USNESENÍ

z 21. zasedání Zastupitelstva města Olomouce, konaného dne 7. 3. 2022

10 Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova – úprava a doplnění záměru postupu převodů bytů ve spoluvlastnictví SMOl a družstev

Zastupitelstvo města Olomouce

1. bere na vědomí
doplněnou důvodovou zprávu

2. souhlasí
s postupem dle doplněné důvodové zprávy

3. ukládá
RMO dále prověřit a rozpracovat variantu č. 4 a variantu č. 9 do příštího zasedání ZMO

T: nejbližší zasedání ZMO
O: Rada města Olomouce

4. schvaluje
vypuštění odkládací podmínky pro zveřejnění adresných záměrů spočívajících v povinnosti projednat a schválit tyto záměry v orgánech družstev v souladu s upravenými stanovami

Předložil: Rada města Olomouce
Bod programu: 6. ; hlasování č. 36

Důvodová zpráva – doplnění

Předně tato důvodová zpráva zpracovaná se stavem příprav ke dni 4.3.2022 se snaží o stručnost s ohledem na termín jejího zpracování a možnosti jejího projednání RMO a ZMO dne 7.3.2022, přestože se jedná o popis poměrně rozsáhlé a po všech stránkách složité odborné problematiky, na kterou mohou být navíc různé názory. Není možno se vyhnout určité míře zjednodušení, a to i ve snaze o srozumitelnost. Jedná se o doplnění či pokračování ZMO již předložené důvodové zprávy ve snaze předložit zprávu co nejaktuálnější v návaznosti na postup prací.

Doplnění důvodové zprávy je zpracováváno proto, že v mezidobí od 23.2.2022, když k tomuto datu byla podávána předchozí důvodová zpráva, byly (jak bylo i avizováno v závěru důvodové zprávy) projednávány možné závěry a varianty postupů v návaznosti na právní analýzu zpracovanou Glatzová & Co.,s.r.o., JUDr. Petr Čech, LL.M., Ph.D., Mgr. Jan Flídr, Ph.D. ze dne 17.2.2022 (doručena SMOL 18.2.2022), a to mimo SMOL (ať již politicky či v rámci odborů) zejména s právníky (mimo jiné z Advokátní kancelář Glatzová & Co. Praha a z ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KONEČNÝ Olomouc), daňovým poradcem města (Ing. Lang – Daňové poradenství Tomáš Paclík), znaleckým ústavem Grant Thornton Praha, Správou nemovitostí Olomouc a.s. (SNO) a orgány obou družstev, a to i při uvážení všech ostatních posouzení včetně stanovisek ministerstev.

V podstatě veškeré podklady pro jednání a úvahy jsou průběžně ve velmi krátkých lhůtách od doručení publikovány nadále na www.olomouc.eu/druzstva .

V mezidobí se také sešla dne 1.3.2022 pracovní skupina SMOL a dne 3.3.2022 společně všechny orgány družstev.

Znovu byly rekapitulovány a diskutovány veškeré v úvahu přicházející možnosti řešení této problematiky ze všech možných hledisek, ať již právních, daňových, účetních, znaleckých, ale i časových a organizačních.

Základní otázkou bylo, zda je možno bez dalšího, zejména pak ze strany družstev jako spoluvlastníka jednotek, naplnit rozhodnutí ZMO přijaté dne 10.12.2021 či nikoliv. S ohledem na právní analýzu AK Glatzová ze dne 17.2.2022 nezbývá než konstatovat, že ve vztahu k družstvům není možno usnesení ZMO z 10.12.2021 naplnit, když podle této analýzy je změna stanov bez dalšího nedostatečná pro vyřešení této problematiky, aniž by bezpečně nedošlo k porušení předpisů včetně dodržení povinnosti péče řádného hospodáře orgánů družstev. V podrobnostech je odkazováno na tuto analýzu. Není vyloučeno, že podle zvolené varianty bude třeba upravit do určité míry i stanovy obou družstev, ale jejich úprava neskýtá sama o sobě to, co měla podle původního záměru naplnit, byť samozřejmě se na to mohou názory různit.

