

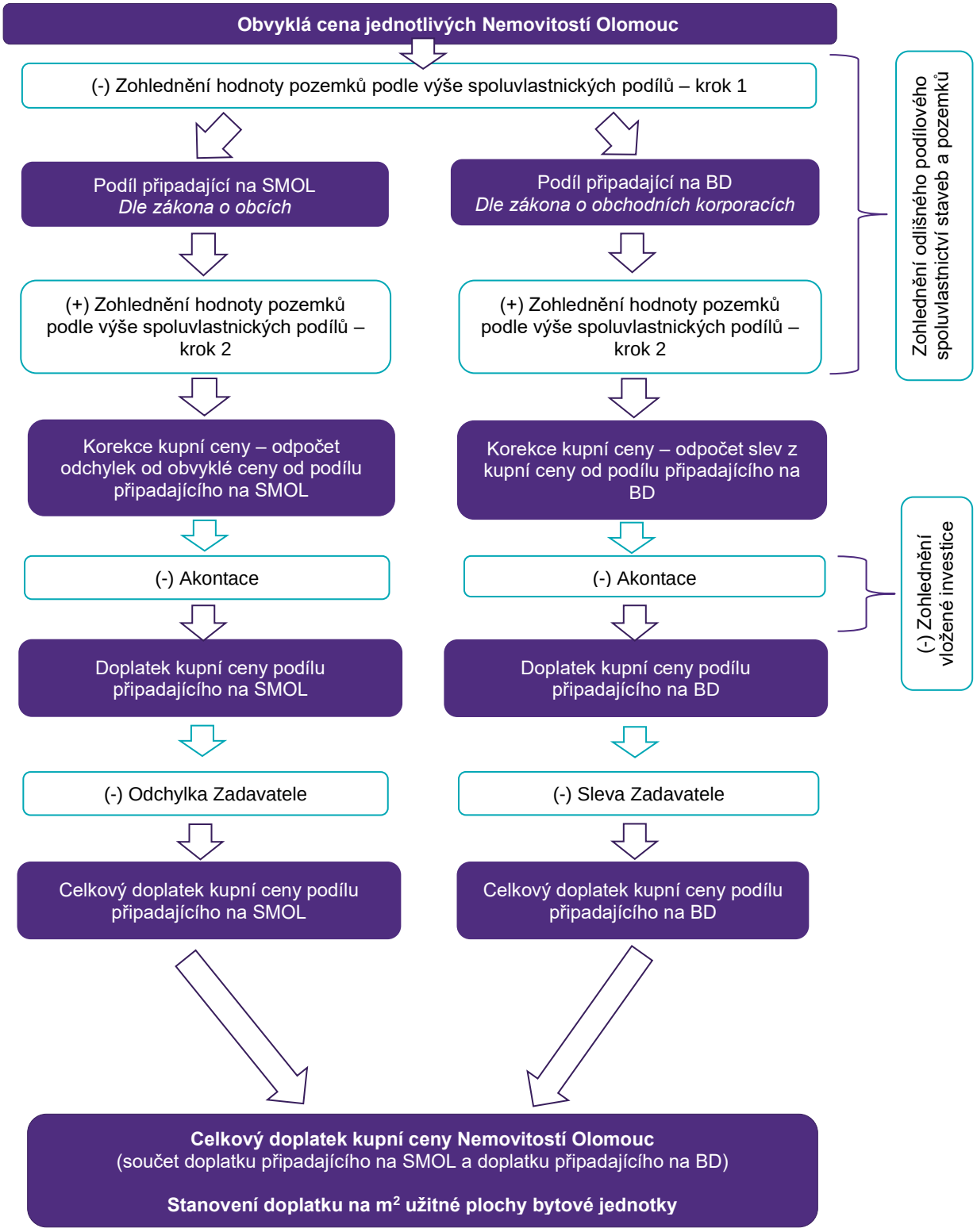
Následně je obvyklá cena rozdělena na základě poměru podílového spoluvlastnictví na podíl připadající na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova, a to v souladu s evidencí dle katastru nemovitostí.

V dalším kroku je dokončeno zohlednění zmiňovaného rozdílného podílového spoluvlastnictví jednotlivých bytových domů a pozemků, na nichž se tyto bytové domy nachází, a to připočtením relevantních podílů na pozemcích k podílům bytových domů připadajících na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova.

V případě Nemovitostí Jižní připadá na Statutární město Olomouc spoluvlastnický podíl přibližně 64 % a na Družstvo Olomouc, Jižní přibližně 36 %, resp. tento poměr činí u některých objektů Nemovitostí Jižní přibližně 67 % v. 33 % ve prospěch Statutárního města Olomouc. V případě Nemovitostí Jiráskova připadá na Statutární město Olomouc spoluvlastnický podíl přibližně 61 % a na Družstvo Olomouc, Jiráskova přibližně 39 %. Z uvedeného je patrné, že v případě Nemovitostí Jiráskova obecně připadá větší spoluvlastnický podíl na bytové družstvo, než je tomu v případě Nemovitostí Jižní.

Poté jsou zohledněny od podílu připadajícímu na Statutární město Olomouc jednotlivé odchylky od obvyklé ceny a od podílu připadajícímu na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova jednotlivé slevy z kupní ceny a stanoven konečný doplatek kupní ceny.

Obrázek 3-2 Schéma postupu analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2A



Zdroj: vlastní úprava

3.2.5.2 Analýza korekcí kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2A

3.2.5.2.1 Akontace

V souladu s Metodikou akontací rozumíme počáteční investici (zálohu z budoucí kupní ceny) skutečně zaplacenou budoucími kupujícími vyplývající z titulu (byť neplatné) budoucí kupní smlouvy. Výše částky skutečně zaplacené akontace byla upravena na současnou cenovou úroveň, a to na základě vztahu skutečně zaplacené akontace, budoucí kupní ceny uvedené v budoucí kupní smlouvě a současné obvyklé ceny jednotlivých bytových jednotek.

Akontace nezohledňuje placené nájemné, které se jeví jako diskutabilní, neboť dle poskytnutých podkladů od Zadavatele, z nichž je patrná výše nájemného, je zřejmé, že toto bylo nižší než placené nájemné ve standardních městských bytech v Olomouci (tj. v městských bytech, kde nebyla uzavřena budoucí kupní smlouva), z čehož lze vyvodit, že bylo také nižší než tržní nájemné.

Výše akontací v jednotlivých bytových domech Nemovitostí Jižní a Nemovitostí Jiráskova s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uvedena v následujících tabulkách.

Tabulka 3-34 Akontace Nemovitostí Jižní

Nemovitosti Jižní	Akontace připadající na SMOL [Kč]	Akontace připadající na BD [Kč]	Akontace [Kč]
Topolová 1	14 279 661	8 032 309	22 311 970
Topolová 2	14 721 134	8 280 637	23 001 771
Topolová 4	14 788 271	8 318 403	23 106 674
Topolová 6	14 044 565	7 900 071	21 944 636
Topolová 7	13 978 053	9 318 703	23 296 756
Topolová 9	22 156 231	9 954 250	32 110 481
Rumunská 11	50 534 111	24 889 939	75 424 050
Celkem	**144 502 026**	**76 694 312**	**221 196 338**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-35 Akontace Nemovitostí Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova	Akontace připadající na SMOL [Kč]	Akontace připadající na BD [Kč]	Akontace [Kč]
Sladkovského 1	5 766 400	3 844 268	9 610 668
Sladkovského 1A	9 648 279	6 432 187	16 080 466
Sladkovského 1B	8 370 298	5 580 200	13 950 498
Sladkovského 1C	8 842 916	5 653 667	14 496 583
Sladkovského 1D	6 432 165	4 112 369	10 544 534
Sladkovského 1E	5 542 142	3 543 335	9 085 477
Jiráskova 10	3 756 900	2 401 951	6 158 851
Jiráskova 10A	5 093 364	3 256 414	8 349 778
Jiráskova 10B	4 102 941	2 623 192	6 726 133
Jiráskova 10C	4 234 703	2 707 434	6 942 137
Celkem	**61 790 108**	**40 155 017**	**101 945 125**

Zdroj: vlastní výpočet

Výše akontací v jednotlivých bytových družstvech Nemovitostí Olomouc s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-36 Akontace Nemovitostí Olomouc

	Akontace připadající na SMOL [Kč]	Akontace připadající na BD [Kč]	Akontace [Kč]
Nemovitosti Jižní	144 502 026	76 694 312	221 196 338
Nemovitosti Jiráskova	61 790 108	40 155 017	101 945 125
Celkem	**206 292 134**	**116 849 329**	**323 141 463**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.5.2.2 Stanovení obvyklé ceny snížené o akontaci

V následujících tabulkách je uvedeno stanovení obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc snížené o akontaci.

Tabulka 3-37 Stanovení obvyklé ceny Nemovitostí Jižní snížené o akontaci

Nemovitosti Jižní	Podíl připadající na SMOL [Kč]	Podíl připadající na BD [Kč]	Celkem [Kč]
Obvyklá cena	**468 588 916**	**249 870 907**	**718 459 823**
(-) Akontace	*144 502 026*	*76 694 312*	*221 196 338*
Obvyklá cena snížená o akontaci	**324 086 890**	**173 176 595**	**497 263 485**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-38 Stanovení obvyklé ceny Nemovitostí Jiráskova snížené o akontaci

Nemovitosti Jiráskova	Podíl připadající na SMOL [Kč]	Podíl připadající na BD [Kč]	Celkem [Kč]
Obvyklá cena	**199 139 569**	**128 622 005**	**327 761 574**
(-) Akontace	*61 790 108*	*40 155 017*	*101 945 125*
Obvyklá cena snížená o akontaci	**137 349 461**	**88 466 988**	**225 816 449**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.5.2.3 Odchylka Zadavatele

Touto korekcí kupní ceny rozumíme odchylku od ceny obvyklé stanovenou Zadavatelem, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace připadající na Statutární město Olomouc (viz kapitola 3.2.5.2.2), a to modelově ve výši 90 %.

Výše uvedená odchylka Zadavatele je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-39 Odchylka Zadavatele Nemovitostí Olomouc

	Nemovitosti Jižní	Nemovitosti Jiráskova	Celkem
Obvyklá cena snížená o akontaci [Kč]	324 086 890	137 349 461	461 436 351
(-) Odchylka Zadavatele ve výši 90 % [Kč]	*291 678 201*	*123 614 515*	*415 292 716*
Celkový doplatek kupní ceny připadající na SMOL [Kč]	**32 408 689**	**13 734 946**	**46 143 635**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.5.2.4 Sleva Zadavatele

Touto korekcí kupní ceny rozumíme slevu od ceny obvyklé stanovenou Zadavatelem, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace připadají na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova (viz kapitola 3.2.5.2.2), a to modelově ve výši 25 %.

Výše uvedená odchylka Zadavatele je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-40 Sleva Zadavatele Nemovitostí Olomouc

	Nemovitosti Jižní	Nemovitosti Jiráskova	Celkem
Obvyklá cena snížená o akontaci [Kč]	173 176 595	88 466 988	261 643 583
(-) Sleva Zadavatele ve výši 25 % [Kč]	*43 294 149*	*22 116 747*	*65 410 896*
Celkový doplatek kupní ceny připadající na BD [Kč]	**129 882 446**	**66 350 241**	**196 232 687**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.5.3 Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2A

Doplatek kupní ceny Nemovitostí Olomouc po zohlednění jejích korekcí dle Varianty 2A, které jsou zvažované v úrovni odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uveden v následujících tabulkách.

Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2A je pak uveden v přílohách č. 18–34 této cenové studie.

Tabulka 3-41 Doplatek kupní ceny Nemovitostí Jižní

Nemovitosti Jižní	Podíl připadající na SMOL [Kč]	Podíl připadající na BD [Kč]	Celkem [Kč]
Obvyklá cena	468 588 916	249 870 907	718 459 823
(-) Pozemek	-	-	8 392 468
Obvyklá cena snížená o pozemek	**-**	-	**710 067 355**
(+) Pozemek dle výše spoluvlastnického podílu	*0*	*8 392 468*	*8 392 468*
Obvyklá cena po zohlednění pozemku dle spoluvlastnictví	**468 588 916**	**249 870 907**	**718 459 823**
(-) Akontace	*144 502 026*	*76 694 312*	*221 196 338*
Obvyklá cena snížená o akontaci	**324 086 890**	**173 176 595**	**497 263 485**
(-) Odchylka/Sleva Zadavatele	*291 678 201*	*43 294 149*	*334 972 350*
Celkový doplatek kupní ceny	**32 408 689**	**129 882 446**	**162 291 135**
Plocha [m²]			13 218,03
Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny [Kč/m²]			**12 278**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-42 Doplatek kupní ceny Nemovitostí Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova	Podíl připadající na SMOL [Kč]	Podíl připadající na BD [Kč]	Celkem [Kč]
Obvyklá cena	199 139 569	128 622 005	327 761 574
(-) Pozemek			3 446 193
Obvyklá cena snížená o pozemek			**324 315 381**
(+) Pozemek dle výše spoluvlastnického podílu	*1 307 186*	*2 139 007*	*3 446 193*
Obvyklá cena po zohlednění pozemku dle spoluvlastnictví	**199 139 569**	**128 622 005**	**327 761 574**
(-) Akontace	*61 790 108*	*40 155 017*	*101 945 125*
Obvyklá cena snížená o akontaci	**137 349 461**	**88 466 988**	**225 816 449**
(-) Odchylka/Sleva Zadavatele	*123 614 515*	*22 116 747*	*145 731 262*
Celkový doplatek kupní ceny	**13 734 946**	**66 350 241**	**80 085 187**
Plocha [m²]			5 919,20
Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny [Kč/m²]			**13 530**

Zdroj: vlastní výpočet

V případě Nemovitostí Jižní připadá na Statutární město Olomouc spoluvlastnický podíl přibližně 64 % a na Družstvo Olomouc, Jižní přibližně 36 %, resp. tento poměr činí u některých objektů Nemovitostí Jižní 67 % v. 33 % ve prospěch Statutárního města Olomouc. V případě Nemovitostí Jiráskova připadá na Statutární město Olomouc spoluvlastnický podíl přibližně 61 % a na Družstvo Olomouc, Jiráskova přibližně 39 %. Z uvedeného je patrné, že v případě Nemovitostí Jiráskova obecně připadá větší spoluvlastnický podíl na bytové družstvo, než je tomu v případě Nemovitostí Jižní.

3.2.6 Rekapitulace doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc se zohledněním slev z kupní ceny a odchylek od obvyklé ceny dle Varianty 2A

Celkový doplatek kupní ceny Nemovitostí Olomouc je stanoven na základě vypočítaných průměrných jednotkových cen doplatku kupní ceny za jednotlivá bytová družstva (blíže viz poslední sloupec následující tabulky).

Rekapitulace doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc se zohledněním slev z kupní ceny a odchylek od obvyklé ceny dle Varianty 2A je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-43 Rekapitulace doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc se zohledněním slev z kupní ceny a odchylek od obvyklé ceny dle Varianty 2A

	Plocha [m²]	Obvyklá cena [Kč]	Obvyklá cena připadající na SMOL [Kč]	Obvyklá cena připadající na BD [Kč]	(-) Korekce kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	(-) Korekce kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny [Kč/m²]
Nemovitosti Jižní	13 218,03	718 459 823	468 588 916	249 870 907	436 180 227	119 988 461	32 408 689	129 882 446	162 291 135	12 278
Nemovitosti Jiráskova	5 919,20	327 761 574	199 139 569	128 622 005	185 404 623	62 271 764	13 734 946	66 350 241	80 085 187	13 530
Celkem	**19 137,23**	**1 046 221 397**	**667 728 485**	**378 492 912**	**621 584 850**	**182 260 225**	**46 143 635**	**196 232 687**	**242 376 322**	**12 904**

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: Případný rozdíl doplatku kupní ceny vypočítaný v přílohách č. 18–34 u Nemovitostí Jižní ve výši 6 Kč a u Nemovitostí Jiráskova ve výši 2 Kč je způsoben matematickým zaokrouhlením.

3.2.7 Analýza korekcí kupní ceny dle Varianty 2B

V této kapitole je provedena analýza korekcí kupní ceny dle Varianty 2B, které jsou zvažované v úrovni odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova, modelovým způsobem dle zadání Zadavatele.

Pozn.: Pro potřeby následné analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc budou všechny užité korekce kupní ceny přepočteny na shodnou cenovou úroveň. S ohledem na logiku propočtu je za relevantní cenovou úroveň zvažována aktuální cenová úroveň, k níž byla provedena analýza obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc v aktuálním stavu.

3.2.7.1 Definice pojmů – přehled zohledněných korekcí kupní ceny

Dle zadání Zadavatele byly pro analýzu obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc uvažovány následující korekce kupní ceny, které jsou zvažované v úrovni odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova:

- **Akontace** – v souladu s Metodikou akontací rozumíme počáteční investici (zálohu z budoucí kupní ceny) skutečně zaplacenou budoucími kupujícími vyplývající z titulu (byť neplatné) budoucí kupní smlouvy, kdy výše akontace byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem (blíže viz kapitola 1.2 této cenové studie - K. *Přehled zaplacených akontací, datum uzavření budoucí kupní smlouvy včetně poznámek za jednotlivé bytové jednotky*). Výše částky skutečně zaplacené akontace byla upravena na současnou cenovou úroveň, a to na základě vztahu skutečně zaplacené akontace, budoucí kupní ceny uvedené v budoucí kupní smlouvě a současné obvyklé ceny jednotlivých bytových jednotek;

- **Odchylka Zadavatele –** touto korekcí kupní ceny rozumíme odchylku od ceny obvyklé stanovenou Zadavatelem, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace, připadající na Statutární město Olomouc, a to modelově ve výši 95 %.

- **Sleva Zadavatele** – touto korekcí kupní ceny rozumíme slevu od ceny obvyklé stanovenou Zadavatelem, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace, připadající na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova, a to modelově ve výši 35 %.

Pozn.: Předmětné bytové domy stojí na pozemcích vlastněných bytovými družstvy (Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova), případně na pozemcích ve spoluvlastnictví bytových družstev a Statutárního města Olomouc, přičemž se jedná o jiný poměr podílového spoluvlastnictví, než v jakém jsou vlastněny předmětné bytové domy, případně na pozemku vlastněném pouze Statutárním městem Olomouc. Tento fakt je v rámci analýzy obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc taktéž zohledněn.

Pozn. 2: Modelovým způsobem se rozumí kalkulace analýzy korekcí kupní ceny v úrovni odchylky Zadavatele ve výši 95 % a slevy Zadavatele ve výši 35 %.

3.2.8 Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2B

3.2.8.1 Postup analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2B

Postup analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2B po zohlednění jednotlivých korekcí kupní ceny je znázorněn na následujícím schématu.

Nejprve je od obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc odečtena hodnota pozemků, a to s ohledem na fakt (resp. nutnost jeho zohlednění) rozdílného podílového spoluvlastnictví jednotlivých bytových domů a pozemků, na nichž se tyto bytové domy nachází.

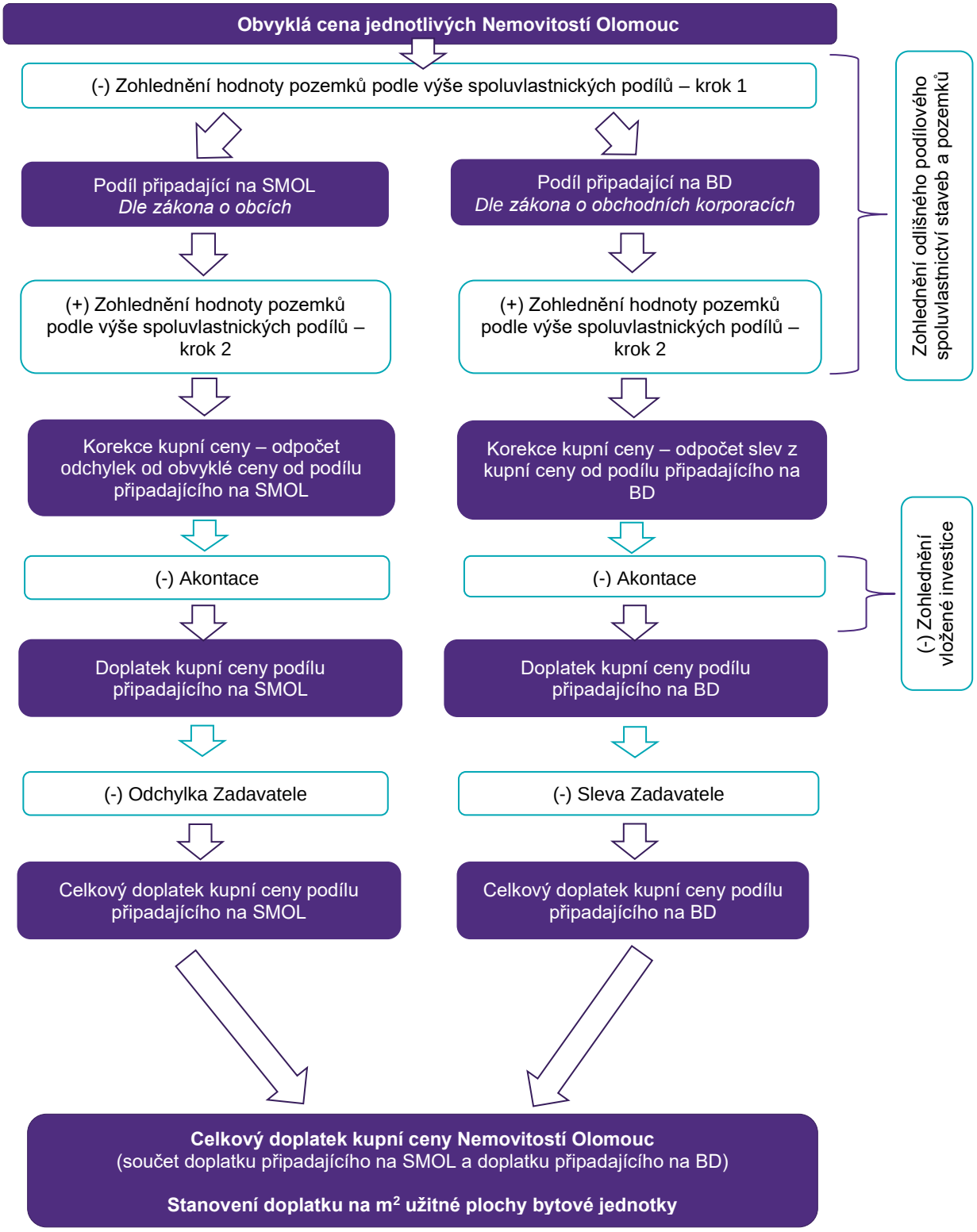
Následně je obvyklá cena rozdělena na základě poměru podílového spoluvlastnictví na podíl připadající na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova, a to v souladu s evidencí dle katastru nemovitostí.

V dalším kroku je dokončeno zohlednění zmiňovaného rozdílného podílového spoluvlastnictví jednotlivých bytových domů a pozemků, na nichž se tyto bytové domy nachází, a to připočtením relevantních podílů na pozemcích k podílům bytových domů připadajících na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova.