Protože se jeví vyřešení převodů družstev jako po všech stránkách komplikované, daňově nákladné a časově náročné, byla projednávána také varianta, že by se samostatně vyřešily cca id. 2/3 ve spoluvlastnictví SMOL a id.1/3 ve spoluvlastnictví družstev by byla řešena dodatečně. Zde je třeba uvážit, zda by převod jen 2/3 skutečně alespoň zčásti vyřešil požadavky zájemců, a to i s ohledem na předpokládané další využití a nakládání s byty nabyvateli.
Aktuálně nelze tuto variantu SMOL realizovat bez nového stanovení ceny obvyklé pro podíl 2/3,a to bez ohledu na to, že je schváleným záměrem nepožadovat žádný doplatek, tj.

zjednodušeně - využít odchylku od ceny obvyklé tak vysokou, aby doplatek byl nula (zastupitel by měl resp. má znát cenu obvyklou, i když hodlá hlasovat o odchylce od ceny obvyklé, byť třeba "do nuly"). V bodě 1.1.1. cenové studie Grant Thornton ze dne 24.11.2021 je výslovně uvedeno : "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", a tedy nelze tuto cenovou studii, jejíž součástí je i ocenění bytů přímo použít.“ Navíc se jedná o studii založenou na určitém konstruktu, nikoliv o přesný propočet dle skutečných stavů. Před realizací této varianty by bylo třeba také rozhodnout o záloze ve formě akontace, zda bude či nebude rozdělena mezi SMOL a družstva, když byla z větší části složena na účet SMOL - viz materiál do RMO 24.1.2022 s vyčíslením fyzických zůstatků akontací na účtech: SMOL = 92.100.222,-Kč, Družstvo Jiráskova = 3.130.884,-Kč, Družstvo Jižní = 7.013.555,-Kč. Aktuálně sice byla dokončena inventura akontací po jednotlivých bytech, jako podklad pro přesné stanovení parametrů kupní ceny, ale není doposud provedeno jejich přerozdělení mezi SMOL a družstva dle konstrukce v cenové studii. Význam tohoto přerozdělení spočívá nejen ve správném stanovení parametrů kupní ceny, ale je významné i pro zájemce o převod, neboť to, zda bude celá akontace použita na úhradu části kupní ceny jen pro SMOL nebo zda bude poměrná část cca 1/3 převedena na družstva (a odečtena na družstvech jako záloha) k úhradě části kupní ceny, ovlivňuje výši doplatku družstvu, když ZMO 10.12.2021 přijatá varianta 1 počítá s uvedenou výší doplatku za předpokladu, že u družstev je odečtena cca 1/3 akontace, která bude družstvu přeúčtována (převedena) z SMOL, což je pro zájemce o převod výhodnější, když SMOL má rozhodovat o odchylce do nulového doplatku bez ohledu na to, jaká část akontace na straně SMOL byla odečtena. Každopádně po převodu 2/3 a odečtení celé akontace jen u SMOL by se již k tomuto nebylo patrně možno vracet. Zjednodušeně bude-li známa cena obvyklá a určena výše akontace k odečtení jako záloha, lze určit zbývající část kupní ceny, na kterou by byla uplatňována odchylka od ceny obvyklé.
Problematika možné výše odchylky od ceny obvyklé (a zákonné limity pro její stanovení) je popsána v předchozích materiálech, a proto je pro stručnost na ně odkazováno. Názory na problematiku odchylky od ceny obvyklé a potažmo samotné převody bytů na zájemce o převod jsou od počátku řešení tohoto problému různé, ať již se jedná o zpracovaná právní posouzení, tak i stanoviska ministerstev, když nelze neuvést pro úplnou informovanost, že i např. v posledním stanovisku MMR (za situace, kdy je známa již celá řada posudků a soudních rozhodnutí) zpracovaném pro SMOL ministerstvem dne 22.2.2022 na str. 3 se uvádí: "Lze se domnívat, že tyto smlouvy uzavřené členy sdružení jsou zřejmě absolutně neplatné, což však může konstatovat pouze soud. V takovém případě by nájemci zřejmě mohli uplatňovat pouze nárok na náhradu škody, pokud jim vznikla a nedošlo k jejímu promlčení".... atd., tedy toto sdělení může být např. vykládáno i tak, že v případě neplatnosti smluv o smlouvě budoucí nelze převádět byty, ale lze pouze řešit otázku náhrady škody, byť ministerstvo uvádí, že se jedná jen o obecný názor a lze také odkázat na poslední odstavec stanoviska. Ostatně pokud by mělo být přistoupeno k samostatnému převodu cca 2/3 spoluvlastnického podílu SMOL, bylo by třeba analyzovat, zda je takový převod vzhledem ke všem souvislostem v souladu se zákonem o obcích, když se město zbavuje majority za těchto podmínek, čímž současně může do určité míry znehodnocovat minoritní podíl v družstvech, jejichž je "konečným" vlastníkem, jakož i mohou vzniknout problémy a náklady spojené s dalším hospodařením se zbývajícím podílem, resp. společnou věcí, byť prostřednictvím družstev. K tomuto doposud nebyla provedena žádná analýza, včetně analýzy toho, jak by pro tento případ mohly být dořešeny soudní spory, zda by zájemci o převod byli ochotni při nabývání pouze 2/3 také podepsat (stejně jako při prodeji celku) ve smlouvě nějaké prohlášení či spíše dohodu o vypořádání se s městem a o ukončení soudního sporu s městem a jak by taková ustanovení zněla apod.