V případě Nemovitostí Jižní připadá na Statutární město Olomouc spoluvlastnický podíl přibližně 64 % a na Družstvo Olomouc, Jižní přibližně 36 %, resp. tento poměr činí u některých objektů Nemovitostí Jižní přibližně 67 % v. 33 % ve prospěch Statutárního města Olomouc. V případě Nemovitostí Jiráskova připadá na Statutární město Olomouc spoluvlastnický podíl přibližně 61 % a na Družstvo Olomouc, Jiráskova přibližně 39 %. Z uvedeného je patrné, že v případě Nemovitostí Jiráskova obecně připadá větší spoluvlastnický podíl na bytové družstvo, než je tomu v případě Nemovitostí Jižní.

Poté jsou zohledněny od podílu připadajícímu na Statutární město Olomouc jednotlivé odchylky od obvyklé ceny a od podílu připadajícímu na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova jednotlivé slevy z kupní ceny a stanoven konečný doplatek kupní ceny.

Obrázek 3-3 Schéma postupu analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2B



Zdroj: vlastní úprava

3.2.8.2 Analýza korekcí kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2B

3.2.8.2.1 Akontace

V souladu s Metodikou akontací rozumíme počáteční investici (zálohu z budoucí kupní ceny) skutečně zaplacenou budoucími kupujícími vyplývající z titulu (byť neplatné) budoucí kupní smlouvy. Výše částky skutečně zaplacené akontace byla upravena na současnou cenovou úroveň, a to na základě vztahu skutečně zaplacené akontace, budoucí kupní ceny uvedené v budoucí kupní smlouvě a současné obvyklé ceny jednotlivých bytových jednotek.

Akontace nezohledňuje placené nájemné, které se jeví jako diskutabilní, neboť dle poskytnutých podkladů od Zadavatele, z nichž je patrná výše nájemného, je zřejmé, že toto bylo nižší než placené nájemné ve standardních městských bytech v Olomouci (tj. v městských bytech, kde nebyla uzavřena budoucí kupní smlouva), z čehož lze vyvodit, že bylo také nižší než tržní nájemné.

Výše akontací v jednotlivých bytových domech Nemovitostí Jižní a Nemovitostí Jiráskova s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uvedena v následujících tabulkách.

Tabulka 3-44 Akontace Nemovitostí Jižní

Nemovitosti Jižní	Akontace připadající na SMOL [Kč]	Akontace připadající na BD [Kč]	Akontace [Kč]
Topolová 1	14 279 661	8 032 309	22 311 970
Topolová 2	14 721 134	8 280 637	23 001 771
Topolová 4	14 788 271	8 318 403	23 106 674
Topolová 6	14 044 565	7 900 071	21 944 636
Topolová 7	13 978 053	9 318 703	23 296 756
Topolová 9	22 156 231	9 954 250	32 110 481
Rumunská 11	50 534 111	24 889 939	75 424 050
Celkem	**144 502 026**	**76 694 312**	**221 196 338**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-45 Akontace Nemovitostí Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova	Akontace připadající na SMOL [Kč]	Akontace připadající na BD [Kč]	Akontace [Kč]
Sladkovského 1	5 766 400	3 844 268	9 610 668
Sladkovského 1A	9 648 279	6 432 187	16 080 466
Sladkovského 1B	8 370 298	5 580 200	13 950 498
Sladkovského 1C	8 842 916	5 653 667	14 496 583
Sladkovského 1D	6 432 165	4 112 369	10 544 534
Sladkovského 1E	5 542 142	3 543 335	9 085 477
Jiráskova 10	3 756 900	2 401 951	6 158 851
Jiráskova 10A	5 093 364	3 256 414	8 349 778
Jiráskova 10B	4 102 941	2 623 192	6 726 133
Jiráskova 10C	4 234 703	2 707 434	6 942 137
Celkem	**61 790 108**	**40 155 017**	**101 945 125**

Zdroj: vlastní výpočet

Výše akontací v jednotlivých bytových družstvech Nemovitostí Olomouc s rozdělením dle spoluvlastnických podílů na Statutární město Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-46 Akontace Nemovitostí Olomouc

	Akontace připadající na SMOL [Kč]	Akontace připadající na BD [Kč]	Akontace [Kč]
Nemovitosti Jižní	144 502 026	76 694 312	221 196 338
Nemovitosti Jiráskova	61 790 108	40 155 017	101 945 125
Celkem	**206 292 134**	**116 849 329**	**323 141 463**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.8.2.2 Stanovení obvyklé ceny snížené o akontaci

V následujících tabulkách je uvedeno stanovení obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc snížené o akontaci.

Tabulka 3-47 Stanovení obvyklé ceny Nemovitostí Jižní snížené o akontaci

Nemovitosti Jižní	Podíl připadající na SMOL [Kč]	Podíl připadající na BD [Kč]	Celkem [Kč]
Obvyklá cena	**468 588 916**	**249 870 907**	**718 459 823**
(-) Akontace	*144 502 026*	*76 694 312*	*221 196 338*
Obvyklá cena snížená o akontaci	**324 086 890**	**173 176 595**	**497 263 485**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-48 Stanovení obvyklé ceny Nemovitostí Jiráskova snížené o akontaci

Nemovitosti Jiráskova	Podíl připadající na SMOL [Kč]	Podíl připadající na BD [Kč]	Celkem [Kč]
Obvyklá cena	**199 139 569**	**128 622 005**	**327 761 574**
(-) Akontace	*61 790 108*	*40 155 017*	*101 945 125*
Obvyklá cena snížená o akontaci	**137 349 461**	**88 466 988**	**225 816 449**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.8.2.3 Odchylka Zadavatele

Touto korekcí kupní ceny rozumíme odchylku od ceny obvyklé stanovenou Zadavatelem, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace připadající na Statutární město Olomouc (viz kapitola 3.2.5.2.2), a to modelově ve výši 95 %.

Výše uvedená odchylka Zadavatele je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-49 Odchylka Zadavatele Nemovitostí Olomouc

	Nemovitosti Jižní	Nemovitosti Jiráskova	Celkem
Obvyklá cena snížená o akontaci [Kč]	324 086 890	137 349 461	461 436 351
(-) Odchylka Zadavatele ve výši 95 % [Kč]	*307 882 546*	*130 481 988*	*438 364 534*
Celkový doplatek kupní ceny připadající na SMOL [Kč]	**16 204 344**	**6 867 473**	**23 071 817**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.8.2.4 Sleva Zadavatele

Touto korekcí kupní ceny rozumíme slevu od ceny obvyklé stanovenou Zadavatelem, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace připadají na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova (viz kapitola 3.2.5.2.2), a to modelově ve výši 35 %.

Výše uvedená odchylka Zadavatele je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-50 Sleva Zadavatele Nemovitostí Olomouc

	Nemovitosti Jižní	Nemovitosti Jiráskova	Celkem
Obvyklá cena snížená o akontaci [Kč]	173 176 595	88 466 988	261 643 583
(-) Sleva Zadavatele ve výši 35 % [Kč]	*60 611 808*	*30 963 446*	*91 575 254*
Celkový doplatek kupní ceny připadající na BD[Kč]	**112 564 787**	**57 503 542**	**170 068 329**

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.8.3 Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Varianty 2B

Doplatek kupní ceny Nemovitostí Olomouc po zohlednění jejích korekcí dle Varianty 2B, které jsou zvažované v úrovni odchylky od obvyklé ceny v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uveden v následujících tabulkách.

Tabulka 3-51 Doplatek kupní ceny Nemovitostí Jižní

Nemovitosti Jižní	Podíl připadající na SMOL [Kč]	Podíl připadající na BD [Kč]	Celkem [Kč]
Obvyklá cena	468 588 916	249 870 907	718 459 823
(-) Pozemek	-	-	8 392 468
Obvyklá cena snížená o pozemek	**-**	-	**710 067 355**
(+) Pozemek dle výše spoluvlastnického podílu	*0*	*8 392 468*	*8 392 468*
Obvyklá cena po zohlednění pozemku dle spoluvlastnictví	**468 588 916**	**249 870 907**	**718 459 823**
(-) Akontace	*144 502 026*	*76 694 312*	221 196 338
Doplatek kupní ceny	**324 086 890**	**173 176 595**	**497 263 485**
(-) Odchylka/Sleva Zadavatele	*307 882 546*	*60 611 808*	368 494 354
Celkový doplatek kupní ceny	**16 204 344**	**112 564 787**	**128 769 131**
Plocha [m²]			13 218,03
Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny [Kč/m²]			**9 742**

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 3-52 Doplatek kupní ceny Nemovitostí Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova	Podíl připadající na SMOL [Kč]	Podíl připadající na BD [Kč]	Celkem [Kč]
Obvyklá cena	199 139 569	128 622 005	327 761 574
(-) Pozemek			3 446 193
Obvyklá cena snížená o pozemek			**324 315 381**
(+) Pozemek dle výše spoluvlastnického podílu	*1 307 186*	*2 139 007*	*3 446 193*
Obvyklá cena po zohlednění pozemku dle spoluvlastnictví	**199 139 569**	**128 622 005**	**327 761 574**
(-) Akontace	*61 790 108*	*40 155 017*	*101 945 125*
Obvyklá cena snížená o akontaci	**137 349 461**	**88 466 988**	**225 816 449**
(-) Odchylka/Sleva Zadavatele	*130 481 988*	*30 963 446*	*161 445 434*
Celkový doplatek kupní ceny	**6 867 473**	**57 503 542**	**64 371 015**
Plocha [m²]			5 919,20
Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny [Kč/m²]			**10 875**

Zdroj: vlastní výpočet

V případě Nemovitostí Jižní připadá na Statutární město Olomouc spoluvlastnický podíl přibližně 64 % a na Družstvo Olomouc, Jižní přibližně 36 %, resp. tento poměr činí u některých objektů Nemovitostí Jižní 67 % v. 33 % ve prospěch Statutárního města Olomouc. V případě Nemovitostí Jiráskova připadá na Statutární město Olomouc spoluvlastnický podíl přibližně 61 % a na Družstvo Olomouc, Jiráskova přibližně 39 %. Z uvedeného je patrné, že v případě Nemovitostí Jiráskova obecně připadá větší spoluvlastnický podíl na bytové družstvo, než je tomu v případě Nemovitostí Jižní.

3.2.9 Rekapitulace doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc se zohledněním slev z kupní ceny a odchylek od obvyklé ceny dle Varianty 2B

Celkový doplatek kupní ceny Nemovitostí Olomouc je stanoven na základě vypočítaných průměrných jednotkových cen doplatku kupní ceny za jednotlivá bytová družstva (blíže viz poslední sloupec následující tabulky).

Rekapitulace doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc se zohledněním slev z kupní ceny a odchylek od obvyklé ceny dle Varianty 2B je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-53 Rekapitulace doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc se zohledněním slev z kupní ceny a odchylek od obvyklé ceny dle Varianty 2B

	Plocha [m²]	Obvyklá cena [Kč]	Obvyklá cena připadající na SMOL [Kč]	Obvyklá cena připadající na BD [Kč]	(-) Korekce kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	(-) Korekce kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny [Kč/m²]
Nemovitosti Jižní	13 218,03	718 459 823	468 588 916	249 870 907	452 384 572	137 306 120	16 204 344	112 564 787	128 769 131	9 742
Nemovitosti Jiráskova	5 919,20	327 761 574	199 139 569	128 622 005	192 272 096	71 118 463	6 867 473	57 503 542	64 371 015	10 875
Celkem	**19 137,23**	**1 046 221 397**	**667 728 485**	**378 492 912**	**644 656 668**	**208 424 583**	**23 071 817**	**170 068 329**	**193 140 146**	**10 309**

Zdroj: vlastní výpočet

3.3 Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc

V následující kapitole je uveden přehled doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle Zadavatelem stanovené výše odchylek od obvyklé ceny snížené o akontaci v případě podílu připadajícího na Statutární město Olomouc, resp. v úrovni slevy z kupní ceny snížené o akontaci v případě podílu připadajícího na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova.

3.3.1 Postup analýzy doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle zadání Zadavatele

Přehled doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc vychází z obvyklé ceny snížené o akontaci (viz kapitola 3.2.5.2.2). Odchylka od obvyklé ceny snížené o akontaci připadající na Statutární město Olomouc je provedena dle zadání Zadavatele v intervalu od 40 % do 100 % viz následující tabulka.

Tabulka 3-54 Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Statutární město Olomouc dle výše odchylek stanovených Zadavatelem

Korekce SMOL	Korekce Nemovitosti Jižní [Kč]	Korekce Nemovitosti Jiráskova [Kč]	Korekce celkem SMOL [Kč]	Doplatek celkem SMOL [Kč]
40%	129 634 756	54 939 784	184 574 540	**276 861 811**
45%	145 839 101	61 807 257	207 646 358	**253 789 993**
50%	162 043 445	68 674 731	230 718 176	**230 718 175**
55%	178 247 790	75 542 204	253 789 994	**207 646 357**
60%	194 452 134	82 409 677	276 861 811	**184 574 540**
65%	210 656 479	89 277 150	299 933 629	**161 502 722**
70%	226 860 823	96 144 623	323 005 446	**138 430 905**
75%	243 065 168	103 012 096	346 077 264	**115 359 087**
80%	259 269 512	109 879 569	369 149 081	**92 287 270**
85%	275 473 857	116 747 042	392 220 899	**69 215 452**
90%	291 678 201	123 614 515	415 292 716	**46 143 635**
95%	307 882 546	130 481 988	438 364 534	**23 071 817**
100%	324 086 890	137 349 461	461 436 351	**0**

Zdroj: informace sdělené Zadavatelem, vlastní výpočet

Sleva z obvyklé ceny snížené o akontaci připadající na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova je provedena dle zadání Zadavatele v intervalu od 0 % do 35 % viz následující tabulka.

Tabulka 3-55 Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova dle výše odchylek stanovených Zadavatelem

Korekce BD	Korekce Nemovitosti Jižní [Kč]	Korekce Nemovitosti Jiráskova [Kč]	Korekce celkem BD [Kč]	Doplatek celkem BD
0%	0	0	0	**261 643 583**
5%	8 658 830	4 423 349	13 082 179	**248 561 404**
10%	17 317 660	8 846 699	26 164 359	**235 479 224**
15%	25 976 489	13 270 048	39 246 537	**222 397 046**
20%	34 635 319	17 693 398	52 328 717	**209 314 866**
25%	43 294 149	22 116 747	65 410 896	**196 232 687**
30%	51 952 979	26 540 096	78 493 075	**183 150 508**
35%	60 611 808	30 963 446	91 575 254	**170 068 329**

Zdroj: informace sdělené Zadavatelem, vlastní výpočet

3.3.2 Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle zadání Zadavatele

Přehled doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc dle výše uvedených odchylek, resp. slev z obvyklé ceny snížené o akontaci je uveden v tabulce níže. Doplatek kupní ceny připadající na Statutární město Olomouc a oba subjekty družstev (Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova) je uveden v tabulce kurzívou. Celkový doplatek kupní ceny Nemovitostí Olomouc je uveden v tabulce tučně.

Tabulka 3-56 Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc

Korekce SMOL / Korekce BD		40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%
Doplatek SMOL	0%	*276 861 811*	*253 789 993*	*230 718 175*	*207 646 357*	*184 574 540*	*161 502 722*	*138 430 905*	*115 359 087*	*92 287 270*	*69 215 452*	*46 143 635*	*23 071 817*	*0*
Doplatek BD		*261 643 583*	*261 643 583*	*261 643 583*	*261 643 583*	*261 643 583*	*261 643 583*	*261 643 583*	*261 643 583*	*261 643 583*	*261 643 583*	*261 643 583*	*261 643 583*	*261 643 583*
Doplatek Celkem		**538 505 394**	**515 433 576**	**492 361 758**	**469 289 940**	**446 218 123**	**423 146 305**	**400 074 488**	**377 002 670**	**353 930 853**	**330 859 035**	**307 787 218**	**284 715 400**	**261 643 583**
Doplatek SMOL	5%	*276 861 811*	*253 789 993*	*230 718 175*	*207 646 357*	*184 574 540*	*161 502 722*	*138 430 905*	*115 359 087*	*92 287 270*	*69 215 452*	*46 143 635*	*23 071 817*	*0*
Doplatek BD		*248 561 404*	*248 561 404*	*248 561 404*	*248 561 404*	*248 561 404*	*248 561 404*	*248 561 404*	*248 561 404*	*248 561 404*	*248 561 404*	*248 561 404*	*248 561 404*	*248 561 404*
Doplatek Celkem		**525 423 215**	**502 351 397**	**479 279 579**	**456 207 761**	**433 135 944**	**410 064 126**	**386 992 309**	**363 920 491**	**340 848 674**	**317 776 856**	**294 705 039**	**271 633 221**	**248 561 404**
Doplatek SMOL	10%	*276 861 811*	*253 789 993*	*230 718 175*	*207 646 357*	*184 574 540*	*161 502 722*	*138 430 905*	*115 359 087*	*92 287 270*	*69 215 452*	*46 143 635*	*23 071 817*	*0*
Doplatek BD		*235 479 224*	*235 479 224*	*235 479 224*	*235 479 224*	*235 479 224*	*235 479 224*	*235 479 224*	*235 479 224*	*235 479 224*	*235 479 224*	*235 479 224*	*235 479 224*	*235 479 224*
Doplatek Celkem		**512 341 035**	**489 269 217**	**466 197 399**	**443 125 581**	**420 053 764**	**396 981 946**	**373 910 129**	**350 838 311**	**327 766 494**	**304 694 676**	**281 622 859**	**258 551 041**	**235 479 224**
Doplatek SMOL	15%	*276 861 811*	*253 789 993*	*230 718 175*	*207 646 357*	*184 574 540*	*161 502 722*	*138 430 905*	*115 359 087*	*92 287 270*	*69 215 452*	*46 143 635*	*23 071 817*	*0*
Doplatek BD		*222 397 046*	*222 397 046*	*222 397 046*	*222 397 046*	*222 397 046*	*222 397 046*	*222 397 046*	*222 397 046*	*222 397 046*	*222 397 046*	*222 397 046*	*222 397 046*	*222 397 046*
Doplatek Celkem		**499 258 857**	**476 187 039**	**453 115 221**	**430 043 403**	**406 971 586**	**383 899 768**	**360 827 951**	**337 756 133**	**314 684 316**	**291 612 498**	**268 540 681**	**245 468 863**	**222 397 046**
Doplatek SMOL	20%	*276 861 811*	*253 789 993*	*230 718 175*	*207 646 357*	*184 574 540*	*161 502 722*	*138 430 905*	*115 359 087*	*92 287 270*	*69 215 452*	*46 143 635*	*23 071 817*	*0*
Doplatek BD		*209 314 866*	*209 314 866*	*209 314 866*	*209 314 866*	*209 314 866*	*209 314 866*	*209 314 866*	*209 314 866*	*209 314 866*	*209 314 866*	*209 314 866*	*209 314 866*	*209 314 866*
Doplatek Celkem		**486 176 677**	**463 104 859**	**440 033 041**	**416 961 223**	**393 889 406**	**370 817 588**	**347 745 771**	**324 673 953**	**301 602 136**	**278 530 318**	**255 458 501**	**232 386 683**	**209 314 866**
Doplatek SMOL	25%	*276 861 811*	*253 789 993*	*230 718 175*	*207 646 357*	*184 574 540*	*161 502 722*	*138 430 905*	*115 359 087*	*92 287 270*	*69 215 452*	*46 143 635*	*23 071 817*	*0*
Doplatek BD		*196 232 687*	*196 232 687*	*196 232 687*	*196 232 687*	*196 232 687*	*196 232 687*	*196 232 687*	*196 232 687*	*196 232 687*	*196 232 687*	*196 232 687*	*196 232 687*	*196 232 687*
Doplatek Celkem		**473 094 498**	**450 022 680**	**426 950 862**	**403 879 044**	**380 807 227**	**357 735 409**	**334 663 592**	**311 591 774**	**288 519 957**	**265 448 139**	**242 376 322**	**219 304 504**	**196 232 687**
Doplatek SMOL	30%	*276 861 811*	*253 789 993*	*230 718 175*	*207 646 357*	*184 574 540*	*161 502 722*	*138 430 905*	*115 359 087*	*92 287 270*	*69 215 452*	*46 143 635*	*23 071 817*	*0*
Doplatek BD		*183 150 508*	*183 150 508*	*183 150 508*	*183 150 508*	*183 150 508*	*183 150 508*	*183 150 508*	*183 150 508*	*183 150 508*	*183 150 508*	*183 150 508*	*183 150 508*	*183 150 508*
Doplatek Celkem		**460 012 319**	**436 940 501**	**413 868 683**	**390 796 865**	**367 725 048**	**344 653 230**	**321 581 413**	**298 509 595**	**275 437 778**	**252 365 960**	**229 294 143**	**206 222 325**	**183 150 508**
Doplatek SMOL	35%	*276 861 811*	*253 789 993*	*230 718 175*	*207 646 357*	*184 574 540*	*161 502 722*	*138 430 905*	*115 359 087*	*92 287 270*	*69 215 452*	*46 143 635*	*23 071 817*	*0*
Doplatek BD		*170 068 329*	*170 068 329*	*170 068 329*	*170 068 329*	*170 068 329*	*170 068 329*	*170 068 329*	*170 068 329*	*170 068 329*	*170 068 329*	*170 068 329*	*170 068 329*	*170 068 329*
Doplatek Celkem		**446 930 140**	**423 858 322**	**400 786 504**	**377 714 686**	**354 642 869**	**331 571 051**	**308 499 234**	**285 427 416**	**262 355 599**	**239 283 781**	**216 211 964**	**193 140 146**	**170 068 329**

Zdroj: Podklady od Zadavatele, vlastní zpracování

4 ZÁVĚR

Cílem této cenové studie bylo zpracování analýzy obvyklé ceny bytů (včetně jejích případných úprav) v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní se zohledněním východisek specifikovaných Zadavatelem, která jsou uvedena v kapitole 1.1 této cenové studie.

Na základě námi vypracované analýzy dle Varianty 1 je doplatek kupní ceny uveden v následující tabulce.

Varianta 1	Hodnota [Kč]
Celkový doplatek	**51 223 060**
Statutární město Olomouc	*0*
Družstvo Olomouc, Jižní	*32 006 514*
Družstvo Olomouc, Jiráskova	*19 216 546*
Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny Nemovitostí Jižní [Kč/m²]	2 421
Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny Nemovitostí Jiráskova [Kč/m²]	3 246

Zdroj: vlastní zpracování

Doplatek kupní ceny se zohledněním východisek specifikovaných Zadavatelem jednotlivých bytových jednotek dle Varianty 1 v rámci Nemovitostí Olomouc s rozdělením na doplatek kupní ceny připadající na podíl Statutárního města Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uveden v přílohách č. 1–17 této cenové studie (uvedeno jako doplatek kupní ceny).

Na základě námi vypracované analýzy dle Varianty 2A je doplatek kupní ceny uveden v následující tabulce.

Varianta 2A	Hodnota [Kč]
Celkový doplatek	**242 376 322**
Statutární město Olomouc	*46 143 635*
Družstvo Olomouc, Jižní	*129 882 446*
Družstvo Olomouc, Jiráskova	*66 350 241*
Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny Nemovitostí Jižní [Kč/m²]	12 278
Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny Nemovitostí Jiráskova [Kč/m²]	13 530

Zdroj: vlastní zpracování

Upřesnění: doplatky kupní ceny uvedené pro Variantu 2A vychází z předpokladu, že:

- korekce kupní ceny, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace, připadající na Statutární město Olomouc **činí 90 %**;
- korekce kupní ceny, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace, připadající na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova **činí 25 %**.