Je třeba vidět, že po nabytí vlastnictví k id. 2/3 zájemci o převod by vzniklo podílové spoluvlastnictví mezi majoritním nabyvatelem a minoritním družstvem, když spoluvlastnictví je z pohledu praxe v podstatě vždy velmi problémový institut, zejména pak v situaci, kdy spoluvlastníci nejsou ve shodě. Spoluvlastnictví také neumožňuje uzavření nájemní smlouvy mezi spoluvlastníky, a tedy družstvo jako minoritní spoluvlastník neužívající byt by muselo uzavřít nějaké dohody o úhradě za užívání nabyvatelem i podílu družstva, přičemž patrně by bylo nutno požadovat tržní hodnotu, která vzhledem k výši aktuálně nastaveného nájemného by mohla paradoxně se tomuto vyrovnat či jej převýšit vzhledem k aktuální situaci na trhu s nájmy , v případě sporu by musel rozhodovat soud. Stejně tak by bylo třeba mezi spoluvlastníky řešit užívání bytů na základě nájmů či podnájmů k převedeným bytům ve spoluvlastnictví, a dále i otázku spoluvlastníků stran oprav nebo dokonce investic do spoluvlastněného bytu či společných prostor, a v případě zájmu o další převod pak jejich vypořádání. Stejně tak by musely být mezi spoluvlastníky nějak řešeny i výdaje podílových spoluvlastníků např. na pojištění, správu, služby apod., zvolení osoby správce atd. Také z hlediska nákladů na uzavření smluv, ověření podpisů a poplatky na katastr se v podstatě tyto zdvojnásobí, pokud by byl převod řešen 2 smlouvami a 2 vklady na katastr, tj. prve převod z SMOL a pak z družstev. Nadále zůstává snaha jak SMOL, tak i družstev, dořešit převody celých bytů, nikoliv spoluvlastnických podílů, což je zvažováno jako jakási záložní varianta, kterou by bylo třeba ještě zanalyzovat a připravit, pokud by se k ní dospělo a mělo oporu nejen v rozhodování, ale i v předpisech.

Za této situace jsou níže zrekapitulovány a analyzovány z hlediska jejich výhod a nevýhod následující možné varianty pouze pro převod bytů jako celku (s výjimkou var. 9), když pořadí zde uvedené nemá nějaký speciální význam a jednotlivé varianty se liší v podstatě jen postupem převodu id. podílu družstev. Postupně jsou zde tedy uvedeny 2 varianty navržené v právní analýze AK Glatzová (1-2), dále varianta přijatá ZMO 10.12.2021 (3), 4 varianty dříve zvažované přehledně uspořádané ve společném stanovisku daňových poradců ze dne 16.9.2021 (4-7) a samozřejmě zůstává dříve preferovaná varianta vyčkání na rozhodnutí soud (8). Varianta 9 je uvedena pro kompletnost přehledu všech zvažovaných variant.