Případné další kombinace doplatků kupní ceny pro Variantu 2 jsou pro potřeby rozhodování Zadavatele uvedeny v Tabulce 3-56 - Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc.

Doplatek kupní ceny se zohledněním východisek specifikovaných Zadavatelem jednotlivých bytových jednotek dle Varianty 2A v rámci Nemovitostí Olomouc s rozdělením na doplatek kupní ceny připadající na podíl Statutárního města Olomouc a na podíl připadající na Družstvo Olomouc, Jižní, resp. Družstvo Olomouc, Jiráskova je uveden v přílohách č. 18–34 této cenové studie (uvedeno jako doplatek kupní ceny).

Na základě námi vypracované analýzy dle Varianty 2B je doplatek kupní ceny uveden v následující tabulce.

Varianta 2B	Hodnota [Kč]
Celkový doplatek	**193 140 146**
Statutární město Olomouc	*23 071 817*
Družstvo Olomouc, Jižní	*112 564 787*
Družstvo Olomouc, Jiráskova	*57 503 542*
Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny Nemovitostí Jižní [Kč/m²]	9 742
Průměrná jednotková cena doplatku kupní ceny Nemovitostí Jiráskova [Kč/m²]	10 875

Zdroj: vlastní zpracování

Upřesnění: doplatky kupní ceny uvedené pro Variantu 2B vychází z předpokladu, že:

- korekce kupní ceny, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace, připadající na Statutární město Olomouc **činí 95 %**;
- korekce kupní ceny, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace, připadající na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova **činí 35 %**.

Případné další kombinace doplatků kupní ceny pro Variantu 2B jsou pro potřeby rozhodování Zadavatele uvedeny v Tabulce 3-56 - Analýza doplatku kupní ceny Nemovitostí Olomouc.

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.

Příloha č. 1 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Topolová 1 dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 1	419/1	3 043 434	58,00	52 473	150 000	96 000	54 000	0	140 418	140 418	2 421	290 418	96 000	194 418
Topolová 1	419/2	3 478 960	66,30	52 473	200 000	128 000	72 000	0	160 512	160 512	2 421	360 512	128 000	232 512
Topolová 1	419/3	3 966 959	75,60	52 473	306 800	196 352	110 448	0	183 028	183 028	2 421	489 828	196 352	293 476
Topolová 1	419/4	2 601 208	46,00	56 548	255 850	163 744	92 106	0	111 366	111 366	2 421	367 216	163 744	203 472
Topolová 1	419/5	1 883 048	33,30	56 548	357 400	228 736	128 664	0	80 619	80 619	2 421	438 019	228 736	209 283
Topolová 1	419/6	1 696 440	30,00	56 548	86 800	55 552	31 248	0	72 630	72 630	2 421	159 430	55 552	103 878
Topolová 1	419/7	2 861 329	50,60	56 548	120 000	76 800	43 200	0	122 503	122 503	2 421	242 503	76 800	165 703
Topolová 1	419/8	3 132 638	59,70	52 473	209 400	134 016	75 384	0	144 534	144 534	2 421	353 934	134 016	219 918
Topolová 1	419/9	3 022 445	57,60	52 473	206 800	132 352	74 448	0	139 450	139 450	2 421	346 250	132 352	213 898
Topolová 1	419/10	2 420 254	42,80	56 548	120 000	76 800	43 200	0	103 619	103 619	2 421	223 619	76 800	146 819
Topolová 1	419/11	1 769 952	31,30	56 548	86 800	55 552	31 248	0	75 777	75 777	2 421	162 577	55 552	107 025
Topolová 1	419/12	1 979 180	35,00	56 548	80 000	51 200	28 800	0	84 735	84 735	2 421	164 735	51 200	113 535
Topolová 1	419/13	2 964 725	56,50	52 473	150 000	96 000	54 000	0	136 787	136 787	2 421	286 787	96 000	190 787
Topolová 1	419/14	3 332 036	63,50	52 473	254 772	163 054	91 718	0	153 734	153 734	2 421	408 506	163 054	245 452
Topolová 1	419/15	4 276 550	81,50	52 473	289 560	185 318	104 242	0	197 312	197 312	2 421	486 872	185 318	301 554
Topolová 1	419/16	2 595 553	45,90	56 548	120 000	76 800	43 200	0	111 124	111 124	2 421	231 124	76 800	154 324
Topolová 1	419/17	1 696 440	30,00	56 548	208 650	133 536	75 114	0	72 630	72 630	2 421	281 280	133 536	147 744
Topolová 1	419/18	1 990 490	35,20	56 548	246 805	157 955	88 850	0	85 219	85 219	2 421	332 024	157 955	174 069
Topolová 1	419/19	2 561 624	45,30	56 548	126 800	81 152	45 648	0	109 671	109 671	2 421	236 471	81 152	155 319
Topolová 1	419/20	3 001 456	57,20	52 473	206 400	132 096	74 304	0	138 481	138 481	2 421	344 881	132 096	212 785
Topolová 1	419/21	3 104 485	54,90	56 548	206 800	132 352	74 448	0	132 913	132 913	2 421	339 713	132 352	207 361
Topolová 1	419/22	2 488 112	44,00	56 548	120 000	76 800	43 200	0	106 524	106 524	2 421	226 524	76 800	149 724
Topolová 1	419/23	1 956 561	34,60	56 548	85 600	54 784	30 816	0	83 767	83 767	2 421	169 367	54 784	114 583
Topolová 1	419/24	2 980 080	52,70	56 548	150 000	96 000	54 000	0	127 587	127 587	2 421	277 587	96 000	181 587
Topolová 1	419/25	3 032 939	57,80	52 473	156 200	99 968	56 232	0	139 934	139 934	2 421	296 134	99 968	196 166
Topolová 1	419/26	3 195 606	60,90	52 473	206 800	132 352	74 448	0	147 439	147 439	2 421	354 239	132 352	221 887
Topolová 1	419/27	4 092 894	78,00	52 473	300 000	192 000	108 000	0	188 838	188 838	2 421	488 838	192 000	296 838
Topolová 1	419/28	2 431 564	43,00	56 548	483 000	309 120	173 880	0	104 103	104 103	2 421	587 103	309 120	277 983
Topolová 1	419/30	1 849 120	32,70	56 548	86 400	55 296	31 104	0	79 167	79 167	2 421	165 567	55 296	110 271
Topolová 1	419/31	2 527 696	44,70	56 548	120 000	76 800	43 200	0	108 219	108 219	2 421	228 219	76 800	151 419

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 1	419/32	2 927 993	55,80	52 473	150 000	96 000	54 000	0	135 092	135 092	2 421	285 092	96 000	189 092
Topolová 1	419/33	2 985 714	56,90	52 473	276 975	177 264	99 711	0	137 755	137 755	2 421	414 730	177 264	237 466
Topolová 1	419/34	2 550 315	45,10	56 548	120 000	76 800	43 200	0	109 187	109 187	2 421	229 187	76 800	152 387
Topolová 1	419/35	2 148 824	38,00	56 548	86 800	55 552	31 248	0	91 998	91 998	2 421	178 798	55 552	123 246
Topolová 1	419/36	3 006 703	57,30	52 473	150 000	96 000	54 000	0	138 723	138 723	2 421	288 723	96 000	192 723
Celkem	**35**	**95 553 327**	**1 757,70**	**-**	**6 481 412**	**4 148 103**	**2 333 309**	**0**	**4 255 395**	**4 255 395**	**-**	**10 736 807**	**4 148 103**	**6 588 704**

Příloha č. 2 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Topolová 2 dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 2	422/1	3 047 937	53,90	56 548	460 192	294 523	165 669	0	130 492	130 492	2 421	590 684	294 523	296 161
Topolová 2	422/2	3 473 713	66,20	52 473	250 000	160 000	90 000	0	160 270	160 270	2 421	410 270	160 000	250 270
Topolová 2	422/3	2 891 262	55,10	52 473	127 600	81 664	45 936	0	133 397	133 397	2 421	260 997	81 664	179 333
Topolová 2	422/4	1 690 785	29,90	56 548	226 200	144 768	81 432	0	72 388	72 388	2 421	298 588	144 768	153 820
Topolová 2	422/5	2 912 252	55,50	52 473	155 200	99 328	55 872	0	134 366	134 366	2 421	289 566	99 328	190 238
Topolová 2	422/6	3 667 863	69,90	52 473	250 000	160 000	90 000	0	169 228	169 228	2 421	419 228	160 000	259 228
Topolová 2	422/7	1 475 903	26,10	56 548	80 000	51 200	28 800	0	63 188	63 188	2 421	143 188	51 200	91 988
Topolová 2	422/8	2 493 767	44,10	56 548	120 000	76 800	43 200	0	106 766	106 766	2 421	226 766	76 800	149 966
Topolová 2	422/10	3 421 240	65,20	52 473	250 000	160 000	90 000	0	157 849	157 849	2 421	407 849	160 000	247 849
Topolová 2	422/11	2 844 364	50,30	56 548	125 200	80 128	45 072	0	121 776	121 776	2 421	246 976	80 128	166 848
Topolová 2	422/12	1 475 903	26,10	56 548	310 000	198 400	111 600	0	63 188	63 188	2 421	373 188	198 400	174 788
Topolová 2	422/13	3 174 617	60,50	52 473	200 000	128 000	72 000	0	146 471	146 471	2 421	346 471	128 000	218 471
Topolová 2	422/14	1 911 322	33,80	56 548	86 600	55 424	31 176	0	81 830	81 830	2 421	168 430	55 424	113 006
Topolová 2	422/15	3 232 337	61,60	52 473	206 600	132 224	74 376	0	149 134	149 134	2 421	355 734	132 224	223 510
Topolová 2	422/16	1 475 903	26,10	56 548	80 000	51 200	28 800	0	63 188	63 188	2 421	143 188	51 200	91 988
Topolová 2	422/17	2 697 340	47,70	56 548	120 000	76 800	43 200	0	115 482	115 482	2 421	235 482	76 800	158 682
Topolová 2	422/18	2 886 015	55,00	52 473	615 000	393 600	221 400	0	133 155	133 155	2 421	748 155	393 600	354 555
Topolová 2	422/19	3 421 240	65,20	52 473	250 000	160 000	90 000	0	157 849	157 849	2 421	407 849	160 000	247 849
Topolová 2	422/20	2 493 767	44,10	56 548	120 000	76 800	43 200	0	106 766	106 766	2 421	226 766	76 800	149 966
Topolová 2	422/21	1 475 903	26,10	56 548	80 000	51 200	28 800	0	63 188	63 188	2 421	143 188	51 200	91 988
Topolová 2	422/22	3 158 875	60,20	52 473	206 600	132 224	74 376	0	145 744	145 744	2 421	352 344	132 224	220 120
Topolová 2	422/23	2 120 550	37,50	56 548	80 000	51 200	28 800	0	90 788	90 788	2 421	170 788	51 200	119 588
Topolová 2	422/24	3 148 380	60,00	52 473	200 000	128 000	72 000	0	145 260	145 260	2 421	345 260	128 000	217 260
Topolová 2	422/25	1 713 404	30,30	56 548	80 000	51 200	28 800	0	73 356	73 356	2 421	153 356	51 200	102 156
Topolová 2	422/26	2 844 364	50,30	56 548	199 313	127 560	71 753	0	121 776	121 776	2 421	321 089	127 560	193 529
Topolová 2	422/27	2 969 972	56,60	52 473	150 000	96 000	54 000	0	137 029	137 029	2 421	287 029	96 000	191 029
Topolová 2	422/28	3 557 669	67,80	52 473	255 200	163 328	91 872	0	164 144	164 144	2 421	419 344	163 328	256 016
Topolová 2	422/29	2 753 888	48,70	56 548	537 000	343 680	193 320	0	117 903	117 903	2 421	654 903	343 680	311 223
Topolová 2	422/30	1 475 903	26,10	56 548	147 243	94 236	53 007	0	63 188	63 188	2 421	210 431	94 236	116 195
Topolová 2	422/31	3 342 530	63,70	52 473	205 200	131 328	73 872	0	154 218	154 218	2 421	359 418	131 328	228 090

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 2	422/32	1 928 287	34,10	56 548	80 000	51 200	28 800	0	82 556	82 556	2 421	162 556	51 200	111 356
Topolová 2	422/33	3 148 380	60,00	52 473	655 000	419 200	235 800	0	145 260	145 260	2 421	800 260	419 200	381 060
Topolová 2	422/34	1 668 166	29,50	56 548	80 000	51 200	28 800	0	71 420	71 420	2 421	151 420	51 200	100 220
Topolová 2	422/35	2 753 888	48,70	56 548	120 000	76 800	43 200	0	117 903	117 903	2 421	237 903	76 800	161 103
Celkem	**34**	**88 747 689**	**1635,90**	**-**	**7 108 148**	**4 549 215**	**2 558 933**	**0**	**3 960 516**	**3 960 516**	**-**	**11 068 664**	**4 549 215**	**6 519 449**

Příloha č. 3 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Topolová 4 dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 4	421/1	3 935 475	75,00	52 473	300 000	192 000	108 000	0	181 575	181 575	2 421	481 575	192 000	289 575
Topolová 4	421/2	1 622 928	28,70	56 548	55 200	35 328	19 872	0	69 483	69 483	2 421	124 683	35 328	89 355
Topolová 4	421/3	2 069 657	36,60	56 548	120 000	76 800	43 200	0	88 609	88 609	2 421	208 609	76 800	131 809
Topolová 4	421/4	1 458 938	25,80	56 548	80 000	51 200	28 800	0	62 462	62 462	2 421	142 462	51 200	91 262
Topolová 4	421/5	1 605 963	28,40	56 548	85 200	54 528	30 672	0	68 756	68 756	2 421	153 956	54 528	99 428
Topolová 4	421/6	2 437 219	43,10	56 548	120 000	76 800	43 200	0	104 345	104 345	2 421	224 345	76 800	147 545
Topolová 4	421/7	2 318 468	41,00	56 548	473 000	302 720	170 280	0	99 261	99 261	2 421	572 261	302 720	269 541
Topolová 4	421/8	1 809 536	32,00	56 548	80 000	51 200	28 800	0	77 472	77 472	2 421	157 472	51 200	106 272
Topolová 4	421/9	3 426 487	65,30	52 473	250 000	160 000	90 000	0	158 091	158 091	2 421	408 091	160 000	248 091
Topolová 4	421/10	3 468 465	66,10	52 473	256 200	163 968	92 232	0	160 028	160 028	2 421	416 228	163 968	252 260
Topolová 4	421/11	1 956 561	34,60	56 548	86 200	55 168	31 032	0	83 767	83 767	2 421	169 967	55 168	114 799
Topolová 4	421/12	2 318 468	41,00	56 548	473 000	302 720	170 280	0	99 261	99 261	2 421	572 261	302 720	269 541
Topolová 4	421/13	2 437 219	43,10	56 548	491 000	314 240	176 760	0	104 345	104 345	2 421	595 345	314 240	281 105
Topolová 4	421/15	1 588 999	28,10	56 548	80 000	51 200	28 800	0	68 030	68 030	2 421	148 030	51 200	96 830
Topolová 4	421/16	2 454 183	43,40	56 548	126 000	80 640	45 360	0	105 071	105 071	2 421	231 071	80 640	150 431
Topolová 4	421/17	2 335 432	41,30	56 548	126 400	80 896	45 504	0	99 987	99 987	2 421	226 387	80 896	145 491
Topolová 4	421/18	1 809 536	32,00	56 548	345 000	220 800	124 200	0	77 472	77 472	2 421	422 472	220 800	201 672
Topolová 4	421/19	3 426 487	65,30	52 473	250 000	160 000	90 000	0	158 091	158 091	2 421	408 091	160 000	248 091
Topolová 4	421/20	3 211 348	61,20	52 473	250 000	160 000	90 000	0	148 165	148 165	2 421	398 165	160 000	238 165
Topolová 4	421/21	1 826 500	32,30	56 548	86 200	55 168	31 032	0	78 198	78 198	2 421	164 398	55 168	109 230
Topolová 4	421/22	2 188 408	38,70	56 548	120 000	76 800	43 200	0	93 693	93 693	2 421	213 693	76 800	136 893
Topolová 4	421/23	2 623 827	46,40	56 548	126 200	80 768	45 432	0	112 334	112 334	2 421	238 534	80 768	157 766
Topolová 4	421/24	1 605 963	28,40	56 548	86 000	55 040	30 960	0	68 756	68 756	2 421	154 756	55 040	99 716
Topolová 4	421/25	1 458 938	25,80	56 548	80 000	51 200	28 800	0	62 462	62 462	2 421	142 462	51 200	91 262
Topolová 4	421/26	2 437 219	43,10	56 548	120 000	76 800	43 200	0	104 345	104 345	2 421	224 345	76 800	147 545
Topolová 4	421/27	2 465 493	43,60	56 548	126 400	80 896	45 504	0	105 556	105 556	2 421	231 956	80 896	151 060
Topolová 4	421/28	1 679 476	29,70	56 548	80 000	51 200	28 800	0	71 904	71 904	2 421	151 904	51 200	100 704
Topolová 4	421/29	3 332 036	63,50	52 473	250 000	160 000	90 000	0	153 734	153 734	2 421	403 734	160 000	243 734
Topolová 4	421/30	3 436 982	65,50	52 473	250 000	160 000	90 000	0	158 576	158 576	2 421	408 576	160 000	248 576
Topolová 4	421/31	1 809 536	32,00	56 548	80 000	51 200	28 800	0	77 472	77 472	2 421	157 472	51 200	106 272

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 4	421/32	2 465 493	43,60	56 548	126 000	80 640	45 360	0	105 556	105 556	2 421	231 556	80 640	150 916
Topolová 4	421/33	2 437 219	43,10	56 548	319 150	204 256	114 894	0	104 345	104 345	2 421	423 495	204 256	219 239
Topolová 4	421/35	1 628 582	28,80	56 548	80 000	51 200	28 800	0	69 725	69 725	2 421	149 725	51 200	98 525
Topolová 4	421/36	2 437 219	43,10	56 548	120 000	76 800	43 200	0	104 345	104 345	2 421	224 345	76 800	147 545
Topolová 4	421/37	2 318 468	41,00	56 548	307 450	196 768	110 682	0	99 261	99 261	2 421	406 711	196 768	209 943
Topolová 4	421/38	1 679 476	29,70	56 548	322 000	206 080	115 920	0	71 904	71 904	2 421	393 904	206 080	187 824
Topolová 4	421/39	3 468 465	66,10	52 473	250 000	160 000	90 000	0	160 028	160 028	2 421	410 028	160 000	250 028
Celkem	**37**	**86 990 669**	**1 576,40**	**-**	**6 976 600**	**4 465 024**	**2 511 576**	**0**	**3 816 465**	**3 816 465**	**-**	**10 793 065**	**4 465 024**	**6 328 041**

Příloha č. 4 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Topolová 6 dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 6	420/1	3 930 228	74,90	52 473	300 000	192 000	108 000	0	181 333	181 333	2 421	481 333	192 000	289 333
Topolová 6	420/2	1 464 593	25,90	56 548	0	0	0	0	62 704	62 704	2 421	62 704	0	62 704
Topolová 6	420/3	3 374 014	64,30	52 473	206 600	132 224	74 376	0	155 670	155 670	2 421	362 270	132 224	230 046
Topolová 6	420/4	1 730 369	30,60	56 548	80 000	51 200	28 800	0	74 083	74 083	2 421	154 083	51 200	102 883
Topolová 6	420/5	3 169 369	60,40	52 473	270 833	173 333	97 500	0	146 228	146 228	2 421	417 061	173 333	243 728
Topolová 6	420/6	1 588 999	28,10	56 548	336 000	215 040	120 960	0	68 030	68 030	2 421	404 030	215 040	188 990
Topolová 6	420/7	2 640 792	46,70	56 548	126 600	81 024	45 576	0	113 061	113 061	2 421	239 661	81 024	158 637
Topolová 6	420/9	3 415 992	65,10	52 473	250 000	160 000	90 000	0	157 607	157 607	2 421	407 607	160 000	247 607
Topolová 6	420/10	2 686 030	47,50	56 548	120 000	76 800	43 200	0	114 998	114 998	2 421	234 998	76 800	158 198
Topolová 6	420/11	1 702 095	30,10	56 548	80 000	51 200	28 800	0	72 872	72 872	2 421	152 872	51 200	101 672
Topolová 6	420/12	3 253 326	62,00	52 473	205 200	131 328	73 872	0	150 102	150 102	2 421	355 302	131 328	223 974
Topolová 6	420/13	1 730 369	30,60	56 548	86 800	55 552	31 248	0	74 083	74 083	2 421	160 883	55 552	105 331
Topolová 6	420/14	3 137 885	59,80	52 473	200 000	128 000	72 000	0	144 776	144 776	2 421	344 776	128 000	216 776
Topolová 6	420/15	1 464 593	25,90	56 548	80 000	51 200	28 800	0	62 704	62 704	2 421	142 704	51 200	91 504
Topolová 6	420/16	2 606 863	46,10	56 548	125 200	80 128	45 072	0	111 608	111 608	2 421	236 808	80 128	156 680
Topolová 6	420/17	2 943 735	56,10	52 473	150 000	96 000	54 000	0	135 818	135 818	2 421	285 818	96 000	189 818
Topolová 6	420/18	3 531 433	67,30	52 473	255 200	163 328	91 872	0	162 933	162 933	2 421	418 133	163 328	254 805
Topolová 6	420/19	2 686 030	47,50	56 548	120 000	76 800	43 200	0	114 998	114 998	2 421	234 998	76 800	158 198
Topolová 6	420/20	1 622 928	28,70	56 548	344 000	220 160	123 840	0	69 483	69 483	2 421	413 483	220 160	193 323
Topolová 6	420/21	3 279 563	62,50	52 473	206 800	132 352	74 448	0	151 313	151 313	2 421	358 113	132 352	225 761
Topolová 6	420/22	1 933 942	34,20	56 548	80 000	51 200	28 800	0	82 798	82 798	2 421	162 798	51 200	111 598
Topolová 6	420/23	3 137 885	59,80	52 473	200 000	128 000	72 000	0	144 776	144 776	2 421	344 776	128 000	216 776
Topolová 6	420/24	1 826 500	32,30	56 548	380 000	243 200	136 800	0	78 198	78 198	2 421	458 198	243 200	214 998
Topolová 6	420/26	2 968 770	52,50	56 548	150 000	96 000	54 000	0	127 103	127 103	2 421	277 103	96 000	181 103
Topolová 6	420/27	3 447 476	65,70	52 473	604 000	386 560	217 440	0	159 060	159 060	2 421	763 060	386 560	376 500
Topolová 6	420/28	2 686 030	47,50	56 548	120 000	76 800	43 200	0	114 998	114 998	2 421	234 998	76 800	158 198
Topolová 6	420/29	1 724 714	30,50	56 548	80 000	51 200	28 800	0	73 841	73 841	2 421	153 841	51 200	102 641
Topolová 6	420/30	3 415 992	65,10	52 473	705 100	451 264	253 836	0	157 607	157 607	2 421	862 707	451 264	411 443
Topolová 6	420/31	1 894 358	33,50	56 548	402 000	257 280	144 720	0	81 104	81 104	2 421	483 104	257 280	225 824
Topolová 6	420/32	3 190 358	60,80	52 473	200 000	128 000	72 000	0	147 197	147 197	2 421	347 197	128 000	219 197

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 6	420/34	2 482 457	43,90	56 548	120 000	76 800	43 200	0	106 282	106 282	2 421	226 282	76 800	149 482
Topolová 6	420/35	2 943 735	56,10	52 473	150 000	96 000	54 000	0	135 818	135 818	2 421	285 818	96 000	189 818
Celkem	**32**	**83 611 423**	**1 542,00**	**-**	**6 734 333**	**4 309 973**	**2 424 360**	**0**	**3 733 186**	**3 733 186**	**-**	**10 467 519**	**4 309 973**	**6 157 546**

Příloha č. 5 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Topolová 7 dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 7	2	3 982 176	75,89	52 473	378 990	227 394	151 596	0	183 730	183 730	2 421	562 720	227 394	335 326
Topolová 7	3	1 567 511	27,72	56 548	140 723	84 434	56 289	0	67 110	67 110	2 421	207 833	84 434	123 399
Topolová 7	4	1 376 944	24,35	56 548	243 500	146 100	97 400	0	58 951	58 951	2 421	302 451	146 100	156 351
Topolová 7	5	2 544 660	45,00	56 548	170 000	102 000	68 000	0	108 945	108 945	2 421	278 945	102 000	176 945
Topolová 7	6	1 527 361	27,01	56 548	130 000	78 000	52 000	0	65 391	65 391	2 421	195 391	78 000	117 391
Topolová 7	8	2 446 832	43,27	56 548	432 700	259 620	173 080	0	104 757	104 757	2 421	537 457	259 620	277 837
Topolová 7	10	3 526 186	67,20	52 473	380 495	228 297	152 198	0	162 691	162 691	2 421	543 186	228 297	314 889
Topolová 7	11	3 512 543	66,94	52 473	328 990	197 394	131 596	0	162 062	162 062	2 421	491 052	197 394	293 658
Topolová 7	12	1 631 410	28,85	56 548	130 000	78 000	52 000	0	69 846	69 846	2 421	199 846	78 000	121 846
Topolová 7	14	2 277 753	40,28	56 548	220 550	132 330	88 220	0	97 518	97 518	2 421	318 068	132 330	185 738
Topolová 7	15	1 736 024	30,70	56 548	130 000	78 000	52 000	0	74 325	74 325	2 421	204 325	78 000	126 325
Topolová 7	16	1 542 064	27,27	56 548	130 000	78 000	52 000	0	66 021	66 021	2 421	196 021	78 000	118 021
Topolová 7	17	2 437 219	43,10	56 548	170 000	102 000	68 000	0	104 345	104 345	2 421	274 345	102 000	172 345
Topolová 7	18	2 445 136	43,24	56 548	170 000	102 000	68 000	0	104 684	104 684	2 421	274 684	102 000	172 684
Topolová 7	19	1 689 089	29,87	56 548	130 000	78 000	52 000	0	72 315	72 315	2 421	202 315	78 000	124 315
Topolová 7	20	3 441 179	65,58	52 473	300 000	180 000	120 000	0	158 769	158 769	2 421	458 769	180 000	278 769
Topolová 7	21	3 389 756	64,60	52 473	675 000	405 000	270 000	0	156 397	156 397	2 421	831 397	405 000	426 397
Topolová 7	22	1 686 827	29,83	56 548	130 000	78 000	52 000	0	72 218	72 218	2 421	202 218	78 000	124 218
Topolová 7	23	2 725 614	48,20	56 548	170 000	102 000	68 000	0	116 692	116 692	2 421	286 692	102 000	184 692
Topolová 7	24	2 579 154	45,61	56 548	426 100	255 660	170 440	0	110 422	110 422	2 421	536 522	255 660	280 862
Topolová 7	25	1 520 010	26,88	56 548	130 000	78 000	52 000	0	65 076	65 076	2 421	195 076	78 000	117 076
Topolová 7	26	1 520 010	26,88	56 548	130 000	78 000	52 000	0	65 076	65 076	2 421	195 076	78 000	117 076
Topolová 7	27	2 550 315	45,10	56 548	451 000	270 600	180 400	0	109 187	109 187	2 421	560 187	270 600	289 587
Topolová 7	28	2 253 438	39,85	56 548	170 000	102 000	68 000	0	96 477	96 477	2 421	266 477	102 000	164 477
Topolová 7	29	1 820 846	32,20	56 548	130 000	78 000	52 000	0	77 956	77 956	2 421	207 956	78 000	129 956
Topolová 7	30	3 609 618	68,79	52 473	300 000	180 000	120 000	0	166 541	166 541	2 421	466 541	180 000	286 541
Topolová 7	31	3 382 934	64,47	52 473	465 891	279 535	186 356	0	156 082	156 082	2 421	621 973	279 535	342 438
Topolová 7	32	1 820 846	32,20	56 548	130 000	78 000	52 000	0	77 956	77 956	2 421	207 956	78 000	129 956
Topolová 7	33	2 380 671	42,10	56 548	421 000	252 600	168 400	0	101 924	101 924	2 421	522 924	252 600	270 324
Topolová 7	35	1 751 292	30,97	56 548	309 700	185 820	123 880	0	74 978	74 978	2 421	384 678	185 820	198 858

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 7	36	1 802 185	31,87	56 548	130 000	78 000	52 000	0	77 157	77 157	2 421	207 157	78 000	129 157
Topolová 7	37	2 423 647	42,86	56 548	170 000	102 000	68 000	0	103 764	103 764	2 421	273 764	102 000	171 764
Topolová 7	38	2 558 797	45,25	56 548	170 000	102 000	68 000	0	109 550	109 550	2 421	279 550	102 000	177 550
Topolová 7	39	1 820 846	32,20	56 548	113 948	68 369	45 579	0	77 956	77 956	2 421	191 904	68 369	123 535
Celkem	**34**	**79 280 893**	**1 436,13**	**-**	**8 208 587**	**4 925 153**	**3 283 434**	**0**	**3 476 869**	**3 476 869**	**-**	**11 685 456**	**4 925 153**	**6 760 303**

Příloha č. 6 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Topolová 9 dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 9	424/1	3 027 692	57,70	52 473	653 600	450 984	202 616	0	139 692	139 692	2 421	793 292	450 984	342 308
Topolová 9	424/2	4 103 389	78,20	52 473	380 000	262 200	117 800	0	189 322	189 322	2 421	569 322	262 200	307 122
Topolová 9	424/3	1 453 284	25,70	56 548	110 000	75 900	34 100	0	62 220	62 220	2 421	172 220	75 900	96 320
Topolová 9	424/4	3 363 519	64,10	52 473	688 000	474 720	213 280	0	155 186	155 186	2 421	843 186	474 720	368 466
Topolová 9	424/5	1 724 714	30,50	56 548	368 000	253 920	114 080	0	73 841	73 841	2 421	441 841	253 920	187 921
Topolová 9	424/6	3 090 660	58,90	52 473	360 003	248 402	111 601	0	142 597	142 597	2 421	502 600	248 402	254 198
Topolová 9	424/7	1 453 284	25,70	56 548	110 000	75 900	34 100	0	62 220	62 220	2 421	172 220	75 900	96 320
Topolová 9	424/8	2 476 802	43,80	56 548	170 000	117 300	52 700	0	106 040	106 040	2 421	276 040	117 300	158 740
Topolová 9	424/9	3 093 176	54,70	56 548	237 700	164 013	73 687	0	132 429	132 429	2 421	370 129	164 013	206 116
Topolová 9	424/10	3 421 240	65,20	52 473	717 000	494 730	222 270	0	157 849	157 849	2 421	874 849	494 730	380 119
Topolová 9	424/11	2 686 030	47,50	56 548	207 000	142 830	64 170	0	114 998	114 998	2 421	321 998	142 830	179 168
Topolová 9	424/12	1 453 284	25,70	56 548	201 500	139 035	62 465	0	62 220	62 220	2 421	263 720	139 035	124 685
Topolová 9	424/13	3 216 595	61,30	52 473	348 653	240 571	108 082	0	148 407	148 407	2 421	497 060	240 571	256 489
Topolová 9	424/15	3 132 638	59,70	52 473	659 000	454 710	204 290	0	144 534	144 534	2 421	803 534	454 710	348 824
Topolová 9	424/16	1 617 273	28,60	56 548	159 300	109 917	49 383	0	69 241	69 241	2 421	228 541	109 917	118 624
Topolová 9	424/17	2 601 208	46,00	56 548	170 000	117 300	52 700	0	111 366	111 366	2 421	281 366	117 300	164 066
Topolová 9	424/18	3 059 176	58,30	52 473	237 700	164 013	73 687	0	141 144	141 144	2 421	378 844	164 013	214 831
Topolová 9	424/19	3 573 411	68,10	52 473	383 147	264 371	118 776	0	164 870	164 870	2 421	548 017	264 371	283 646
Topolová 9	424/20	2 601 208	46,00	56 548	207 700	143 313	64 387	0	111 366	111 366	2 421	319 066	143 313	175 753
Topolová 9	424/21	1 713 404	30,30	56 548	156 000	107 640	48 360	0	73 356	73 356	2 421	229 356	107 640	121 716
Topolová 9	424/22	3 305 799	63,00	52 473	348 653	240 571	108 082	0	152 523	152 523	2 421	501 176	240 571	260 605
Topolová 9	424/23	1 888 703	33,40	56 548	110 000	75 900	34 100	0	80 861	80 861	2 421	190 861	75 900	114 961
Topolová 9	424/24	3 164 122	60,30	52 473	665 000	458 850	206 150	0	145 986	145 986	2 421	810 986	458 850	352 136
Topolová 9	424/25	1 656 856	29,30	56 548	146 000	100 740	45 260	0	70 935	70 935	2 421	216 935	100 740	116 195
Topolová 9	424/26	2 708 649	47,90	56 548	170 000	117 300	52 700	0	115 966	115 966	2 421	285 966	117 300	168 666
Topolová 9	424/27	3 093 176	54,70	56 548	200 000	138 000	62 000	0	132 429	132 429	2 421	332 429	138 000	194 429
Topolová 9	424/28	3 473 713	66,20	52 473	366 000	252 540	113 460	0	160 270	160 270	2 421	526 270	252 540	273 730
Topolová 9	424/29	2 680 375	47,40	56 548	230 984	159 379	71 605	0	114 755	114 755	2 421	345 739	159 379	186 360
Topolová 9	424/30	1 453 284	25,70	56 548	110 000	75 900	34 100	0	62 220	62 220	2 421	172 220	75 900	96 320
Topolová 9	424/31	3 269 068	62,30	52 473	232 110	160 156	71 954	0	150 828	150 828	2 421	382 938	160 156	222 782

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 9	424/32	1 724 714	30,50	56 548	110 000	75 900	34 100	0	73 841	73 841	2 421	183 841	75 900	107 941
Topolová 9	424/33	3 284 810	62,60	52 473	335 300	231 357	103 943	0	151 555	151 555	2 421	486 855	231 357	255 498
Topolová 9	424/34	1 656 856	29,30	56 548	146 000	100 740	45 260	0	70 935	70 935	2 421	216 935	100 740	116 195
Topolová 9	424/35	2 680 375	47,40	56 548	206 000	142 140	63 860	0	114 755	114 755	2 421	320 755	142 140	178 615
Celkem	**34**	**88 902 487**	**1 636,00**	**-**	**9 900 350**	**6 831 242**	**3 069 108**	**0**	**3 960 757**	**3 960 757**	**-**	**13 861 107**	**6 831 242**	**7 029 865**

Příloha č. 7 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Rumunská 11 dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Rumunská 11	789/2	2 779 358	48,70	57 071	209 943	140 662	69 281	0	117 903	117 903	2 421	327 846	140 662	187 184
Rumunská 11	789/3	3 019 056	52,90	57 071	574 000	384 580	189 420	0	128 071	128 071	2 421	702 071	384 580	317 491
Rumunská 11	789/4	2 065 970	36,20	57 071	136 898	91 722	45 176	0	87 640	87 640	2 421	224 538	91 722	132 816
Rumunská 11	789/6	3 053 299	53,50	57 071	206 898	138 622	68 276	0	129 524	129 524	2 421	336 422	138 622	197 800
Rumunská 11	789/7	3 551 500	67,80	52 382	682 400	457 208	225 192	0	164 144	164 144	2 421	846 544	457 208	389 336
Rumunská 11	789/8	4 447 232	84,90	52 382	560 088	375 259	184 829	0	205 543	205 543	2 421	765 631	375 259	390 372
Rumunská 11	789/9	4 159 131	79,40	52 382	387 928	259 912	128 016	0	192 227	192 227	2 421	580 155	259 912	320 243
Rumunská 11	789/10	2 938 630	56,10	52 382	421 850	282 640	139 210	0	135 818	135 818	2 421	557 668	282 640	275 028
Rumunská 11	789/11	4 546 758	86,80	52 382	747 477	500 810	246 667	0	210 143	210 143	2 421	957 620	500 810	456 810
Rumunská 11	789/12	2 699 458	47,30	57 071	523 600	350 812	172 788	0	114 513	114 513	2 421	638 113	350 812	287 301
Rumunská 11	789/13	3 104 662	54,40	57 071	264 800	177 416	87 384	0	131 702	131 702	2 421	396 502	177 416	219 086
Rumunská 11	789/14	1 809 151	31,70	57 071	370 800	248 436	122 364	0	76 746	76 746	2 421	447 546	248 436	199 110
Rumunská 11	789/15	3 624 834	69,20	52 382	357 405	239 461	117 944	0	167 533	167 533	2 421	524 938	239 461	285 477
Rumunská 11	789/16	5 882 499	112,30	52 382	984 932	659 904	325 028	0	271 878	271 878	2 421	1 256 810	659 904	596 906
Rumunská 11	789/17	3 069 585	58,60	52 382	313 553	210 081	103 472	0	141 871	141 871	2 421	455 424	210 081	245 343
Rumunská 11	789/18	3 614 358	69,00	52 382	788 200	528 094	260 106	0	167 049	167 049	2 421	955 249	528 094	427 155
Rumunská 11	789/19	2 225 769	39,00	57 071	228 285	152 951	75 334	0	94 419	94 419	2 421	322 704	152 951	169 753
Rumunská 11	789/20	2 077 384	36,40	57 071	126 240	84 581	41 659	0	88 124	88 124	2 421	214 364	84 581	129 783
Rumunská 11	789/21	2 996 250	57,20	52 382	256 898	172 122	84 776	0	138 481	138 481	2 421	395 379	172 122	223 257
Rumunská 11	789/22	3 802 933	72,60	52 382	819 600	549 132	270 468	0	175 765	175 765	2 421	995 365	549 132	446 233
Rumunská 11	789/23	4 525 805	86,40	52 382	956 000	640 520	315 480	0	209 174	209 174	2 421	1 165 174	640 520	524 654
Rumunská 11	789/24	3 881 506	74,10	52 382	358 855	240 433	118 422	0	179 396	179 396	2 421	538 251	240 433	297 818
Rumunská 11	789/25	3 881 506	74,10	52 382	346 240	231 981	114 259	0	179 396	179 396	2 421	525 636	231 981	293 655
Rumunská 11	789/26	4 635 807	88,50	52 382	478 575	320 645	157 930	0	214 259	214 259	2 421	692 834	320 645	372 189
Rumunská 11	789/27	2 699 458	47,30	57 071	208 058	139 399	68 659	0	114 513	114 513	2 421	322 571	139 399	183 172
Rumunská 11	789/28	2 922 035	51,20	57 071	256 898	172 122	84 776	0	123 955	123 955	2 421	380 853	172 122	208 731
Rumunská 11	789/29	2 773 651	48,60	57 071	209 653	140 468	69 185	0	117 661	117 661	2 421	327 314	140 468	186 846
Rumunská 11	789/30	3 671 978	70,10	52 382	328 852	220 331	108 521	0	169 712	169 712	2 421	498 564	220 331	278 233
Rumunská 11	789/31	5 615 350	107,20	52 382	680 323	455 816	224 507	0	259 531	259 531	2 421	939 854	455 816	484 038
Rumunská 11	789/32	3 357 686	64,10	52 382	246 240	164 981	81 259	0	155 186	155 186	2 421	401 426	164 981	236 445

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Rumunská 11	789/33	3 603 882	68,80	52 382	358 058	239 899	118 159	0	166 565	166 565	2 421	524 623	239 899	284 724
Rumunská 11	789/35	2 117 334	37,10	57 071	266 045	178 250	87 795	0	89 819	89 819	2 421	355 864	178 250	177 614
Rumunská 11	789/36	3 093 248	54,20	57 071	297 998	199 659	98 339	0	131 218	131 218	2 421	429 216	199 659	229 557
Rumunská 11	789/37	3 624 834	69,20	52 382	360 088	241 259	118 829	0	167 533	167 533	2 421	527 621	241 259	286 362
Rumunská 11	789/38	4 525 805	86,40	52 382	563 713	377 688	186 025	0	209 174	209 174	2 421	772 887	377 688	395 199
Rumunská 11	789/39	4 064 843	77,60	52 382	358 855	240 433	118 422	0	187 870	187 870	2 421	546 725	240 433	306 292
Rumunská 11	789/40	4 012 461	76,60	52 382	485 545	325 315	160 230	0	185 449	185 449	2 421	670 994	325 315	345 679
Rumunská 11	789/41	4 452 470	85,00	52 382	488 145	327 057	161 088	0	205 785	205 785	2 421	693 930	327 057	366 873
Rumunská 11	789/42	2 682 337	47,00	57 071	205 810	137 893	67 917	0	113 787	113 787	2 421	319 597	137 893	181 704
Rumunská 11	789/43	2 922 035	51,20	57 071	381 030	255 290	125 740	0	123 955	123 955	2 421	504 985	255 290	249 695
Rumunská 11	789/44	2 773 651	48,60	57 071	209 653	140 468	69 185	0	117 661	117 661	2 421	327 314	140 468	186 846
Rumunská 11	789/45	3 671 978	70,10	52 382	360 595	241 599	118 996	0	169 712	169 712	2 421	530 307	241 599	288 708
Rumunská 11	789/46	6 002 977	114,60	52 382	580 000	388 600	191 400	0	277 447	277 447	2 421	857 447	388 600	468 847
Rumunská 11	789/47	2 996 250	57,20	52 382	302 548	202 707	99 841	0	138 481	138 481	2 421	441 029	202 707	238 322
Rumunská 11	789/48	3 588 167	68,50	52 382	355 810	238 393	117 417	0	165 839	165 839	2 421	521 649	238 393	283 256
Rumunská 11	789/49	2 431 225	42,60	57 071	204 288	136 873	67 415	0	103 135	103 135	2 421	307 423	136 873	170 550
Rumunská 11	789/50	2 117 334	37,10	57 071	136 898	91 722	45 176	0	89 819	89 819	2 421	226 717	91 722	134 995
Rumunská 11	789/51	3 093 248	54,20	57 071	629 800	421 966	207 834	0	131 218	131 218	2 421	761 018	421 966	339 052
Rumunská 11	789/52	4 164 369	79,50	52 382	840 195	562 931	277 264	0	192 470	192 470	2 421	1 032 665	562 931	469 734
Rumunská 11	789/53	5 023 434	95,90	52 382	563 713	377 688	186 025	0	232 174	232 174	2 421	795 887	377 688	418 199
Rumunská 11	789/55	3 939 126	75,20	52 382	424 087	284 138	139 949	0	182 059	182 059	2 421	606 146	284 138	322 008
Rumunská 11	789/56	4 714 380	90,00	52 382	895 600	600 052	295 548	0	217 890	217 890	2 421	1 113 490	600 052	513 438
Rumunská 11	789/57	2 699 458	47,30	57 071	208 058	139 399	68 659	0	114 513	114 513	2 421	322 571	139 399	183 172
Rumunská 11	789/58	2 933 449	51,40	57 071	256 898	172 122	84 776	0	124 439	124 439	2 421	381 337	172 122	209 215
Rumunská 11	789/59	3 036 177	53,20	57 071	210 595	141 099	69 496	0	128 797	128 797	2 421	339 392	141 099	198 293
Rumunská 11	789/60	3 656 264	69,80	52 382	359 653	240 968	118 685	0	168 986	168 986	2 421	528 639	240 968	287 671
Celkem	**56**	**195 373 335**	**3 633,90**	**-**	**23 335 167**	**15 634 569**	**7 700 598**	**0**	**8 797 672**	**8 797 672**	**-**	**32 132 839**	**15 634 569**	**16 498 270**

Příloha č. 8 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Sladkovského 1 dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Sladkovského 1	1183/1	2 697 659	47,0	57 397	230 263	138 158	92 105	0	152 562	152 562	3 246	382 825	138 158	244 667
Sladkovského 1	1183/2	4 443 660	84,4	52 650	370 895	222 537	148 358	0	273 962	273 962	3 246	644 857	222 537	422 320
Sladkovského 1	1183/3	2 691 919	46,9	57 397	501 000	300 600	200 400	0	152 237	152 237	3 246	653 237	300 600	352 637
Sladkovského 1	1183/4	3 896 100	74,0	52 650	337 989	202 793	135 196	0	240 204	240 204	3 246	578 193	202 793	375 400
Sladkovského 1	1183/5	2 020 374	35,2	57 397	186 220	111 732	74 488	0	114 259	114 259	3 246	300 479	111 732	188 747
Sladkovského 1	1183/6	2 691 919	46,9	57 397	229 922	137 953	91 969	0	152 237	152 237	3 246	382 159	137 953	244 206
Sladkovského 1	1183/7	3 775 005	71,7	52 650	360 036	216 022	144 014	0	232 738	232 738	3 246	592 774	216 022	376 752
Sladkovského 1	1183/8	2 008 895	35,0	57 397	184 511	110 707	73 804	0	113 610	113 610	3 246	298 121	110 707	187 414
Sladkovského 1	1183/9	3 411 720	64,8	52 650	652 200	391 320	260 880	0	210 341	210 341	3 246	862 541	391 320	471 221
Sladkovského 1	1183/10	4 754 295	90,3	52 650	423 067	253 840	169 227	0	293 114	293 114	3 246	716 181	253 840	462 341
Celkem	**10**	**32 391 546**	**596,2**	**-**	**3 476 103**	**2 085 662**	**1 390 441**	**0**	**1 935 264**	**1 935 264**	**-**	**5 411 367**	**2 085 662**	**3 325 705**