Jedná se teoreticky o tyto možné varianty dalšího řešení ve vztahu k podílu družstev na bytě při převodu bytu jako celku:

1.VARIANTA LIKVIDACE DRUŽSTEV a převod podílu družstva ve formě nepeněžitého podílu na bytech na zájemce přes likvidační zůstatek náležející SMOL

2. VARIANTA ZMĚNY DRUŽSTEV NA A.S. A FÚZE (s SNO a.s. či jinou společností) a převod podílu družstva na zájemce přes rozdělení zisku či jiné aktivované zdroje náležející SMOL

3. VARIANTA REALIZACE PŘIJATÉHO ZÁMĚRU V USNESENÍ ZMO z 10.12.2021, tj. varianta převodu podílu z družstva na zájemce o převod za "symbolickou" částku doplatku družstvu (výše dle var.1) při respektování vůle vlastníka SMOL, a to po změně stanov a na základě usnesení členské schůze družstva - s ohledem na závěry posudku AK Glatzová patrně nerealizovatelná varianta (případně teoreticky realizovatelná s výraznou obměnou orgánů družstev)

4. VARIANTA PŘEVODU PODÍLU DRUŽSTEV NA PŘEDMĚTNÝCH JEDNOTKÁCH NA SMOL a následný převod celého bytu z vlastníka SMOL na zájemce o převod

5. SUBVARIANTA (var.4) PŘEVODU PODÍLU DRUŽSTEV NA PŘEDMĚTNÝCH JEDNOTKÁCH NA SMOL S DAŇOVOU OPTIMALIZACÍ PŘES VRÁCENÍ PŘÍPLATKU K VLASTNÍMU KAPITÁLU - DALŠÍ ČLENSKÉ VKLADY s následným převodem celého bytu z vlastníka SMOL na zájemce o převod

6. TRANSFORMACE DRUŽSTEV NA A.S. , SJEDNOCENÍ AKCIÍ NA SMOL A PŘEVOD CELÉHO JMĚNÍ NA JEDINÉHO AKCIONÁŘE SMOL a následný převod předmětných bytů z vlastníka SMOL na zájemce o převod

7. PŘEVOD ID.1/3 Z DRUŽSTEV NA ZÁJEMCE O PŘEVOD (jako nespojené osoby) SE SLEVOU OD DRUŽSTVA DLE ROZHODNUTÍ ORGÁNŮ DRUŽSTEV (CCA +-25 %) , tj. zachovávající hraničně ještě vzhledem ke všem okolnostem péči řádného hospodáře (nepřijatá varianta 2 v materiálu ZMO 10.12.2021, která může být modifikována podle rozhodnutí orgánů družstev o výši slevy)

8. VYČKÁNÍ PRVE NA ROZHODNUTÍ SOUDU a zvolit další postup podle výsledků soudních rozhodnutí

9. PRODEJ PODÍLU SMOL ZÁJEMCŮM O PŘEVOD NEZÁVISLE NA PRODEJI PODÍLU DRUŽSTEV

Pokud oddělíme variantu 9, o které bylo pojednáno výše a v podstatě ve vztahu k ní nemají shora uvedené ostatní varianty samy o sobě význam, a dále variantu 8, když je prosazován zájem nečekat na rozhodnutí soudu resp. vyřešit věc mimosoudně, což tento materiál zohledňuje, aniž by tento záměr hodnotil, je možno se dále zabývat variantami 1-7.

V rámci zvažování jednotlivých variant v průběhu dosavadního rozhodování byl brán do úvahy mimo jiné také faktor možné daňové povinnosti, která je vzhledem k objemu řešeného majetku poměrně zásadní, když některá řešení nebyla dříve preferována mimo jiné také právě pro neúměrnou daňovou zátěž, jejíž možná optimalizace či spíše „neoptimalizace“ (s ohledem na dopady uvedené v posudku AK Glatzová) vrhá poněkud jiné světlo na možnosti hledání řešení. Je třeba uvést, že pro posouzení daňové povinnosti u uvedených variant je důležité mimo jiné to, že pokud se nejedná o převod mezi spojenými osobami, tak nemusí být z pohledu daně z příjmu zohledněna cena obvyklá, což může mít významný příznivý vliv na výši daňové povinnosti, avšak to neznamená, že by zde nebyla žádná daňová povinnost, jak bude dále uvedeno. Ovšem převod mezi nespojenými osobami má jiné daňové dopady patrně právě proto, že nepředpokládá, že by mělo docházet k převodu za nějakých mimořádně zvýhodněných podmínek, které lze předpokládat naopak u osob spojených, na což právě pamatují daňové předpisy. Velmi zjednodušeně lze dovodit, že nelze jednoduše převést majetek korporace za velmi zvýhodněných podmínek (navíc při dodržení péče řádného hospodáře) a přitom minimalizovat daňové dopady. Přestože se jedná o výjimečnou situaci, daňové předpisy na toto nepamatují a je otazné, zda lze tuto výjimečnou situaci nakonec vyřešit i nějakou výjimkou z daňových povinností, případně i na úrovni speciální zákonné úpravy, která je zvažována i u řešení dalších měst, byť vychází z poněkud jiných předpokladů a je třeba poznamenat, že pravděpodobnost, že by se nějaká taková výjimka prosadila je velmi malá.
Je třeba konstatovat, že pokud nepřichází v úvahu převod z družstev přímo na nájemníky (var. 7 popř. po rozhodnutí soudu var. 8 nebo původně preferovaná var. 3) nebo časově náročnější varianta 6, tak je vždy nutné počítat s významnou daňovou zátěží.

Určitou daňovou optimalizaci by mohla skýtat varianta 7 (odpovídající variantě 2 v materiálu do ZMO z 10.12.2021), která splňuje to, že se jedná o převod mezi nespojenými osobami, a tedy tento převod nemusí být z pohledu daně z příjmu v ceně obvyklé (určitá nemalá daňová povinnost zde samozřejmě vzniká ve vztahu k výnosům z prodeje vs. daňová zůstatková cena). Je zde však určitý limit ve vztahu ke sjednávané ceně, kterým je dodržení péče řádného hospodáře orgánů družstev. Tento limit je podle dosavadních posouzení do určité míry obhajitelný při slevě z ceny cca 0-25%, možná i 30 %, ale nikoliv při slevě cca např. 85% (v takovém případě už by se muselo postupovat podle var. 1 nebo 2 vyplývající z analýzy AK Glatzová). Už jen posouzení této hranice řešení není jednoznačné. Družstvo totiž nemůže aplikovat odchylku od ceny obvyklé neb na něj nedopadá tímto způsobem přímo zákon o obcích, byť nelze vyloučit i jiné názory. Po obhajitelné slevě v režimu péče řádného hospodáře však zůstává doplatek tak, jak byl navrhován právě v odkazované variantě 2, která nebyla ZMO 10.12.2021 přijata, a to i s ohledem na postoj zájemců o převod ovlivněný zejména právě výší doplatku. Pokud ZMO na tomto odmítavém stanovisku k této variantě setrvá, pak po vyloučení i této varianty zůstávající již jen varianty 1-6. Přitom se jedná o variantu pro SMOL relativně nejvýhodnější jak daňově, tak i z pohledu výše doplatku získaného do družstev a potažmo do rozpočtu SMOL, ale i z časového hlediska, když je třeba podotknout, že tato varianta ve vztahu k družstvům (ve vztahu k SMOL nikoliv) je v podstatě jediná, která do určité míry je i v souladu s právními posouzení, které se zabývaly možnou výší odchylky od ceny obvyklé u SMOL a možnou slevou u družstev (viz např. rozhodovací analýza AK Žižlavský z 29.10.2021, např. závěr v bodě 156). Výhodou této varianty je či bylo, že měla podporu v orgánech družstev i SNO. Aktuálně je třeba však vycházet z toho, že tuto variantu zastupitelstvo při svém rozhodování dne 10.12.2021 přes všechna zdůvodnění a vysvětlení nepřijalo.