Příloha č. 9 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Sladkovského 1A dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Sladkovského 1A	1184/1	2 955 946	51,5	57 397	264 167	158 500	105 667	0	167 169	167 169	3 246	431 336	158 500	272 836
Sladkovského 1A	1184/2	3 559 140	67,6	52 650	320 020	192 012	128 008	0	219 430	219 430	3 246	539 450	192 012	347 438
Sladkovského 1A	1184/3	2 244 223	39,1	57 397	184 280	110 568	73 712	0	126 919	126 919	3 246	311 199	110 568	200 631
Sladkovského 1A	1184/4	2 244 223	39,1	57 397	408 100	244 860	163 240	0	126 919	126 919	3 246	535 019	244 860	290 159
Sladkovského 1A	1184/5	3 511 755	66,7	52 650	319 334	191 600	127 734	0	216 508	216 508	3 246	535 842	191 600	344 242
Sladkovského 1A	1184/6	3 559 140	67,6	52 650	364 506	218 704	145 802	0	219 430	219 430	3 246	583 936	218 704	365 232
Sladkovského 1A	1184/7	2 244 223	39,1	57 397	430 000	258 000	172 000	0	126 919	126 919	3 246	556 919	258 000	298 919
Sladkovského 1A	1184/8	2 261 442	39,4	57 397	186 015	111 609	74 406	0	127 892	127 892	3 246	313 907	111 609	202 298
Sladkovského 1A	1184/9	3 511 755	66,7	52 650	319 334	191 600	127 734	0	216 508	216 508	3 246	535 842	191 600	344 242
Sladkovského 1A	1184/10	3 559 140	67,6	52 650	319 334	191 600	127 734	0	219 430	219 430	3 246	538 764	191 600	347 164
Sladkovského 1A	1184/11	2 244 223	39,1	57 397	405 500	243 300	162 200	0	126 919	126 919	3 246	532 419	243 300	289 119
Sladkovského 1A	1184/12	2 244 223	39,1	57 397	406 200	243 720	162 480	0	126 919	126 919	3 246	533 119	243 720	289 399
Sladkovského 1A	1184/13	5 701 995	108,3	52 650	889 000	533 400	355 600	0	351 542	351 542	3 246	1 240 542	533 400	707 142
Sladkovského 1A	1184/14	5 691 465	108,1	52 650	503 844	302 306	201 538	0	350 893	350 893	3 246	854 737	302 306	552 431
Celkem	**14**	**45 532 893**	**839**	**-**	**5 319 634**	**3 191 779**	**2 127 855**	**0**	**2 723 397**	**2 723 397**	**-**	**8 043 031**	**3 191 779**	**4 851 252**

Příloha č. 10 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Sladkovského 1B dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Sladkovského 1B	1185/1	2 835 412	49,40	57 397	240 281	144 169	96 112	0	160 352	160 352	3 246	400 633	144 169	256 464
Sladkovského 1B	1185/2	2 008 895	35,00	57 397	176 402	105 841	70 561	0	113 610	113 610	3 246	290 012	105 841	184 171
Sladkovského 1B	1185/3	2 008 895	35,00	57 397	176 141	105 685	70 456	0	113 610	113 610	3 246	289 751	105 685	184 066
Sladkovského 1B	1185/4	1 779 307	31,00	57 397	318 800	191 280	127 520	0	100 626	100 626	3 246	419 426	191 280	228 146
Sladkovského 1B	1185/5	1 779 307	31,00	57 397	216 848	130 109	86 739	0	100 626	100 626	3 246	317 474	130 109	187 365
Sladkovského 1B	1185/6	2 858 371	49,80	57 397	241 670	145 002	96 668	0	161 651	161 651	3 246	403 321	145 002	258 319
Sladkovského 1B	1185/7	1 785 047	31,10	57 397	172 232	103 339	68 893	0	100 951	100 951	3 246	273 183	103 339	169 844
Sladkovského 1B	1185/8	1 779 307	31,00	57 397	380 500	228 300	152 200	0	100 626	100 626	3 246	481 126	228 300	252 826
Sladkovského 1B	1185/9	1 744 869	30,40	57 397	318 800	191 280	127 520	0	98 678	98 678	3 246	417 478	191 280	226 198
Sladkovského 1B	1185/10	1 773 567	30,90	57 397	154 756	92 854	61 902	0	100 301	100 301	3 246	255 057	92 854	162 203
Sladkovského 1B	1185/11	2 037 594	35,50	57 397	191 250	114 750	76 500	0	115 233	115 233	3 246	306 483	114 750	191 733
Sladkovského 1B	1185/12	2 875 590	50,10	57 397	272 597	163 558	109 039	0	162 625	162 625	3 246	435 222	163 558	271 664
Sladkovského 1B	1185/13	1 779 307	31,00	57 397	172 319	103 391	68 928	0	100 626	100 626	3 246	272 945	103 391	169 554
Sladkovského 1B	1185/14	1 779 307	31,00	57 397	172 319	103 391	68 928	0	100 626	100 626	3 246	272 945	103 391	169 554
Sladkovského 1B	1185/15	1 773 567	30,90	57 397	154 756	92 854	61 902	0	100 301	100 301	3 246	255 057	92 854	162 203
Sladkovského 1B	1185/16	1 773 567	30,90	57 397	154 756	92 854	61 902	0	100 301	100 301	3 246	255 057	92 854	162 203
Sladkovského 1B	1185/17	2 037 594	35,50	57 397	423 600	254 160	169 440	0	115 233	115 233	3 246	538 833	254 160	284 673
Sladkovského 1B	1185/18	2 829 672	49,30	57 397	265 234	159 140	106 094	0	160 028	160 028	3 246	425 262	159 140	266 122
Sladkovského 1B	1185/19	3 459 105	65,70	52 650	338 238	202 943	135 295	0	213 262	213 262	3 246	551 500	202 943	348 557
Sladkovského 1B	1185/20	5 317 650	101,00	52 650	519 307	311 584	207 723	0	327 846	327 846	3 246	847 153	311 584	535 569
Celkem	**20**	**46 015 930**	**815,50**	**-**	**5 060 806**	**3 036 484**	**2 024 322**	**0**	**2 647 112**	**2 647 112**	**-**	**7 707 918**	**3 036 484**	**4 671 434**

Příloha č. 11 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Sladkovského 1C dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Sladkovského 1C	1	2 420 431	42,17	57 397	421 700	257 237	164 463	0	136 884	136 884	3 246	558 584	257 237	301 347
Sladkovského 1C	2	2 744 151	47,81	57 397	478 100	291 641	186 459	0	155 191	155 191	3 246	633 291	291 641	341 650
Sladkovského 1C	3	2 716 026	47,32	57 397	206 316	125 853	80 463	0	153 601	153 601	3 246	359 917	125 853	234 064
Sladkovského 1C	4	2 299 324	40,06	57 397	206 767	126 128	80 639	0	130 035	130 035	3 246	336 802	126 128	210 674
Sladkovského 1C	5	3 117 933	59,22	52 650	592 200	361 242	230 958	0	192 228	192 228	3 246	784 428	361 242	423 186
Sladkovského 1C	6	3 117 933	59,22	52 650	592 000	361 120	230 880	0	192 228	192 228	3 246	784 228	361 120	423 108
Sladkovského 1C	7	2 714 304	47,29	57 397	206 180	125 770	80 410	0	153 503	153 503	3 246	359 683	125 770	233 913
Sladkovského 1C	8	2 714 304	47,29	57 397	206 180	125 770	80 410	0	153 503	153 503	3 246	359 683	125 770	233 913
Sladkovského 1C	9	2 865 258	49,92	57 397	258 124	157 456	100 668	0	162 040	162 040	3 246	420 164	157 456	262 708
Sladkovského 1C	10	3 117 933	59,22	52 650	258 575	157 731	100 844	0	192 228	192 228	3 246	450 803	157 731	293 072
Sladkovského 1C	11	2 181 660	38,01	57 397	380 100	231 861	148 239	0	123 380	123 380	3 246	503 480	231 861	271 619
Sladkovského 1C	12	2 585 161	45,04	57 397	196 398	119 803	76 595	0	146 200	146 200	3 246	342 598	119 803	222 795
Sladkovského 1C	13	2 769 979	48,26	57 397	210 450	128 375	82 075	0	156 652	156 652	3 246	367 102	128 375	238 727
Sladkovského 1C	14	2 780 885	48,45	57 397	484 500	295 545	188 955	0	157 269	157 269	3 246	641 769	295 545	346 224
Celkem	**14**	**38 145 282**	**679,28**	**-**	**4 697 590**	**2 865 532**	**1 832 058**	**0**	**2 204 942**	**2 204 942**	**-**	**6 902 532**	**2 865 532**	**4 037 000**

Příloha č. 12 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Sladkovského 1D dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Sladkovského 1D	2	2 317 117	40,37	57 397	262 405	160 067	102 338	0	131 041	131 041	3 246	393 446	160 067	233 379
Sladkovského 1D	3	2 716 026	47,32	57 397	206 316	125 853	80 463	0	153 601	153 601	3 246	359 917	125 853	234 064
Sladkovského 1D	4	2 721 766	47,42	57 397	206 767	126 128	80 639	0	153 925	153 925	3 246	360 692	126 128	234 564
Sladkovského 1D	5	3 117 933	59,22	52 650	258 124	157 456	100 668	0	192 228	192 228	3 246	450 352	157 456	292 896
Sladkovského 1D	6	3 117 933	59,22	52 650	258 124	157 456	100 668	0	192 228	192 228	3 246	450 352	157 456	292 896
Sladkovského 1D	7	2 714 304	47,29	57 397	206 180	125 770	80 410	0	153 503	153 503	3 246	359 683	125 770	233 913
Sladkovského 1D	8	2 714 304	47,29	57 397	472 900	288 469	184 431	0	153 503	153 503	3 246	626 403	288 469	337 934
Sladkovského 1D	9	3 117 933	59,22	52 650	258 124	157 456	100 668	0	192 228	192 228	3 246	450 352	157 456	292 896
Sladkovského 1D	10	3 117 933	59,22	52 650	258 575	157 731	100 844	0	192 228	192 228	3 246	450 803	157 731	293 072
Sladkovského 1D	11	2 582 291	44,99	57 397	196 172	119 665	76 507	0	146 038	146 038	3 246	342 210	119 665	222 545
Sladkovského 1D	12	2 585 161	45,04	57 397	196 398	119 803	76 595	0	146 200	146 200	3 246	342 598	119 803	222 795
Sladkovského 1D	13	2 339 502	40,76	57 397	407 600	248 636	158 964	0	132 307	132 307	3 246	539 907	248 636	291 271
Sladkovského 1D	14	2 780 885	48,45	57 397	211 308	128 898	82 410	0	157 269	157 269	3 246	368 577	128 898	239 679
Celkem	**13**	**35 943 088**	**645,81**	**-**	**3 398 993**	**2 073 388**	**1 325 605**	**0**	**2 096 299**	**2 096 299**	**-**	**5 495 292**	**2 073 388**	**3 421 904**

Příloha č. 13 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Sladkovského 1E dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Sladkovského 1E	3	2 716 026	47,32	57 397	206 316	125 853	80 463	0	153 601	153 601	3 246	359 917	125 853	234 064
Sladkovského 1E	4	2 721 766	47,42	57 397	474 200	289 262	184 938	0	153 925	153 925	3 246	628 125	289 262	338 863
Sladkovského 1E	5	2 865 258	49,92	57 397	258 124	157 456	100 668	0	162 040	162 040	3 246	420 164	157 456	262 708
Sladkovského 1E	6	3 117 933	59,22	52 650	258 124	157 456	100 668	0	192 228	192 228	3 246	450 352	157 456	292 896
Sladkovského 1E	7	2 291 862	39,93	57 397	206 180	125 770	80 410	0	129 613	129 613	3 246	335 793	125 770	210 023
Sladkovského 1E	9	3 117 933	59,22	52 650	258 124	157 456	100 668	0	192 228	192 228	3 246	450 352	157 456	292 896
Sladkovského 1E	10	2 733 245	47,62	57 397	476 200	290 482	185 718	0	154 575	154 575	3 246	630 775	290 482	340 293
Sladkovského 1E	11	2 582 291	44,99	57 397	196 172	119 665	76 507	0	146 038	146 038	3 246	342 210	119 665	222 545
Sladkovského 1E	12	2 184 530	38,06	57 397	247 390	150 908	96 482	0	123 543	123 543	3 246	370 933	150 908	220 025
Sladkovského 1E	13	2 769 979	48,26	57 397	210 450	128 375	82 075	0	156 652	156 652	3 246	367 102	128 375	238 727
Sladkovského 1E	14	2 780 885	48,45	57 397	211 308	128 898	82 410	0	157 269	157 269	3 246	368 577	128 898	239 679
Celkem	**11**	**29 881 708**	**530,41**	**-**	**3 002 588**	**1 831 581**	**1 171 007**	**0**	**1 721 712**	**1 721 712**	**-**	**4 724 300**	**1 831 581**	**2 892 719**

Příloha č. 14 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Jiráskova 10 dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Jiráskova 10	1	2 148 944	37,44	57 397	169 067	103 131	65 936	0	121 530	121 530	3 246	290 597	103 131	187 466
Jiráskova 10	2	2 107 044	36,71	57 397	367 100	223 931	143 169	0	119 161	119 161	3 246	486 261	223 931	262 330
Jiráskova 10	3	3 046 633	53,08	57 397	239 671	146 199	93 472	0	172 298	172 298	3 246	411 969	146 199	265 770
Jiráskova 10	4	2 260 868	39,39	57 397	181 323	110 607	70 716	0	127 860	127 860	3 246	309 183	110 607	198 576
Jiráskova 10	5	3 054 094	53,21	57 397	240 237	146 545	93 692	0	172 720	172 720	3 246	412 957	146 545	266 412
Jiráskova 10	6	2 064 570	35,97	57 397	359 700	219 417	140 283	0	116 759	116 759	3 246	476 459	219 417	257 042
Jiráskova 10	7	5 037 026	95,67	52 650	431 953	263 491	168 462	0	310 545	310 545	3 246	742 498	263 491	479 007
Celkem	**7**	**19 719 179**	**351,47**	**-**	**1 989 051**	**1 213 321**	**775 730**	**0**	**1 140 873**	**1 140 873**	**-**	**3 129 924**	**1 213 321**	**1 916 603**

Příloha č. 15 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Jiráskova 10A dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Jiráskova 10A	1	3 086 811	53,78	57 397	242 863	148 146	94 717	0	174 570	174 570	3 246	417 433	148 146	269 287
Jiráskova 10A	2	3 035 799	57,66	52 650	260 327	158 799	101 528	0	187 164	187 164	3 246	447 491	158 799	288 692
Jiráskova 10A	3	2 951 354	51,42	57 397	232 188	141 635	90 553	0	166 909	166 909	3 246	399 097	141 635	257 462
Jiráskova 10A	4	2 236 187	38,96	57 397	175 912	107 306	68 606	0	126 464	126 464	3 246	302 376	107 306	195 070
Jiráskova 10A	5	2 236 187	38,96	57 397	175 912	107 306	68 606	0	126 464	126 464	3 246	302 376	107 306	195 070
Jiráskova 10A	6	2 950 780	51,41	57 397	232 110	141 587	90 523	0	166 877	166 877	3 246	398 987	141 587	257 400
Jiráskova 10A	7	2 950 780	51,41	57 397	232 110	141 587	90 523	0	166 877	166 877	3 246	398 987	141 587	257 400
Jiráskova 10A	8	2 232 743	38,90	57 397	175 678	107 164	68 514	0	126 269	126 269	3 246	301 947	107 164	194 783
Jiráskova 10A	9	2 236 187	38,96	57 397	175 912	107 306	68 606	0	126 464	126 464	3 246	302 376	107 306	195 070
Jiráskova 10A	11	4 741 133	90,05	52 650	406 587	248 018	158 569	0	292 302	292 302	3 246	698 889	248 018	450 871
Jiráskova 10A	12	4 741 133	90,05	52 650	406 587	248 018	158 569	0	292 302	292 302	3 246	698 889	248 018	450 871
Celkem	**11**	**33 399 094**	**601,56**	**-**	**2 716 186**	**1 656 872**	**1 059 314**	**0**	**1 952 662**	**1 952 662**	**-**	**4 668 848**	**1 656 872**	**3 011 976**

Příloha č. 16 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Jiráskova 10B dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Jiráskova 10B	1	2 148 944	37,44	57 397	169 068	103 131	65 937	0	121 530	121 530	3 246	290 598	103 131	187 467
Jiráskova 10B	2	1 980 770	34,51	57 397	169 209	103 217	65 992	0	112 019	112 019	3 246	281 228	103 217	178 011
Jiráskova 10B	3	3 046 633	53,08	57 397	239 671	146 199	93 472	0	172 298	172 298	3 246	411 969	146 199	265 770
Jiráskova 10B	4	2 305 064	40,16	57 397	181 323	110 607	70 716	0	130 359	130 359	3 246	311 682	110 607	201 075
Jiráskova 10B	5	3 054 094	53,21	57 397	532 100	324 581	207 519	0	172 720	172 720	3 246	704 820	324 581	380 239
Jiráskova 10B	6	2 318 265	40,39	57 397	403 900	246 379	157 521	0	131 106	131 106	3 246	535 006	246 379	288 627
Jiráskova 10B	7	5 037 026	95,67	52 650	431 953	263 491	168 462	0	310 545	310 545	3 246	742 498	263 491	479 007
Celkem	**7**	**19 890 796**	**354,46**	**-**	**2 127 224**	**1 297 605**	**829 619**	**0**	**1 150 577**	**1 150 577**	**-**	**3 277 801**	**1 297 605**	**1 980 196**

Příloha č. 17 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Jiráskova 10C dle Varianty 1

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Průměrná jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Jiráskova 10C	1	3 170 057	60,21	52 650	262 839	160 332	102 507	0	195 442	195 442	3 246	458 281	160 332	297 949
Jiráskova 10C	3	3 154 262	59,91	52 650	196 398	119 803	76 595	0	194 468	194 468	3 246	390 866	119 803	271 063
Jiráskova 10C	4	2 744 151	47,81	57 397	341 621	208 389	133 232	0	155 191	155 191	3 246	496 812	208 389	288 423
Jiráskova 10C	5	3 065 283	58,22	52 650	255 444	155 821	99 623	0	188 982	188 982	3 246	444 426	155 821	288 605
Jiráskova 10C	6	3 153 735	59,90	52 650	262 839	160 332	102 507	0	194 435	194 435	3 246	457 274	160 332	296 942
Jiráskova 10C	8	3 064 757	58,21	52 650	255 399	155 793	99 606	0	188 950	188 950	3 246	444 349	155 793	288 556
Jiráskova 10C	9	4 176 198	79,32	52 650	347 912	212 226	135 686	0	257 473	257 473	3 246	605 385	212 226	393 159
Jiráskova 10C	10	4 313 615	81,93	52 650	359 469	219 276	140 193	0	265 945	265 945	3 246	625 414	219 276	406 138
Celkem	**8**	**26 842 058**	**505,51**	**-**	**2 281 921**	**1 391 972**	**889 949**	**0**	**1 640 886**	**1 640 886**	**-**	**3 922 807**	**1 391 972**	**2 530 835**

Příloha č. 18 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Topolová 1 dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 1	419/1	3 043 434	58,00	52 473	150 000	96 000	54 000	142 208	569 917	712 125	12 278	862 125	238 208	623 917
Topolová 1	419/2	3 478 960	66,30	52 473	200 000	128 000	72 000	162 558	651 474	814 032	12 278	1 014 032	290 558	723 474
Topolová 1	419/3	3 966 959	75,60	52 473	306 800	196 352	110 448	185 360	742 858	928 218	12 278	1 235 018	381 712	853 306
Topolová 1	419/4	2 601 208	46,00	56 548	255 850	163 744	92 106	112 785	452 003	564 788	12 278	820 638	276 529	544 109
Topolová 1	419/5	1 883 048	33,30	56 548	357 400	228 736	128 664	81 647	327 211	408 858	12 278	766 258	310 383	455 875
Topolová 1	419/6	1 696 440	30,00	56 548	86 800	55 552	31 248	73 556	294 785	368 341	12 278	455 141	129 108	326 033
Topolová 1	419/7	2 861 329	50,60	56 548	120 000	76 800	43 200	124 064	497 204	621 268	12 278	741 268	200 864	540 404
Topolová 1	419/8	3 132 638	59,70	52 473	209 400	134 016	75 384	146 376	586 622	732 998	12 278	942 398	280 392	662 006
Topolová 1	419/9	3 022 445	57,60	52 473	206 800	132 352	74 448	141 227	565 987	707 214	12 278	914 014	273 579	640 435
Topolová 1	419/10	2 420 254	42,80	56 548	120 000	76 800	43 200	104 939	420 560	525 499	12 278	645 499	181 739	463 760
Topolová 1	419/11	1 769 952	31,30	56 548	86 800	55 552	31 248	76 743	307 559	384 302	12 278	471 102	132 295	338 807
Topolová 1	419/12	1 979 180	35,00	56 548	80 000	51 200	28 800	85 815	343 916	429 731	12 278	509 731	137 015	372 716
Topolová 1	419/13	2 964 725	56,50	52 473	150 000	96 000	54 000	138 530	555 178	693 708	12 278	843 708	234 530	609 178
Topolová 1	419/14	3 332 036	63,50	52 473	254 772	163 054	91 718	155 693	623 961	779 654	12 278	1 034 426	318 747	715 679
Topolová 1	419/15	4 276 550	81,50	52 473	289 560	185 318	104 242	199 826	800 832	1 000 658	12 278	1 290 218	385 144	905 074
Topolová 1	419/16	2 595 553	45,90	56 548	120 000	76 800	43 200	112 540	451 021	563 561	12 278	683 561	189 340	494 221
Topolová 1	419/17	1 696 440	30,00	56 548	208 650	133 536	75 114	73 556	294 785	368 341	12 278	576 991	207 092	369 899
Topolová 1	419/18	1 990 490	35,20	56 548	246 805	157 955	88 850	86 305	345 881	432 186	12 278	678 991	244 260	434 731
Topolová 1	419/19	2 561 624	45,30	56 548	126 800	81 152	45 648	111 069	445 125	556 194	12 278	682 994	192 221	490 773
Topolová 1	419/20	3 001 456	57,20	52 473	206 400	132 096	74 304	140 246	562 056	702 302	12 278	908 702	272 342	636 360
Topolová 1	419/21	3 104 485	54,90	56 548	206 800	132 352	74 448	134 607	539 456	674 063	12 278	880 863	266 959	613 904
Topolová 1	419/22	2 488 112	44,00	56 548	120 000	76 800	43 200	107 882	432 351	540 233	12 278	660 233	184 682	475 551
Topolová 1	419/23	1 956 561	34,60	56 548	85 600	54 784	30 816	84 834	339 985	424 819	12 278	510 419	139 618	370 801
Topolová 1	419/24	2 980 080	52,70	56 548	150 000	96 000	54 000	129 213	517 839	647 052	12 278	797 052	225 213	571 839
Topolová 1	419/25	3 032 939	57,80	52 473	156 200	99 968	56 232	141 717	567 952	709 669	12 278	865 869	241 685	624 184
Topolová 1	419/26	3 195 606	60,90	52 473	206 800	132 352	74 448	149 318	598 413	747 731	12 278	954 531	281 670	672 861
Topolová 1	419/27	4 092 894	78,00	52 473	300 000	192 000	108 000	191 245	766 440	957 685	12 278	1 257 685	383 245	874 440
Topolová 1	419/28	2 431 564	43,00	56 548	483 000	309 120	173 880	105 430	422 525	527 955	12 278	1 010 955	414 550	596 405
Topolová 1	419/30	1 849 120	32,70	56 548	86 400	55 296	31 104	80 176	321 315	401 491	12 278	487 891	135 472	352 419
Topolová 1	419/31	2 527 696	44,70	56 548	120 000	76 800	43 200	109 598	439 229	548 827	12 278	668 827	186 398	482 429