Varianta 6 má v podstatě jediná dostatečný potenciál pro úvahy o tom, že by nemusela při převodu vzniknout nějaká výrazná daňová povinnost ani družstev ani SMOL a ani SNO (a nakonec ani zájemců), avšak jedná se o variantu ne zcela probádanou a ne zcela bezpečnou (musela by se prozkoumat právní stránka jednotlivých úkonů a také i otázka možného obcházení daňových zákonů, insolvenční test apod.), u které není možno zcela předvídat předem veškerá rizika a komplikace. Co se týká rozboru daňových povinnsotí lze odkázat na stanoviska daňových poradců ze dne 16.9.2021 a 21.10.2021. Tato varianta je doposud odmítána i s ohledem na poměrně náročnou realizaci z pohledu potřebného času a složitosti úkonů, a to i zájemci o převod, kteří by v odporu vůči této variantě mohli zvážit i nějaké vlastní právní kroky, které by ji mohly (třeba i zbytečně) zkomplikovat. Není také doposud zřejmý postoj člena družstvo SNO k této variantě, stejně jako orgánů družstev, které požadují naprostou jistotu v jednotlivých krocích s max. dodržení obecně závazných právních předpisů. Za této situace, pokud nebude nově dán návrh či spíše pokyn na její prozkoumání, které by bylo jistě složitější a víceoborové, lze i tuto variantu patrně bez dostatečně určitých závěrů a analýz patrně aktuálně vyloučit, byť jí nelze upřít určitý potenciál, zejména pokud by umožňovala takto významnou daňovou optimalizaci v řádu desítek milionů Kč. Samozřejmě s rizikem, že se i tato cesta daňové optimalizace také ukáže jako nesprávná. Tato varianta byla v rámci důvodové zprávy do ZMO 10.12.2021 označena jako varianta 3b, pro stručnost je na tento materiál odkazováno a byla poněkud opomíjena z důvodu preferencí var. 1 a 2. Tuto variantu je třeba zvážit, zejména pokud by se dále mohlo potvrdit, že může přinést daňovou optimalizaci (úspory) a tyto byly upřednostněny před jinými aspekty, včetně aspektů časových.

Stejně tak je možno patrně aktuálně vyloučit variantu 3 ve vztahu k družstvům v návaznosti na právní analýzu AK Glatzová, na kterou je odkazováno, ledaže by SMOL rozhodlo, že na

této variantě trvá přes závěry odkazované analýzy. Tato varianta nebyla ani při rozhodování 10.12.2021 a ani nadále není průchozí v orgánech družstev, když se jedná o setrvalý stav, který byl výslovně prezentován i v materiálu do ZMO 10.12.2022 a analýza AK Glatzová tento postoj stávajících orgánů družstev jen utvrdila, a to nejen po stránce právní či daňové, ale i ekonomické a účetní včetně insolvenčního testu řešení, když v posouzení je mimo jiné uvedeno, že dle stavu účetnictví družstva ani nemají dostatek disponibilních zdrojů pro rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů, aby mohly realizovat převod spoluvlastnických podílů k bytovým jednotkám za symbolické protiplnění (dle var.1 důvodové zprávy z 10.12.2021). Z analýzy lze dále odkázat na poukaz na to, že vyhnout se pravidlům pro rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, na jejichž dodržení je mimo jiné analýza postavena, která coby součást veřejného pořádku (kogentně) chrání věřitele družstev (stěží lze prohlásit, že družstva žádné věřitele nemají vzhledem k problematice smluv o smlouvě budoucích a daňových povinností), nelze pomocí změny předmětu činnosti družstev tak, že tento předmět zahrne také zajištění převodu spoluvlastnických podílů k bytovým jednotkám dle záměru SMOL na nájemníky.
Není reálný předpoklad, že by tato právní analýza mohla být nějak jednoduše mimosoudně věrohodně vyvrácena, když vedoucí zpracovatel JUDr. Petr Čech, LL.M., Ph.D., je v ČR přední velmi známý a uznávaný odborník na problematiku korporací, stejně jako uvedená advokátní kancelář. Navíc nelze při řešení problematiky družstev odhlédnout i od dalších již zpracovaných posudků, když min. tři další (AK Žižlavský /např. str. 35 a násl. stanoviska z 29.10.2021/, AK Staňkovský z 22.6.2021 a AK Fránek z 12.7.2021, ale i stanovisko MMR ze dne 18.2.2022 na str.4) v podstatě podporují názor, že změna stanov není dostačující pro prosazení zamýšleného řešení, byť z pohledu posouzení daňové povinnosti se mohlo původně jevit vhodnější, což se bohužel nepotvrdilo, byť mohou být na to i jiné názory.