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 1	419/32	2 927 993	55,80	52 473	150 000	96 000	54 000	136 813	548 300	685 113	12 278	835 113	232 813	602 300
Topolová 1	419/33	2 985 714	56,90	52 473	276 975	177 264	99 711	139 511	559 108	698 619	12 278	975 594	316 775	658 819
Topolová 1	419/34	2 550 315	45,10	56 548	120 000	76 800	43 200	110 579	443 160	553 739	12 278	673 739	187 379	486 360
Topolová 1	419/35	2 148 824	38,00	56 548	86 800	55 552	31 248	93 170	373 394	466 564	12 278	553 364	148 722	404 642
Topolová 1	419/36	3 006 703	57,30	52 473	150 000	96 000	54 000	140 491	563 039	703 530	12 278	853 530	236 491	617 039
Celkem	**35**	**95 553 327**	**1 757,70**	**-**	**6 481 412**	**4 148 103**	**2 333 309**	**4 309 627**	**17 271 441**	**21 581 068**	**-**	**28 062 480**	**8 457 730**	**19 604 750**

Příloha č. 19 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Topolová 2 dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 2	422/1	3 047 937	53,90	56 548	460 192	294 523	165 669	132 155	529 630	661 785	12 278	1 121 977	426 678	695 299
Topolová 2	422/2	3 473 713	66,20	52 473	250 000	160 000	90 000	162 313	650 492	812 805	12 278	1 062 805	322 313	740 492
Topolová 2	422/3	2 891 262	55,10	52 473	127 600	81 664	45 936	135 097	541 421	676 518	12 278	804 118	216 761	587 357
Topolová 2	422/4	1 690 785	29,90	56 548	226 200	144 768	81 432	73 310	293 802	367 112	12 278	593 312	218 078	375 234
Topolová 2	422/5	2 912 252	55,50	52 473	155 200	99 328	55 872	136 078	545 352	681 430	12 278	836 630	235 406	601 224
Topolová 2	422/6	3 667 863	69,90	52 473	250 000	160 000	90 000	171 385	686 848	858 233	12 278	1 108 233	331 385	776 848
Topolová 2	422/7	1 475 903	26,10	56 548	80 000	51 200	28 800	63 993	256 463	320 456	12 278	400 456	115 193	285 263
Topolová 2	422/8	2 493 767	44,10	56 548	120 000	76 800	43 200	108 127	433 334	541 461	12 278	661 461	184 927	476 534
Topolová 2	422/10	3 421 240	65,20	52 473	250 000	160 000	90 000	159 861	640 665	800 526	12 278	1 050 526	319 861	730 665
Topolová 2	422/11	2 844 364	50,30	56 548	125 200	80 128	45 072	123 328	494 256	617 584	12 278	742 784	203 456	539 328
Topolová 2	422/12	1 475 903	26,10	56 548	310 000	198 400	111 600	63 993	256 463	320 456	12 278	630 456	262 393	368 063
Topolová 2	422/13	3 174 617	60,50	52 473	200 000	128 000	72 000	148 337	594 483	742 820	12 278	942 820	276 337	666 483
Topolová 2	422/14	1 911 322	33,80	56 548	86 600	55 424	31 176	82 873	332 124	414 997	12 278	501 597	138 297	363 300
Topolová 2	422/15	3 232 337	61,60	52 473	206 600	132 224	74 376	151 034	605 291	756 325	12 278	962 925	283 258	679 667
Topolová 2	422/16	1 475 903	26,10	56 548	80 000	51 200	28 800	63 993	256 463	320 456	12 278	400 456	115 193	285 263
Topolová 2	422/17	2 697 340	47,70	56 548	120 000	76 800	43 200	116 953	468 708	585 661	12 278	705 661	193 753	511 908
Topolová 2	422/18	2 886 015	55,00	52 473	615 000	393 600	221 400	134 852	540 439	675 291	12 278	1 290 291	528 452	761 839
Topolová 2	422/19	3 421 240	65,20	52 473	250 000	160 000	90 000	159 861	640 665	800 526	12 278	1 050 526	319 861	730 665
Topolová 2	422/20	2 493 767	44,10	56 548	120 000	76 800	43 200	108 127	433 334	541 461	12 278	661 461	184 927	476 534
Topolová 2	422/21	1 475 903	26,10	56 548	80 000	51 200	28 800	63 993	256 463	320 456	12 278	400 456	115 193	285 263
Topolová 2	422/22	3 158 875	60,20	52 473	206 600	132 224	74 376	147 602	591 535	739 137	12 278	945 737	279 826	665 911
Topolová 2	422/23	2 120 550	37,50	56 548	80 000	51 200	28 800	91 945	368 481	460 426	12 278	540 426	143 145	397 281
Topolová 2	422/24	3 148 380	60,00	52 473	200 000	128 000	72 000	147 111	589 569	736 680	12 278	936 680	275 111	661 569
Topolová 2	422/25	1 713 404	30,30	56 548	80 000	51 200	28 800	74 291	297 733	372 024	12 278	452 024	125 491	326 533
Topolová 2	422/26	2 844 364	50,30	56 548	199 313	127 560	71 753	123 328	494 256	617 584	12 278	816 897	250 888	566 009
Topolová 2	422/27	2 969 972	56,60	52 473	150 000	96 000	54 000	138 775	556 161	694 936	12 278	844 936	234 775	610 161
Topolová 2	422/28	3 557 669	67,80	52 473	255 200	163 328	91 872	166 236	666 213	832 449	12 278	1 087 649	329 564	758 085
Topolová 2	422/29	2 753 888	48,70	56 548	537 000	343 680	193 320	119 405	478 534	597 939	12 278	1 134 939	463 085	671 854
Topolová 2	422/30	1 475 903	26,10	56 548	147 243	94 236	53 007	63 993	256 463	320 456	12 278	467 699	158 229	309 470
Topolová 2	422/31	3 342 530	63,70	52 473	205 200	131 328	73 872	156 183	625 926	782 109	12 278	987 309	287 511	699 798

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 2	422/32	1 928 287	34,10	56 548	80 000	51 200	28 800	83 608	335 072	418 680	12 278	498 680	134 808	363 872
Topolová 2	422/33	3 148 380	60,00	52 473	655 000	419 200	235 800	147 111	589 569	736 680	12 278	1 391 680	566 311	825 369
Topolová 2	422/34	1 668 166	29,50	56 548	80 000	51 200	28 800	72 330	289 872	362 202	12 278	442 202	123 530	318 672
Topolová 2	422/35	2 753 888	48,70	56 548	120 000	76 800	43 200	119 405	478 534	597 939	12 278	717 939	196 205	521 734
Celkem	**34**	**88 747 689**	**1635,90**	**-**	**7 108 148**	**4 549 215**	**2 558 933**	**4 010 986**	**16 074 614**	**20 085 600**	**-**	**27 193 748**	**8 560 201**	**18 633 547**

Příloha č. 20 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Topolová 4 dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 4	421/1	3 935 475	75,00	52 473	300 000	192 000	108 000	183 889	736 962	920 851	12 278	1 220 851	375 889	844 962
Topolová 4	421/2	1 622 928	28,70	56 548	55 200	35 328	19 872	70 368	282 011	352 379	12 278	407 579	105 696	301 883
Topolová 4	421/3	2 069 657	36,60	56 548	120 000	76 800	43 200	89 738	359 637	449 375	12 278	569 375	166 538	402 837
Topolová 4	421/4	1 458 938	25,80	56 548	80 000	51 200	28 800	63 258	253 515	316 773	12 278	396 773	114 458	282 315
Topolová 4	421/5	1 605 963	28,40	56 548	85 200	54 528	30 672	69 633	279 063	348 696	12 278	433 896	124 161	309 735
Topolová 4	421/6	2 437 219	43,10	56 548	120 000	76 800	43 200	105 675	423 507	529 182	12 278	649 182	182 475	466 707
Topolová 4	421/7	2 318 468	41,00	56 548	473 000	302 720	170 280	100 526	402 872	503 398	12 278	976 398	403 246	573 152
Topolová 4	421/8	1 809 536	32,00	56 548	80 000	51 200	28 800	78 459	314 437	392 896	12 278	472 896	129 659	343 237
Topolová 4	421/9	3 426 487	65,30	52 473	250 000	160 000	90 000	160 106	641 648	801 754	12 278	1 051 754	320 106	731 648
Topolová 4	421/10	3 468 465	66,10	52 473	256 200	163 968	92 232	162 068	649 509	811 577	12 278	1 067 777	326 036	741 741
Topolová 4	421/11	1 956 561	34,60	56 548	86 200	55 168	31 032	84 834	339 985	424 819	12 278	511 019	140 002	371 017
Topolová 4	421/12	2 318 468	41,00	56 548	473 000	302 720	170 280	100 526	402 872	503 398	12 278	976 398	403 246	573 152
Topolová 4	421/13	2 437 219	43,10	56 548	491 000	314 240	176 760	105 675	423 507	529 182	12 278	1 020 182	419 915	600 267
Topolová 4	421/15	1 588 999	28,10	56 548	80 000	51 200	28 800	68 897	276 115	345 012	12 278	425 012	120 097	304 915
Topolová 4	421/16	2 454 183	43,40	56 548	126 000	80 640	45 360	106 410	426 455	532 865	12 278	658 865	187 050	471 815
Topolová 4	421/17	2 335 432	41,30	56 548	126 400	80 896	45 504	101 262	405 820	507 082	12 278	633 482	182 158	451 324
Topolová 4	421/18	1 809 536	32,00	56 548	345 000	220 800	124 200	78 459	314 437	392 896	12 278	737 896	299 259	438 637
Topolová 4	421/19	3 426 487	65,30	52 473	250 000	160 000	90 000	160 106	641 648	801 754	12 278	1 051 754	320 106	731 648
Topolová 4	421/20	3 211 348	61,20	52 473	250 000	160 000	90 000	150 054	601 361	751 415	12 278	1 001 415	310 054	691 361
Topolová 4	421/21	1 826 500	32,30	56 548	86 200	55 168	31 032	79 195	317 385	396 580	12 278	482 780	134 363	348 417
Topolová 4	421/22	2 188 408	38,70	56 548	120 000	76 800	43 200	94 887	380 272	475 159	12 278	595 159	171 687	423 472
Topolová 4	421/23	2 623 827	46,40	56 548	126 200	80 768	45 432	113 766	455 934	569 700	12 278	695 900	194 534	501 366
Topolová 4	421/24	1 605 963	28,40	56 548	86 000	55 040	30 960	69 633	279 063	348 696	12 278	434 696	124 673	310 023
Topolová 4	421/25	1 458 938	25,80	56 548	80 000	51 200	28 800	63 258	253 515	316 773	12 278	396 773	114 458	282 315
Topolová 4	421/26	2 437 219	43,10	56 548	120 000	76 800	43 200	105 675	423 507	529 182	12 278	649 182	182 475	466 707
Topolová 4	421/27	2 465 493	43,60	56 548	126 400	80 896	45 504	106 901	428 420	535 321	12 278	661 721	187 797	473 924
Topolová 4	421/28	1 679 476	29,70	56 548	80 000	51 200	28 800	72 820	291 837	364 657	12 278	444 657	124 020	320 637
Topolová 4	421/29	3 332 036	63,50	52 473	250 000	160 000	90 000	155 693	623 961	779 654	12 278	1 029 654	315 693	713 961
Topolová 4	421/30	3 436 982	65,50	52 473	250 000	160 000	90 000	160 596	643 613	804 209	12 278	1 054 209	320 596	733 613
Topolová 4	421/31	1 809 536	32,00	56 548	80 000	51 200	28 800	78 459	314 437	392 896	12 278	472 896	129 659	343 237

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 4	421/32	2 465 493	43,60	56 548	126 000	80 640	45 360	106 901	428 420	535 321	12 278	661 321	187 541	473 780
Topolová 4	421/33	2 437 219	43,10	56 548	319 150	204 256	114 894	105 675	423 507	529 182	12 278	848 332	309 931	538 401
Topolová 4	421/35	1 628 582	28,80	56 548	80 000	51 200	28 800	70 613	282 993	353 606	12 278	433 606	121 813	311 793
Topolová 4	421/36	2 437 219	43,10	56 548	120 000	76 800	43 200	105 675	423 507	529 182	12 278	649 182	182 475	466 707
Topolová 4	421/37	2 318 468	41,00	56 548	307 450	196 768	110 682	100 526	402 872	503 398	12 278	810 848	297 294	513 554
Topolová 4	421/38	1 679 476	29,70	56 548	322 000	206 080	115 920	72 820	291 837	364 657	12 278	686 657	278 900	407 757
Topolová 4	421/39	3 468 465	66,10	52 473	250 000	160 000	90 000	162 068	649 509	811 577	12 278	1 061 577	322 068	739 509
Celkem	**37**	**86 990 669**	**1 576,40**	**-**	**6 976 600**	**4 465 024**	**2 511 576**	**3 865 104**	**15 489 950**	**19 355 054**	**-**	**26 331 654**	**8 330 128**	**18 001 526**

Příloha č. 21 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Topolová 6 dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 6	420/1	3 930 228	74,90	52 473	300 000	192 000	108 000	183 644	735 979	919 623	12 278	1 219 623	375 644	843 979
Topolová 6	420/2	1 464 593	25,90	56 548	0	0	0	63 503	254 497	318 000	12 278	318 000	63 503	254 497
Topolová 6	420/3	3 374 014	64,30	52 473	206 600	132 224	74 376	157 654	631 822	789 476	12 278	996 076	289 878	706 198
Topolová 6	420/4	1 730 369	30,60	56 548	80 000	51 200	28 800	75 027	300 680	375 707	12 278	455 707	126 227	329 480
Topolová 6	420/5	3 169 369	60,40	52 473	270 833	173 333	97 500	148 092	593 500	741 592	12 278	1 012 425	321 425	691 000
Topolová 6	420/6	1 588 999	28,10	56 548	336 000	215 040	120 960	68 897	276 115	345 012	12 278	681 012	283 937	397 075
Topolová 6	420/7	2 640 792	46,70	56 548	126 600	81 024	45 576	114 502	458 882	573 384	12 278	699 984	195 526	504 458
Topolová 6	420/9	3 415 992	65,10	52 473	250 000	160 000	90 000	159 616	639 683	799 299	12 278	1 049 299	319 616	729 683
Topolová 6	420/10	2 686 030	47,50	56 548	120 000	76 800	43 200	116 463	466 742	583 205	12 278	703 205	193 263	509 942
Topolová 6	420/11	1 702 095	30,10	56 548	80 000	51 200	28 800	73 801	295 767	369 568	12 278	449 568	125 001	324 567
Topolová 6	420/12	3 253 326	62,00	52 473	205 200	131 328	73 872	152 015	609 222	761 237	12 278	966 437	283 343	683 094
Topolová 6	420/13	1 730 369	30,60	56 548	86 800	55 552	31 248	75 027	300 680	375 707	12 278	462 507	130 579	331 928
Topolová 6	420/14	3 137 885	59,80	52 473	200 000	128 000	72 000	146 621	587 604	734 225	12 278	934 225	274 621	659 604
Topolová 6	420/15	1 464 593	25,90	56 548	80 000	51 200	28 800	63 503	254 497	318 000	12 278	398 000	114 703	283 297
Topolová 6	420/16	2 606 863	46,10	56 548	125 200	80 128	45 072	113 031	452 986	566 017	12 278	691 217	193 159	498 058
Topolová 6	420/17	2 943 735	56,10	52 473	150 000	96 000	54 000	137 549	551 247	688 796	12 278	838 796	233 549	605 247
Topolová 6	420/18	3 531 433	67,30	52 473	255 200	163 328	91 872	165 010	661 300	826 310	12 278	1 081 510	328 338	753 172
Topolová 6	420/19	2 686 030	47,50	56 548	120 000	76 800	43 200	116 463	466 742	583 205	12 278	703 205	193 263	509 942
Topolová 6	420/20	1 622 928	28,70	56 548	344 000	220 160	123 840	70 368	282 011	352 379	12 278	696 379	290 528	405 851
Topolová 6	420/21	3 279 563	62,50	52 473	206 800	132 352	74 448	153 241	614 135	767 376	12 278	974 176	285 593	688 583
Topolová 6	420/22	1 933 942	34,20	56 548	80 000	51 200	28 800	83 853	336 055	419 908	12 278	499 908	135 053	364 855
Topolová 6	420/23	3 137 885	59,80	52 473	200 000	128 000	72 000	146 621	587 604	734 225	12 278	934 225	274 621	659 604
Topolová 6	420/24	1 826 500	32,30	56 548	380 000	243 200	136 800	79 195	317 385	396 580	12 278	776 580	322 395	454 185
Topolová 6	420/26	2 968 770	52,50	56 548	150 000	96 000	54 000	128 722	515 873	644 595	12 278	794 595	224 722	569 873
Topolová 6	420/27	3 447 476	65,70	52 473	604 000	386 560	217 440	161 087	645 579	806 666	12 278	1 410 666	547 647	863 019
Topolová 6	420/28	2 686 030	47,50	56 548	120 000	76 800	43 200	116 463	466 742	583 205	12 278	703 205	193 263	509 942
Topolová 6	420/29	1 724 714	30,50	56 548	80 000	51 200	28 800	74 782	299 698	374 480	12 278	454 480	125 982	328 498
Topolová 6	420/30	3 415 992	65,10	52 473	705 100	451 264	253 836	159 616	639 683	799 299	12 278	1 504 399	610 880	893 519
Topolová 6	420/31	1 894 358	33,50	56 548	402 000	257 280	144 720	82 137	329 176	411 313	12 278	813 313	339 417	473 896
Topolová 6	420/32	3 190 358	60,80	52 473	200 000	128 000	72 000	149 073	597 430	746 503	12 278	946 503	277 073	669 430

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 6	420/34	2 482 457	43,90	56 548	120 000	76 800	43 200	107 636	431 368	539 004	12 278	659 004	184 436	474 568
Topolová 6	420/35	2 943 735	56,10	52 473	150 000	96 000	54 000	137 549	551 247	688 796	12 278	838 796	233 549	605 247
Celkem	**32**	**83 611 423**	**1 542,00**	**-**	**6 734 333**	**4 309 973**	**2 424 360**	**3 780 761**	**15 151 931**	**18 932 692**	**-**	**25 667 025**	**8 090 734**	**17 576 291**

Příloha č. 22 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Topolová 7 dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 7	2	3 982 176	75,89	52 473	378 990	227 394	151 596	186 071	745 707	931 778	12 278	1 310 768	413 465	897 303
Topolová 7	3	1 567 511	27,72	56 548	140 723	84 434	56 289	67 965	272 381	340 346	12 278	481 069	152 399	328 670
Topolová 7	4	1 376 944	24,35	56 548	243 500	146 100	97 400	59 703	239 267	298 970	12 278	542 470	205 803	336 667
Topolová 7	5	2 544 660	45,00	56 548	170 000	102 000	68 000	110 333	442 177	552 510	12 278	722 510	212 333	510 177
Topolová 7	6	1 527 361	27,01	56 548	130 000	78 000	52 000	66 225	265 405	331 630	12 278	461 630	144 225	317 405
Topolová 7	8	2 446 832	43,27	56 548	432 700	259 620	173 080	106 092	425 178	531 270	12 278	963 970	365 712	598 258
Topolová 7	10	3 526 186	67,20	52 473	380 495	228 297	152 198	164 765	660 318	825 083	12 278	1 205 578	393 062	812 516
Topolová 7	11	3 512 543	66,94	52 473	328 990	197 394	131 596	164 127	657 763	821 890	12 278	1 150 880	361 521	789 359
Topolová 7	12	1 631 410	28,85	56 548	130 000	78 000	52 000	70 736	283 485	354 221	12 278	484 221	148 736	335 485
Topolová 7	14	2 277 753	40,28	56 548	220 550	132 330	88 220	98 761	395 798	494 559	12 278	715 109	231 091	484 018
Topolová 7	15	1 736 024	30,70	56 548	130 000	78 000	52 000	75 272	301 663	376 935	12 278	506 935	153 272	353 663
Topolová 7	16	1 542 064	27,27	56 548	130 000	78 000	52 000	66 862	267 959	334 821	12 278	464 821	144 862	319 959
Topolová 7	17	2 437 219	43,10	56 548	170 000	102 000	68 000	105 675	423 507	529 182	12 278	699 182	207 675	491 507
Topolová 7	18	2 445 136	43,24	56 548	170 000	102 000	68 000	106 018	424 883	530 901	12 278	700 901	208 018	492 883
Topolová 7	19	1 689 089	29,87	56 548	130 000	78 000	52 000	73 237	293 507	366 744	12 278	496 744	151 237	345 507
Topolová 7	20	3 441 179	65,58	52 473	300 000	180 000	120 000	160 793	644 399	805 192	12 278	1 105 192	340 793	764 399
Topolová 7	21	3 389 756	64,60	52 473	675 000	405 000	270 000	158 390	634 770	793 160	12 278	1 468 160	563 390	904 770
Topolová 7	22	1 686 827	29,83	56 548	130 000	78 000	52 000	73 139	293 114	366 253	12 278	496 253	151 139	345 114
Topolová 7	23	2 725 614	48,20	56 548	170 000	102 000	68 000	118 179	473 621	591 800	12 278	761 800	220 179	541 621
Topolová 7	24	2 579 154	45,61	56 548	426 100	255 660	170 440	111 829	448 171	560 000	12 278	986 100	367 489	618 611
Topolová 7	25	1 520 010	26,88	56 548	130 000	78 000	52 000	65 906	264 127	330 033	12 278	460 033	143 906	316 127
Topolová 7	26	1 520 010	26,88	56 548	130 000	78 000	52 000	65 906	264 127	330 033	12 278	460 033	143 906	316 127
Topolová 7	27	2 550 315	45,10	56 548	451 000	270 600	180 400	110 579	443 160	553 739	12 278	1 004 739	381 179	623 560
Topolová 7	28	2 253 438	39,85	56 548	170 000	102 000	68 000	97 706	391 572	489 278	12 278	659 278	199 706	459 572
Topolová 7	29	1 820 846	32,20	56 548	130 000	78 000	52 000	78 950	316 402	395 352	12 278	525 352	156 950	368 402
Topolová 7	30	3 609 618	68,79	52 473	300 000	180 000	120 000	168 663	675 941	844 604	12 278	1 144 604	348 663	795 941
Topolová 7	31	3 382 934	64,47	52 473	465 891	279 535	186 356	158 071	633 492	791 563	12 278	1 257 454	437 606	819 848
Topolová 7	32	1 820 846	32,20	56 548	130 000	78 000	52 000	78 950	316 402	395 352	12 278	525 352	156 950	368 402
Topolová 7	33	2 380 671	42,10	56 548	421 000	252 600	168 400	103 223	413 681	516 904	12 278	937 904	355 823	582 081
Topolová 7	35	1 751 292	30,97	56 548	309 700	185 820	123 880	75 934	304 316	380 250	12 278	689 950	261 754	428 196

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 7	36	1 802 185	31,87	56 548	130 000	78 000	52 000	78 141	313 160	391 301	12 278	521 301	156 141	365 160
Topolová 7	37	2 423 647	42,86	56 548	170 000	102 000	68 000	105 086	421 149	526 235	12 278	696 235	207 086	489 149
Topolová 7	38	2 558 797	45,25	56 548	170 000	102 000	68 000	110 946	444 634	555 580	12 278	725 580	212 946	512 634
Topolová 7	39	1 820 846	32,20	56 548	113 948	68 369	45 579	78 950	316 402	395 352	12 278	509 300	147 319	361 981
Celkem	**34**	**79 280 893**	**1 436,13**	**-**	**8 208 587**	**4 925 153**	**3 283 434**	**3 521 183**	**14 111 638**	**17 632 821**	**-**	**25 841 408**	**8 446 336**	**17 395 072**

Příloha č. 23 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Topolová 9 dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 9	424/1	3 027 692	57,70	52 473	653 600	450 984	202 616	141 472	566 969	708 441	12 278	1 362 041	592 456	769 585
Topolová 9	424/2	4 103 389	78,20	52 473	380 000	262 200	117 800	191 735	768 406	960 141	12 278	1 340 141	453 935	886 206
Topolová 9	424/3	1 453 284	25,70	56 548	110 000	75 900	34 100	63 013	252 532	315 545	12 278	425 545	138 913	286 632
Topolová 9	424/4	3 363 519	64,10	52 473	688 000	474 720	213 280	157 164	629 857	787 021	12 278	1 475 021	631 884	843 137
Topolová 9	424/5	1 724 714	30,50	56 548	368 000	253 920	114 080	74 782	299 698	374 480	12 278	742 480	328 702	413 778
Topolová 9	424/6	3 090 660	58,90	52 473	360 003	248 402	111 601	144 414	578 761	723 175	12 278	1 083 178	392 816	690 362
Topolová 9	424/7	1 453 284	25,70	56 548	110 000	75 900	34 100	63 013	252 532	315 545	12 278	425 545	138 913	286 632
Topolová 9	424/8	2 476 802	43,80	56 548	170 000	117 300	52 700	107 391	430 386	537 777	12 278	707 777	224 691	483 086
Topolová 9	424/9	3 093 176	54,70	56 548	237 700	164 013	73 687	134 116	537 491	671 607	12 278	909 307	298 129	611 178
Topolová 9	424/10	3 421 240	65,20	52 473	717 000	494 730	222 270	159 861	640 665	800 526	12 278	1 517 526	654 591	862 935
Topolová 9	424/11	2 686 030	47,50	56 548	207 000	142 830	64 170	116 463	466 742	583 205	12 278	790 205	259 293	530 912
Topolová 9	424/12	1 453 284	25,70	56 548	201 500	139 035	62 465	63 013	252 532	315 545	12 278	517 045	202 048	314 997
Topolová 9	424/13	3 216 595	61,30	52 473	348 653	240 571	108 082	150 299	602 343	752 642	12 278	1 101 295	390 870	710 425
Topolová 9	424/15	3 132 638	59,70	52 473	659 000	454 710	204 290	146 376	586 622	732 998	12 278	1 391 998	601 086	790 912
Topolová 9	424/16	1 617 273	28,60	56 548	159 300	109 917	49 383	70 123	281 028	351 151	12 278	510 451	180 040	330 411
Topolová 9	424/17	2 601 208	46,00	56 548	170 000	117 300	52 700	112 785	452 003	564 788	12 278	734 788	230 085	504 703
Topolová 9	424/18	3 059 176	58,30	52 473	237 700	164 013	73 687	142 943	572 865	715 808	12 278	953 508	306 956	646 552
Topolová 9	424/19	3 573 411	68,10	52 473	383 147	264 371	118 776	166 971	669 161	836 132	12 278	1 219 279	431 342	787 937
Topolová 9	424/20	2 601 208	46,00	56 548	207 700	143 313	64 387	112 785	452 003	564 788	12 278	772 488	256 098	516 390
Topolová 9	424/21	1 713 404	30,30	56 548	156 000	107 640	48 360	74 291	297 733	372 024	12 278	528 024	181 931	346 093
Topolová 9	424/22	3 305 799	63,00	52 473	348 653	240 571	108 082	154 467	619 048	773 515	12 278	1 122 168	395 038	727 130
Topolová 9	424/23	1 888 703	33,40	56 548	110 000	75 900	34 100	81 892	328 194	410 086	12 278	520 086	157 792	362 294
Topolová 9	424/24	3 164 122	60,30	52 473	665 000	458 850	206 150	147 847	592 517	740 364	12 278	1 405 364	606 697	798 667
Topolová 9	424/25	1 656 856	29,30	56 548	146 000	100 740	45 260	71 839	287 906	359 745	12 278	505 745	172 579	333 166
Topolová 9	424/26	2 708 649	47,90	56 548	170 000	117 300	52 700	117 444	470 673	588 117	12 278	758 117	234 744	523 373
Topolová 9	424/27	3 093 176	54,70	56 548	200 000	138 000	62 000	134 116	537 491	671 607	12 278	871 607	272 116	599 491
Topolová 9	424/28	3 473 713	66,20	52 473	366 000	252 540	113 460	162 313	650 492	812 805	12 278	1 178 805	414 853	763 952
Topolová 9	424/29	2 680 375	47,40	56 548	230 984	159 379	71 605	116 218	465 760	581 978	12 278	812 962	275 597	537 365
Topolová 9	424/30	1 453 284	25,70	56 548	110 000	75 900	34 100	63 013	252 532	315 545	12 278	425 545	138 913	286 632
Topolová 9	424/31	3 269 068	62,30	52 473	232 110	160 156	71 954	152 751	612 170	764 921	12 278	997 031	312 907	684 124

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Topolová 9	424/32	1 724 714	30,50	56 548	110 000	75 900	34 100	74 782	299 698	374 480	12 278	484 480	150 682	333 798
Topolová 9	424/33	3 284 810	62,60	52 473	335 300	231 357	103 943	153 486	615 117	768 603	12 278	1 103 903	384 843	719 060
Topolová 9	424/34	1 656 856	29,30	56 548	146 000	100 740	45 260	71 839	287 906	359 745	12 278	505 745	172 579	333 166
Topolová 9	424/35	2 680 375	47,40	56 548	206 000	142 140	63 860	116 218	465 760	581 978	12 278	787 978	258 358	529 620
Celkem	**34**	**88 902 487**	**1 636,00**	**-**	**9 900 350**	**6 831 242**	**3 069 108**	**4 011 235**	**16 075 593**	**20 086 828**	**-**	**29 987 178**	**10 842 477**	**19 144 701**

Příloha č. 24 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Rumunská 11 dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Rumunská 11	789/2	2 779 358	48,70	57 071	209 943	140 662	69 281	119 405	478 534	597 939	12 278	807 882	260 067	547 815
Rumunská 11	789/3	3 019 056	52,90	57 071	574 000	384 580	189 420	129 703	519 804	649 507	12 278	1 223 507	514 283	709 224
Rumunská 11	789/4	2 065 970	36,20	57 071	136 898	91 722	45 176	88 757	355 707	444 464	12 278	581 362	180 479	400 883
Rumunská 11	789/6	3 053 299	53,50	57 071	206 898	138 622	68 276	131 174	525 699	656 873	12 278	863 771	269 796	593 975
Rumunská 11	789/7	3 551 500	67,80	52 382	682 400	457 208	225 192	166 236	666 213	832 449	12 278	1 514 849	623 444	891 405
Rumunská 11	789/8	4 447 232	84,90	52 382	560 088	375 259	184 829	208 162	834 241	1 042 403	12 278	1 602 491	583 421	1 019 070
Rumunská 11	789/9	4 159 131	79,40	52 382	387 928	259 912	128 016	194 677	780 197	974 874	12 278	1 362 802	454 589	908 213
Rumunská 11	789/10	2 938 630	56,10	52 382	421 850	282 640	139 210	137 549	551 247	688 796	12 278	1 110 646	420 189	690 457
Rumunská 11	789/11	4 546 758	86,80	52 382	747 477	500 810	246 667	212 821	852 910	1 065 731	12 278	1 813 208	713 631	1 099 577
Rumunská 11	789/12	2 699 458	47,30	57 071	523 600	350 812	172 788	115 973	464 777	580 750	12 278	1 104 350	466 785	637 565
Rumunská 11	789/13	3 104 662	54,40	57 071	264 800	177 416	87 384	133 381	534 543	667 924	12 278	932 724	310 797	621 927
Rumunská 11	789/14	1 809 151	31,70	57 071	370 800	248 436	122 364	77 724	311 489	389 213	12 278	760 013	326 160	433 853
Rumunská 11	789/15	3 624 834	69,20	52 382	357 405	239 461	117 944	169 668	679 970	849 638	12 278	1 207 043	409 129	797 914
Rumunská 11	789/16	5 882 499	112,30	52 382	984 932	659 904	325 028	275 343	1 103 477	1 378 820	12 278	2 363 752	935 247	1 428 505
Rumunská 11	789/17	3 069 585	58,60	52 382	313 553	210 081	103 472	143 679	575 813	719 492	12 278	1 033 045	353 760	679 285
Rumunská 11	789/18	3 614 358	69,00	52 382	788 200	528 094	260 106	169 178	678 005	847 183	12 278	1 635 383	697 272	938 111
Rumunská 11	789/19	2 225 769	39,00	57 071	228 285	152 951	75 334	95 622	383 220	478 842	12 278	707 127	248 573	458 554
Rumunská 11	789/20	2 077 384	36,40	57 071	126 240	84 581	41 659	89 248	357 672	446 920	12 278	573 160	173 829	399 331
Rumunská 11	789/21	2 996 250	57,20	52 382	256 898	172 122	84 776	140 246	562 056	702 302	12 278	959 200	312 368	646 832
Rumunská 11	789/22	3 802 933	72,60	52 382	819 600	549 132	270 468	178 005	713 379	891 384	12 278	1 710 984	727 137	983 847
Rumunská 11	789/23	4 525 805	86,40	52 382	956 000	640 520	315 480	211 840	848 980	1 060 820	12 278	2 016 820	852 360	1 164 460
Rumunská 11	789/24	3 881 506	74,10	52 382	358 855	240 433	118 422	181 682	728 118	909 800	12 278	1 268 655	422 115	846 540
Rumunská 11	789/25	3 881 506	74,10	52 382	346 240	231 981	114 259	181 682	728 118	909 800	12 278	1 256 040	413 663	842 377
Rumunská 11	789/26	4 635 807	88,50	52 382	478 575	320 645	157 930	216 989	869 615	1 086 604	12 278	1 565 179	537 634	1 027 545
Rumunská 11	789/27	2 699 458	47,30	57 071	208 058	139 399	68 659	115 973	464 777	580 750	12 278	788 808	255 372	533 436
Rumunská 11	789/28	2 922 035	51,20	57 071	256 898	172 122	84 776	125 535	503 099	628 634	12 278	885 532	297 657	587 875
Rumunská 11	789/29	2 773 651	48,60	57 071	209 653	140 468	69 185	119 160	477 551	596 711	12 278	806 364	259 628	546 736
Rumunská 11	789/30	3 671 978	70,10	52 382	328 852	220 331	108 521	171 875	688 814	860 689	12 278	1 189 541	392 206	797 335
Rumunská 11	789/31	5 615 350	107,20	52 382	680 323	455 816	224 507	262 839	1 053 364	1 316 203	12 278	1 996 526	718 655	1 277 871
Rumunská 11	789/32	3 357 686	64,10	52 382	246 240	164 981	81 259	157 164	629 857	787 021	12 278	1 033 261	322 145	711 116

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Rumunská 11	789/33	3 603 882	68,80	52 382	358 058	239 899	118 159	168 688	676 040	844 728	12 278	1 202 786	408 587	794 199
Rumunská 11	789/35	2 117 334	37,10	57 071	266 045	178 250	87 795	90 964	364 550	455 514	12 278	721 559	269 214	452 345
Rumunská 11	789/36	3 093 248	54,20	57 071	297 998	199 659	98 339	132 891	532 578	665 469	12 278	963 467	332 550	630 917
Rumunská 11	789/37	3 624 834	69,20	52 382	360 088	241 259	118 829	169 668	679 970	849 638	12 278	1 209 726	410 927	798 799
Rumunská 11	789/38	4 525 805	86,40	52 382	563 713	377 688	186 025	211 840	848 980	1 060 820	12 278	1 624 533	589 528	1 035 005
Rumunská 11	789/39	4 064 843	77,60	52 382	358 855	240 433	118 422	190 264	762 510	952 774	12 278	1 311 629	430 697	880 932
Rumunská 11	789/40	4 012 461	76,60	52 382	485 545	325 315	160 230	187 812	752 684	940 496	12 278	1 426 041	513 127	912 914
Rumunská 11	789/41	4 452 470	85,00	52 382	488 145	327 057	161 088	208 408	835 223	1 043 631	12 278	1 531 776	535 465	996 311
Rumunská 11	789/42	2 682 337	47,00	57 071	205 810	137 893	67 917	115 237	461 829	577 066	12 278	782 876	253 130	529 746
Rumunská 11	789/43	2 922 035	51,20	57 071	381 030	255 290	125 740	125 535	503 099	628 634	12 278	1 009 664	380 825	628 839
Rumunská 11	789/44	2 773 651	48,60	57 071	209 653	140 468	69 185	119 160	477 551	596 711	12 278	806 364	259 628	546 736
Rumunská 11	789/45	3 671 978	70,10	52 382	360 595	241 599	118 996	171 875	688 814	860 689	12 278	1 221 284	413 474	807 810
Rumunská 11	789/46	6 002 977	114,60	52 382	580 000	388 600	191 400	280 983	1 126 078	1 407 061	12 278	1 987 061	669 583	1 317 478
Rumunská 11	789/47	2 996 250	57,20	52 382	302 548	202 707	99 841	140 246	562 056	702 302	12 278	1 004 850	342 953	661 897
Rumunská 11	789/48	3 588 167	68,50	52 382	355 810	238 393	117 417	167 952	673 092	841 044	12 278	1 196 854	406 345	790 509
Rumunská 11	789/49	2 431 225	42,60	57 071	204 288	136 873	67 415	104 449	418 594	523 043	12 278	727 331	241 322	486 009
Rumunská 11	789/50	2 117 334	37,10	57 071	136 898	91 722	45 176	90 964	364 550	455 514	12 278	592 412	182 686	409 726
Rumunská 11	789/51	3 093 248	54,20	57 071	629 800	421 966	207 834	132 891	532 578	665 469	12 278	1 295 269	554 857	740 412
Rumunská 11	789/52	4 164 369	79,50	52 382	840 195	562 931	277 264	194 922	781 180	976 102	12 278	1 816 297	757 853	1 058 444
Rumunská 11	789/53	5 023 434	95,90	52 382	563 713	377 688	186 025	235 133	942 329	1 177 462	12 278	1 741 175	612 821	1 128 354
Rumunská 11	789/55	3 939 126	75,20	52 382	424 087	284 138	139 949	184 379	738 927	923 306	12 278	1 347 393	468 517	878 876
Rumunská 11	789/56	4 714 380	90,00	52 382	895 600	600 052	295 548	220 667	884 354	1 105 021	12 278	2 000 621	820 719	1 179 902
Rumunská 11	789/57	2 699 458	47,30	57 071	208 058	139 399	68 659	115 973	464 777	580 750	12 278	788 808	255 372	533 436
Rumunská 11	789/58	2 933 449	51,40	57 071	256 898	172 122	84 776	126 025	505 065	631 090	12 278	887 988	298 147	589 841
Rumunská 11	789/59	3 036 177	53,20	57 071	210 595	141 099	69 496	130 439	522 752	653 191	12 278	863 786	271 538	592 248
Rumunská 11	789/60	3 656 264	69,80	52 382	359 653	240 968	118 685	171 139	685 866	857 005	12 278	1 216 658	412 107	804 551
Celkem	**56**	**195 373 335**	**3 633,90**	**-**	**23 335 167**	**15 634 569**	**7 700 598**	**8 909 794**	**35 707 272**	**44 617 066**	**-**	**67 952 233**	**24 544 363**	**43 407 870**

Příloha č. 25 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Sladkovského 1 dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Sladkovského 1	1183/1	2 697 659	47,0	57 397	230 263	138 158	92 105	109 059	526 838	635 897	13 530	866 160	247 217	618 943
Sladkovského 1	1183/2	4 443 660	84,4	52 650	370 895	222 537	148 358	195 842	946 067	1 141 909	13 530	1 512 804	418 379	1 094 425
Sladkovského 1	1183/3	2 691 919	46,9	57 397	501 000	300 600	200 400	108 827	525 717	634 544	13 530	1 135 544	409 427	726 117
Sladkovského 1	1183/4	3 896 100	74,0	52 650	337 989	202 793	135 196	171 710	829 490	1 001 200	13 530	1 339 189	374 503	964 686
Sladkovského 1	1183/5	2 020 374	35,2	57 397	186 220	111 732	74 488	81 678	394 568	476 246	13 530	662 466	193 410	469 056
Sladkovského 1	1183/6	2 691 919	46,9	57 397	229 922	137 953	91 969	108 827	525 717	634 544	13 530	864 466	246 780	617 686
Sladkovského 1	1183/7	3 775 005	71,7	52 650	360 036	216 022	144 014	166 373	803 709	970 082	13 530	1 330 118	382 395	947 723
Sladkovského 1	1183/8	2 008 895	35,0	57 397	184 511	110 707	73 804	81 214	392 326	473 540	13 530	658 051	191 921	466 130
Sladkovského 1	1183/9	3 411 720	64,8	52 650	652 200	391 320	260 880	150 362	726 364	876 726	13 530	1 528 926	541 682	987 244
Sladkovského 1	1183/10	4 754 295	90,3	52 650	423 067	253 840	169 227	209 533	1 012 202	1 221 735	13 530	1 644 802	463 373	1 181 429
Celkem	**10**	**32 391 546**	**596,2**	**-**	**3 476 103**	**2 085 662**	**1 390 441**	**1 383 425**	**6 682 998**	**8 066 423**	**-**	**11 542 526**	**3 469 087**	**8 073 439**

Příloha č. 26 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Sladkovského 1A dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Sladkovského 1A	1184/1	2 955 946	51,5	57 397	264 167	158 500	105 667	119 501	577 280	696 781	13 530	960 948	278 001	682 947
Sladkovského 1A	1184/2	3 559 140	67,6	52 650	320 020	192 012	128 008	156 859	757 750	914 609	13 530	1 234 629	348 871	885 758
Sladkovského 1A	1184/3	2 244 223	39,1	57 397	184 280	110 568	73 712	90 728	438 285	529 013	13 530	713 293	201 296	511 997
Sladkovského 1A	1184/4	2 244 223	39,1	57 397	408 100	244 860	163 240	90 728	438 285	529 013	13 530	937 113	335 588	601 525
Sladkovského 1A	1184/5	3 511 755	66,7	52 650	319 334	191 600	127 734	154 771	747 662	902 433	13 530	1 221 767	346 371	875 396
Sladkovského 1A	1184/6	3 559 140	67,6	52 650	364 506	218 704	145 802	156 859	757 750	914 609	13 530	1 279 115	375 563	903 552
Sladkovského 1A	1184/7	2 244 223	39,1	57 397	430 000	258 000	172 000	90 728	438 285	529 013	13 530	959 013	348 728	610 285
Sladkovského 1A	1184/8	2 261 442	39,4	57 397	186 015	111 609	74 406	91 424	441 647	533 071	13 530	719 086	203 033	516 053
Sladkovského 1A	1184/9	3 511 755	66,7	52 650	319 334	191 600	127 734	154 771	747 662	902 433	13 530	1 221 767	346 371	875 396
Sladkovského 1A	1184/10	3 559 140	67,6	52 650	319 334	191 600	127 734	156 859	757 750	914 609	13 530	1 233 943	348 459	885 484
Sladkovského 1A	1184/11	2 244 223	39,1	57 397	405 500	243 300	162 200	90 728	438 285	529 013	13 530	934 513	334 028	600 485
Sladkovského 1A	1184/12	2 244 223	39,1	57 397	406 200	243 720	162 480	90 728	438 285	529 013	13 530	935 213	334 448	600 765
Sladkovského 1A	1184/13	5 701 995	108,3	52 650	889 000	533 400	355 600	251 300	1 213 970	1 465 270	13 530	2 354 270	784 700	1 569 570
Sladkovského 1A	1184/14	5 691 465	108,1	52 650	503 844	302 306	201 538	250 836	1 211 728	1 462 564	13 530	1 966 408	553 142	1 413 266
Celkem	**14**	**45 532 893**	**839**	**-**	**5 319 634**	**3 191 779**	**2 127 855**	**1 946 820**	**9 404 624**	**11 351 444**	**-**	**16 671 078**	**5 138 599**	**11 532 479**

Příloha č. 27 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Sladkovského 1B dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Sladkovského 1B	1185/1	2 835 412	49,40	57 397	240 281	144 169	96 112	114 628	553 741	668 369	13 530	908 650	258 797	649 853
Sladkovského 1B	1185/2	2 008 895	35,00	57 397	176 402	105 841	70 561	81 214	392 326	473 540	13 530	649 942	187 055	462 887
Sladkovského 1B	1185/3	2 008 895	35,00	57 397	176 141	105 685	70 456	81 214	392 326	473 540	13 530	649 681	186 899	462 782
Sladkovského 1B	1185/4	1 779 307	31,00	57 397	318 800	191 280	127 520	71 933	347 489	419 422	13 530	738 222	263 213	475 009
Sladkovského 1B	1185/5	1 779 307	31,00	57 397	216 848	130 109	86 739	71 933	347 489	419 422	13 530	636 270	202 042	434 228
Sladkovského 1B	1185/6	2 858 371	49,80	57 397	241 670	145 002	96 668	115 556	558 224	673 780	13 530	915 450	260 558	654 892
Sladkovského 1B	1185/7	1 785 047	31,10	57 397	172 232	103 339	68 893	72 165	348 610	420 775	13 530	593 007	175 504	417 503
Sladkovského 1B	1185/8	1 779 307	31,00	57 397	380 500	228 300	152 200	71 933	347 489	419 422	13 530	799 922	300 233	499 689
Sladkovského 1B	1185/9	1 744 869	30,40	57 397	318 800	191 280	127 520	70 540	340 764	411 304	13 530	730 104	261 820	468 284
Sladkovského 1B	1185/10	1 773 567	30,90	57 397	154 756	92 854	61 902	71 701	346 368	418 069	13 530	572 825	164 555	408 270
Sladkovského 1B	1185/11	2 037 594	35,50	57 397	191 250	114 750	76 500	82 374	397 931	480 305	13 530	671 555	197 124	474 431
Sladkovského 1B	1185/12	2 875 590	50,10	57 397	272 597	163 558	109 039	116 252	561 587	677 839	13 530	950 436	279 810	670 626
Sladkovského 1B	1185/13	1 779 307	31,00	57 397	172 319	103 391	68 928	71 933	347 489	419 422	13 530	591 741	175 324	416 417
Sladkovského 1B	1185/14	1 779 307	31,00	57 397	172 319	103 391	68 928	71 933	347 489	419 422	13 530	591 741	175 324	416 417
Sladkovského 1B	1185/15	1 773 567	30,90	57 397	154 756	92 854	61 902	71 701	346 368	418 069	13 530	572 825	164 555	408 270
Sladkovského 1B	1185/16	1 773 567	30,90	57 397	154 756	92 854	61 902	71 701	346 368	418 069	13 530	572 825	164 555	408 270
Sladkovského 1B	1185/17	2 037 594	35,50	57 397	423 600	254 160	169 440	82 374	397 931	480 305	13 530	903 905	336 534	567 371
Sladkovského 1B	1185/18	2 829 672	49,30	57 397	265 234	159 140	106 094	114 396	552 620	667 016	13 530	932 250	273 536	658 714
Sladkovského 1B	1185/19	3 459 105	65,70	52 650	338 238	202 943	135 295	152 451	736 453	888 904	13 530	1 227 142	355 394	871 748
Sladkovského 1B	1185/20	5 317 650	101,00	52 650	519 307	311 584	207 723	234 361	1 132 142	1 366 503	13 530	1 885 810	545 945	1 339 865
Celkem	**20**	**46 015 930**	**815,50**	**-**	**5 060 806**	**3 036 484**	**2 024 322**	**1 892 293**	**9 141 204**	**11 033 497**	**-**	**16 094 303**	**4 928 777**	**11 165 526**