Zbývají tedy varianty 1, 2, 4 a 5, avšak varianta 5 je jen určitou subvariantou k variantě 4 (prozatím neposouzeného vlivu kapitálového dovybavení jako dalšího členského vkladu), a proto je možno pro účely tohoto materiálu redukovat zbývající varianty na 1,2 (dle posudku AK Glatzová) a variantu 4 (AK Glatzová se touto variantou s ohledem na zadání analýzy nezabývala), když tyto varianty byly v uplynulých dnech po shora uvedených úvahách dále zvažovány po všech stránkách, a to zejména po stránce určité právní jistoty jednotlivých kroků a odpovědnosti za tyto kroky při uvážení všech souvislostí, po stránce vzniku daňových povinností a také po stránce jejich prosaditelnosti v orgánech města a družstev, jakož i možného přijetí zájemci o převod včetně rozumné časové roviny, byť dle zákona o obcích v principu nelze rozhodovat podle nějakých aktuálních nátlakových akcí apod., ale časová rovina má samozřejmě vliv i na řadu dalších záležitostí včetně řešení soudních sporů a s tím spojených rizik a nákladů.

Po stránce daňové jsou všechny tři varianty řádově srovnatelné, resp. varianta 4 skýtá patrně i podle posouzení daňového poradce větší prostor pro nějakou daňovou optimalizaci, když u variant 1 a 2 by se jednalo o daň srážkovou (plátce družstvo) a u var. 4 o daň z příjmu právnických osob (družstev).

Po stránce časové se jeví nejrychlejší varianta 4, zbylé dvě varianty zjevně mohou být a patrně by i byly časově podstatně náročnější.

Z hlediska nákladů na realizaci se opět jeví var. 4 jako nejméně nákladná ve srovnání s předpokládanými úkony ve var. 1 a 2, včetně oceňování , zveřejňování , notářských zápisů, nákladů na likvidátora, když i výběr osoby likvidátora pro var.2 by mohl být komplikovaný apod.

Všechny tři varianty (1,2 a 4) mají do určité míry podporu orgánů družstev, avšak na zasedání orgánů dne 3.3.2022 i v návaznosti na jednání pracovní skupiny dne 1.3.2022 byla preferována ze strany orgánů družstev varianta 4, která se jeví nejen jako časově méně náročná, ale i jednodušší a srozumitelnější, byť je třeba uvážit, že se tím vytváří nová právní situace. Všechny tři varianty do určité míry zbavují orgány družstev rizik či je aspoň významně eliminují, pokud budou provedeny v souladu se zákonem. Družstva právě mimo jiné z důvodu značných rizik, a to nejen právních, ale i daňových, které nakonec posudek AK Glatzová potvrdil, doposud doporučovaly vyčkat na rozhodnutí soudu (var. 8), popř. provést převod za cenu obvyklou s přiměřenou slevou (var. 7 resp. var. 2 důvodové zprávy do ZMO 10.12.2021).

Co se týká odpovědnosti orgánů SMOL, pak všechny tři varianty přenáší zjednodušeně řečeno odpovědnost na orgány SMOL, byť ve var. 1 a 2 se to může jevit méně zřetelné, ale i při vědomí, jak byl posudek AK Glatzové zadán a s jakými cíly (viz i materiál RMO 24.1.2022 a navazující materiály RMO a ZMO) a při jeho prostudování je to zřejmé. Ve variantě 4 je nejvíce zřetelné nabytí SMOL od družstev za cenu obvyklou (ať již bude vypořádána jakýmkoliv způsobem a v podstatě nakonec připadne zpět SMOL), aby následně došlo k převodu na zájemce o převod za podstatně nižší částku, což samozřejmě bude záležet na rozhodnutí ZMO. Konkrétně prozatím dle stanoviska Grant Thornton ze dne 4.3.2022, které je přílohou tohoto materiálu, je uvažováno s obvyklou převodní cenou za nemovitosti Družstva Olomouc, Jižní ve výši cca 250 mil. Kč a za nemovitosti Družstva Olomouc, Jiráskova ve výši cca 129 mil. Kč, tj. celkem 379 mil.Kč oproti doplatku dle var.1 důvodové zprávy z 10.12.2021 za nemovitosti Družstva Olomouc, Jižní ve výši cca 32 mil. Kč a za nemovitosti Družstva Olomouc, Jiráskova ve výši cca 19 mil. Kč, tj. celkem 51 mil.Kč versus 379 mil.Kč. Je třeba vidět, že u podílu SMOL, který má být převeden tzv. bez doplatku je tento nepoměr ještě vyšší, když v případě uplatnění podobných kritérii i na tento doplatek při uvážení 2/3 vs. 1/3 by doplatek mohl činit přes 100 mil.Kč.
Pro dovysvětlení je třeba uvést, že pokud var.2 v důvodové zprávě do ZMO 10.12.2021 jakoby pracuje s částkou nižší, ale je třeba vidět, že částka ve var.2 vychází ze stejného základu, ale je snížena o akontace a o cca 30% slevu, což při převodu na SMOL stěží bude možno uplatnit – viz i aktuální stanovisko Grant Thornton.