Příloha č. 28 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Sladkovského 1C dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Sladkovského 1C	1	2 420 431	42,17	57 397	421 700	257 237	164 463	97 852	472 697	570 549	13 530	992 249	355 089	637 160
Sladkovského 1C	2	2 744 151	47,81	57 397	478 100	291 641	186 459	110 939	535 918	646 857	13 530	1 124 957	402 580	722 377
Sladkovského 1C	3	2 716 026	47,32	57 397	206 316	125 853	80 463	109 802	530 425	640 227	13 530	846 543	235 655	610 888
Sladkovského 1C	4	2 299 324	40,06	57 397	206 767	126 128	80 639	92 955	449 046	542 001	13 530	748 768	219 083	529 685
Sladkovského 1C	5	3 117 933	59,22	52 650	592 200	361 242	230 958	137 414	663 816	801 230	13 530	1 393 430	498 656	894 774
Sladkovského 1C	6	3 117 933	59,22	52 650	592 000	361 120	230 880	137 414	663 816	801 230	13 530	1 393 230	498 534	894 696
Sladkovského 1C	7	2 714 304	47,29	57 397	206 180	125 770	80 410	109 732	530 089	639 821	13 530	846 001	235 502	610 499
Sladkovského 1C	8	2 714 304	47,29	57 397	206 180	125 770	80 410	109 732	530 089	639 821	13 530	846 001	235 502	610 499
Sladkovského 1C	9	2 865 258	49,92	57 397	258 124	157 456	100 668	115 835	559 570	675 405	13 530	933 529	273 291	660 238
Sladkovského 1C	10	3 117 933	59,22	52 650	258 575	157 731	100 844	137 414	663 816	801 230	13 530	1 059 805	295 145	764 660
Sladkovského 1C	11	2 181 660	38,01	57 397	380 100	231 861	148 239	88 199	426 066	514 265	13 530	894 365	320 060	574 305
Sladkovského 1C	12	2 585 161	45,04	57 397	196 398	119 803	76 595	104 511	504 868	609 379	13 530	805 777	224 314	581 463
Sladkovského 1C	13	2 769 979	48,26	57 397	210 450	128 375	82 075	111 983	540 962	652 945	13 530	863 395	240 358	623 037
Sladkovského 1C	14	2 780 885	48,45	57 397	484 500	295 545	188 955	112 424	543 092	655 516	13 530	1 140 016	407 969	732 047
Celkem	**14**	**38 145 282**	**679,28**	**-**	**4 697 590**	**2 865 532**	**1 832 058**	**1 576 206**	**7 614 270**	**9 190 476**	**-**	**13 888 066**	**4 441 738**	**9 446 328**

Příloha č. 29 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Sladkovského 1D dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Sladkovského 1D	2	2 317 117	40,37	57 397	262 405	160 067	102 338	93 675	452 520	546 195	13 530	808 600	253 742	554 858
Sladkovského 1D	3	2 716 026	47,32	57 397	206 316	125 853	80 463	109 802	530 425	640 227	13 530	846 543	235 655	610 888
Sladkovského 1D	4	2 721 766	47,42	57 397	206 767	126 128	80 639	110 034	531 546	641 580	13 530	848 347	236 162	612 185
Sladkovského 1D	5	3 117 933	59,22	52 650	258 124	157 456	100 668	137 414	663 816	801 230	13 530	1 059 354	294 870	764 484
Sladkovského 1D	6	3 117 933	59,22	52 650	258 124	157 456	100 668	137 414	663 816	801 230	13 530	1 059 354	294 870	764 484
Sladkovského 1D	7	2 714 304	47,29	57 397	206 180	125 770	80 410	109 732	530 089	639 821	13 530	846 001	235 502	610 499
Sladkovského 1D	8	2 714 304	47,29	57 397	472 900	288 469	184 431	109 732	530 089	639 821	13 530	1 112 721	398 201	714 520
Sladkovského 1D	9	3 117 933	59,22	52 650	258 124	157 456	100 668	137 414	663 816	801 230	13 530	1 059 354	294 870	764 484
Sladkovského 1D	10	3 117 933	59,22	52 650	258 575	157 731	100 844	137 414	663 816	801 230	13 530	1 059 805	295 145	764 660
Sladkovského 1D	11	2 582 291	44,99	57 397	196 172	119 665	76 507	104 395	504 308	608 703	13 530	804 875	224 060	580 815
Sladkovského 1D	12	2 585 161	45,04	57 397	196 398	119 803	76 595	104 511	504 868	609 379	13 530	805 777	224 314	581 463
Sladkovského 1D	13	2 339 502	40,76	57 397	407 600	248 636	158 964	94 580	456 892	551 472	13 530	959 072	343 216	615 856
Sladkovského 1D	14	2 780 885	48,45	57 397	211 308	128 898	82 410	112 424	543 092	655 516	13 530	866 824	241 322	625 502
Celkem	**13**	**35 943 088**	**645,81**	**-**	**3 398 993**	**2 073 388**	**1 325 605**	**1 498 541**	**7 239 093**	**8 737 634**	**-**	**12 136 627**	**3 571 929**	**8 564 698**

Příloha č. 30 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Sladkovského 1E dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Sladkovského 1E	3	2 716 026	47,32	57 397	206 316	125 853	80 463	109 802	530 425	640 227	13 530	846 543	235 655	610 888
Sladkovského 1E	4	2 721 766	47,42	57 397	474 200	289 262	184 938	110 034	531 546	641 580	13 530	1 115 780	399 296	716 484
Sladkovského 1E	5	2 865 258	49,92	57 397	258 124	157 456	100 668	115 835	559 570	675 405	13 530	933 529	273 291	660 238
Sladkovského 1E	6	3 117 933	59,22	52 650	258 124	157 456	100 668	137 414	663 816	801 230	13 530	1 059 354	294 870	764 484
Sladkovského 1E	7	2 291 862	39,93	57 397	206 180	125 770	80 410	92 654	447 588	540 242	13 530	746 422	218 424	527 998
Sladkovského 1E	9	3 117 933	59,22	52 650	258 124	157 456	100 668	137 414	663 816	801 230	13 530	1 059 354	294 870	764 484
Sladkovského 1E	10	2 733 245	47,62	57 397	476 200	290 482	185 718	110 498	533 788	644 286	13 530	1 120 486	400 980	719 506
Sladkovského 1E	11	2 582 291	44,99	57 397	196 172	119 665	76 507	104 395	504 308	608 703	13 530	804 875	224 060	580 815
Sladkovského 1E	12	2 184 530	38,06	57 397	247 390	150 908	96 482	88 315	426 627	514 942	13 530	762 332	239 223	523 109
Sladkovského 1E	13	2 769 979	48,26	57 397	210 450	128 375	82 075	111 983	540 962	652 945	13 530	863 395	240 358	623 037
Sladkovského 1E	14	2 780 885	48,45	57 397	211 308	128 898	82 410	112 424	543 092	655 516	13 530	866 824	241 322	625 502
Celkem	**11**	**29 881 708**	**530,41**	**-**	**3 002 588**	**1 831 581**	**1 171 007**	**1 230 768**	**5 945 538**	**7 176 306**	**-**	**10 178 894**	**3 062 349**	**7 116 545**

Příloha č. 31 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Jiráskova 10 dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Jiráskova 10	1	2 148 944	37,44	57 397	169 067	103 131	65 936	86 876	419 677	506 553	13 530	675 620	190 007	485 613
Jiráskova 10	2	2 107 044	36,71	57 397	367 100	223 931	143 169	85 182	411 494	496 676	13 530	863 776	309 113	554 663
Jiráskova 10	3	3 046 633	53,08	57 397	239 671	146 199	93 472	123 167	594 991	718 158	13 530	957 829	269 366	688 463
Jiráskova 10	4	2 260 868	39,39	57 397	181 323	110 607	70 716	91 401	441 535	532 936	13 530	714 259	202 008	512 251
Jiráskova 10	5	3 054 094	53,21	57 397	240 237	146 545	93 692	123 469	596 448	719 917	13 530	960 154	270 014	690 140
Jiráskova 10	6	2 064 570	35,97	57 397	359 700	219 417	140 283	83 465	403 199	486 664	13 530	846 364	302 882	543 482
Jiráskova 10	7	5 037 026	95,67	52 650	431 953	263 491	168 462	221 993	1 072 396	1 294 389	13 530	1 726 342	485 484	1 240 858
Celkem	**7**	**19 719 179**	**351,47**	**-**	**1 989 051**	**1 213 321**	**775 730**	**815 553**	**3 939 740**	**4 755 293**	**-**	**6 744 344**	**2 028 874**	**4 715 470**

Příloha č. 32 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Jiráskova 10A dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Jiráskova 10A	1	3 086 811	53,78	57 397	242 863	148 146	94 717	124 791	602 838	727 629	13 530	970 492	272 937	697 555
Jiráskova 10A	2	3 035 799	57,66	52 650	260 327	158 799	101 528	133 795	646 330	780 125	13 530	1 040 452	292 594	747 858
Jiráskova 10A	3	2 951 354	51,42	57 397	232 188	141 635	90 553	119 315	576 384	695 699	13 530	927 887	260 950	666 937
Jiráskova 10A	4	2 236 187	38,96	57 397	175 912	107 306	68 606	90 403	436 715	527 118	13 530	703 030	197 709	505 321
Jiráskova 10A	5	2 236 187	38,96	57 397	175 912	107 306	68 606	90 403	436 715	527 118	13 530	703 030	197 709	505 321
Jiráskova 10A	6	2 950 780	51,41	57 397	232 110	141 587	90 523	119 292	576 271	695 563	13 530	927 673	260 879	666 794
Jiráskova 10A	7	2 950 780	51,41	57 397	232 110	141 587	90 523	119 292	576 271	695 563	13 530	927 673	260 879	666 794
Jiráskova 10A	8	2 232 743	38,90	57 397	175 678	107 164	68 514	90 264	436 043	526 307	13 530	701 985	197 428	504 557
Jiráskova 10A	9	2 236 187	38,96	57 397	175 912	107 306	68 606	90 403	436 715	527 118	13 530	703 030	197 709	505 321
Jiráskova 10A	11	4 741 133	90,05	52 650	406 587	248 018	158 569	208 953	1 009 400	1 218 353	13 530	1 624 940	456 971	1 167 969
Jiráskova 10A	12	4 741 133	90,05	52 650	406 587	248 018	158 569	208 953	1 009 400	1 218 353	13 530	1 624 940	456 971	1 167 969
Celkem	**11**	**33 399 094**	**601,56**	**-**	**2 716 186**	**1 656 872**	**1 059 314**	**1 395 864**	**6 743 082**	**8 138 946**	**-**	**10 855 132**	**3 052 736**	**7 802 396**

Příloha č. 33 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Jiráskova 10B dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Jiráskova 10B	1	2 148 944	37,44	57 397	169 068	103 131	65 937	86 876	419 677	506 553	13 530	675 621	190 007	485 614
Jiráskova 10B	2	1 980 770	34,51	57 397	169 209	103 217	65 992	80 077	386 834	466 911	13 530	636 120	183 294	452 826
Jiráskova 10B	3	3 046 633	53,08	57 397	239 671	146 199	93 472	123 167	594 991	718 158	13 530	957 829	269 366	688 463
Jiráskova 10B	4	2 305 064	40,16	57 397	181 323	110 607	70 716	93 187	450 167	543 354	13 530	724 677	203 794	520 883
Jiráskova 10B	5	3 054 094	53,21	57 397	532 100	324 581	207 519	123 469	596 448	719 917	13 530	1 252 017	448 050	803 967
Jiráskova 10B	6	2 318 265	40,39	57 397	403 900	246 379	157 521	93 721	452 745	546 466	13 530	950 366	340 100	610 266
Jiráskova 10B	7	5 037 026	95,67	52 650	431 953	263 491	168 462	221 993	1 072 396	1 294 389	13 530	1 726 342	485 484	1 240 858
Celkem	**7**	**19 890 796**	**354,46**	**-**	**2 127 224**	**1 297 605**	**829 619**	**822 490**	**3 973 258**	**4 795 748**	**-**	**6 922 972**	**2 120 095**	**4 802 877**

Příloha č. 34 Doplatek kupní ceny jednotlivých bytových jednotek v rámci bytového domu Jiráskova 10C dle Varianty 2A

Bytový dům	Identifikace bytové jednotky	Obvyklá cena [Kč]	Plocha [m²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m²]	Uhrazená akontace [Kč]	Uhrazená akontace připadající na SMOL [Kč]	Uhrazená akontace připadající na BD [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na SMOL [Kč]	Doplatek kupní ceny podílu připadajícího na BD [Kč]	Celkový doplatek kupní ceny [Kč]	Jednotková cena doplatku [Kč/m²]	Kupní cena [Kč]	Kupní cena připadající na SMOL [Kč]	Kupní cena připadající na BD [Kč]
Jiráskova 10C	1	3 170 057	60,21	52 650	262 839	160 332	102 507	139 712	674 914	814 626	13 530	1 077 465	300 044	777 421
Jiráskova 10C	3	3 154 262	59,91	52 650	196 398	119 803	76 595	139 016	671 551	810 567	13 530	1 006 965	258 819	748 146
Jiráskova 10C	4	2 744 151	47,81	57 397	341 621	208 389	133 232	110 939	535 918	646 857	13 530	988 478	319 328	669 150
Jiráskova 10C	5	3 065 283	58,22	52 650	255 444	155 821	99 623	135 094	652 607	787 701	13 530	1 043 145	290 915	752 230
Jiráskova 10C	6	3 153 735	59,90	52 650	262 839	160 332	102 507	138 992	671 439	810 431	13 530	1 073 270	299 324	773 946
Jiráskova 10C	8	3 064 757	58,21	52 650	255 399	155 793	99 606	135 071	652 495	787 566	13 530	1 042 965	290 864	752 101
Jiráskova 10C	9	4 176 198	79,32	52 650	347 912	212 226	135 686	184 055	889 124	1 073 179	13 530	1 421 091	396 281	1 024 810
Jiráskova 10C	10	4 313 615	81,93	52 650	359 469	219 276	140 193	190 111	918 380	1 108 491	13 530	1 467 960	409 387	1 058 573
Celkem	**8**	**26 842 058**	**505,51**	**-**	**2 281 921**	**1 391 972**	**889 949**	**1 172 990**	**5 666 428**	**6 839 418**	**-**	**9 121 339**	**2 564 962**	**6 556 377**

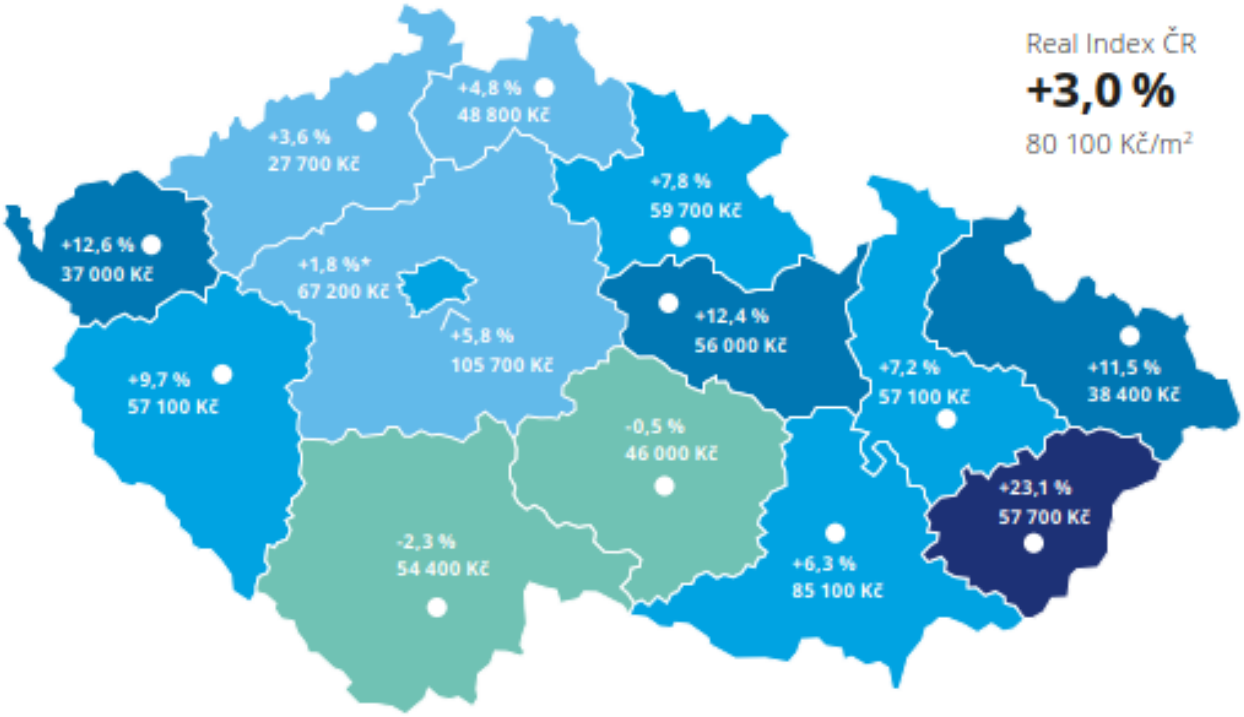
Příloha č. 35 Analýza skutečných cen prodaných bytů v ČR za období 2Q 2021

Deloitte.

Powered by CenovaMapa.org

Deloitte Real Index Q2 2021

Skutečné ceny prodaných bytů v ČR



Real Index ČR
udává % změnu průměrné ceny realizovaných prodejů bytů oproti předchozímu období (Q1 2021) v krajských městech.

Cena za m² ve sledovaném čtvrtletí, realizované prodeje v krajských městech.

Údaje se týkají prodejů bytů zapsaných v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.

* Průměr za Benešov, Beroun, Kladno, Mladou Boleslav, okresy Praha-východ a Praha-západ.

- > 0 %
- 0 % – 5 %
- 5 % – 10 %
- 10 % – 20 %
- 20 % <

Vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech

Realizovaná prodejní cena
Průměrná realizovaná prodejní cena za celý rok 2014 = 100 %
Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH

Průměrná cena, celkový transakční objem a počet prodejů za sledované období Q2 2021 dle segmentu v Praze a krajských městech

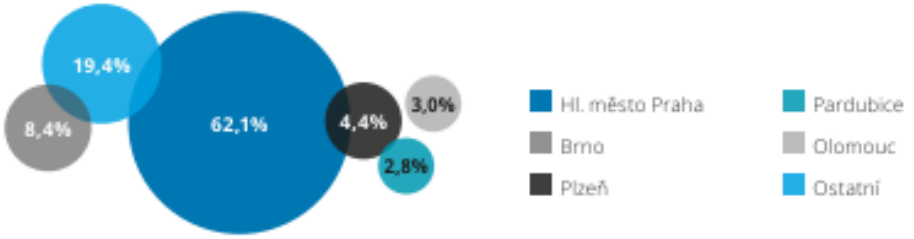
Developerské projekty
91 500 Kč/m²
18,5 mld. Kč
3 131 prodejů
(z toho 1 999 prvoprodejů)

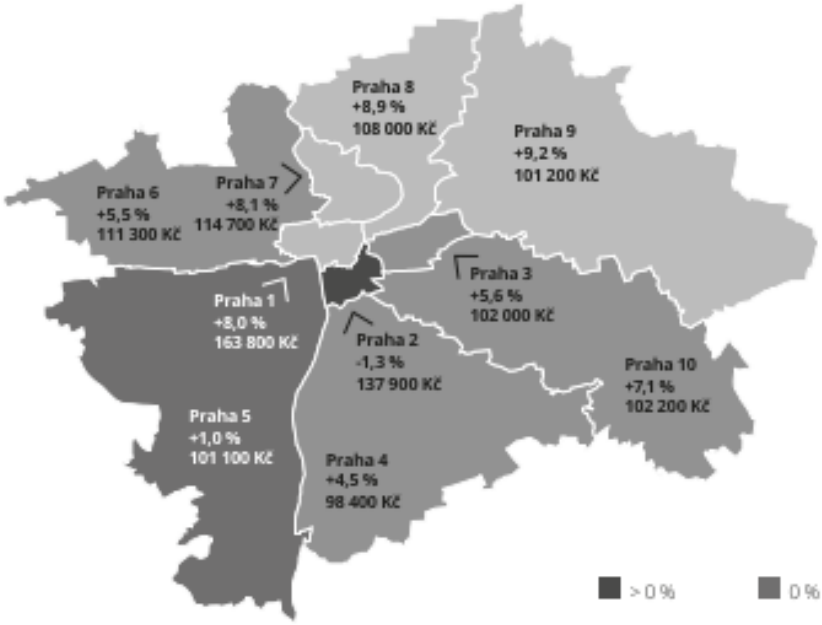
Cihlové domy
80 700 Kč/m²
10,1 mld. Kč
2 077 prodejů

Panelové domy
65 300 Kč/m²
9,2 mld. Kč
2 510 prodejů

prvoprodeje 84 659 Kč/m²
přeprodeje 103 515 Kč/m²
byty označené jako prodané z nabídky developerů 105 900 Kč/m²

Struktura objemu prodejů bytů za období Q2 2021





Real Index Praha
+5,7 %
105 700 Kč/m²

Real Index Praha
udává % změnu průměrné ceny realizovaných prodejů bytů oproti předchozímu období (Q1 2021).

Cena za m² ve sledovaném čtvrtletí, realizované prodeje.

Údaje se týkají prodejů bytů zapsaných v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.

> 0 % | 0 % – 4 % | 4 % – 8 % | 8 % <

Průměrná cena, celkový transakční objem a počet prodejů za sledované období Q2 2021 dle segmentu v Praze

Developerské projekty
109 000 Kč/m²
13,1 mld. Kč
1 852 prodejů
(z toho 1 130 prvoprodejů)

Cihlové domy
110 900 Kč/m²
4,4 mld. Kč
855 prodejů

Panelové domy
91 400 Kč/m²
4,4 mld. Kč
647 prodejů

prvoprodeje 102 800 Kč/m²
přeprodeje 118 600 Kč/m²
byty označené jako prodané z nabídky developerů 119 300 Kč/m²

© 2021. Pro více informací kontaktujte Deloitte Česká republika.