Pokud se jedná o porovnání variant 1 a 2, mělo-li by se podle nich postupovat, pak je aktuálně patrně preferována varianta 1 tj. "likvidace" neb u varianty 2 "fúze" je zvažováno, zda by bylo vhodné fúzovat družstva s nejistými smlouvami o smlouvě budoucí do Správy nemovitostí Olomouc, a.s. (SNO), tj. do zcela zdravé dlouhodobě fungující městské akciové společnosti, která vlastní i spravuje rozsáhlý městský majetek. U obou variant je také nejasnost, jak by se vyřešilo vzájemné členství obou družstev, resp. zda by bylo vhodné učinit převod členských práv a povinností např. na SMOL, případně na jinou vhodnou osobu eventuelně členství ukončit nějakým jiným způsobem s dořešením vypořádání, což je samo o sobě poměrně složitou problematikou.
Významné pro posouzení jsou také daňové povinnosti vyplývající z obou variant. V posouzení daňového poradce Ing. Milana Langa (Daňové poradenství Tomáš Paclík) ze dne 3.3.2022, které je přílohou tohoto dodatku k důvodové zprávě (a bylo zpracováno i dle odkazů v analýze AK Glatzová) je uvedeno: „Ověřili jsme správnost daňových závěrů předložené analýzy /pozn. AK Glatzová/, se kterými se ztotožňujeme. Při obou navrhovaných řešeních by se při převodech spoluvlastnických podílů bytových jednotek BD /pozn. družstva/ stala plátci srážkové daně ve výši 15% dle § 36 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění p.p., a to z tržní ceny převáděných podílů. Výše srážkové daně by dle cen uvedených v posledním

posudku společnosti Grant Thornton (cca 378 mil. Kč) činila minimálně 57 mil. Kč. Vzhledem k vývoji cen na trhu nemovitostí lze očekávat, že cena obvyklá bude oproti poslednímu posudku společnosti Grant Thornton vyšší, což bude znamenat i vyšší částku srážkovou daň."

Varianta 4, tj. varianta převodu podílu družstvech na bytových jednotkách na SMOL a následný převod z SMOL na zájemce o převod je oproti var. 1 a 2 nepoměrně jednodušší, přehlednější a také patrně časově rychleji realizovatelná. Ve vztahu k potenciálním daňovým povinnostem je v posouzení daňového poradce Ing. Milana Langa (Daňové poradenství Tomáš Paclík) ze dne 3.3.2022, které je přílohou tohoto dodatku k důvodové zprávě uvedeno: „V případě převodu spoluvlastnických podílů bytových jednotek z BD na SMOL se jedná o převod mezi spojenými osobami, a musí být při výpočtu daňové povinnosti BD zohledněna obvyklá cena převáděného majetku (dle § 23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP")). Pokud bychom vycházeli z ceny obvyklé uvedené v posledním znaleckém posudku vypracovaném společností Grant Thornton (cca 378 mil. Kč), tak po zohlednění daňových zůstatkových cen (dle podkladů BD) lze očekávat daňovou povinnost BD ve výši minimálně 56 mil. Kč. Vzhledem k vývoji cen na trhu nemovitostí lze očekávat, že cena obvyklá bude oproti poslednímu posudku společnosti Grant Thornton vyšší, což bude znamenat i vyšší daňovou povinnost BD.
Při prodeji spoluvlastnických podílů BD na SMOL vznikne městu závazek ve výši kupní ceny,
kterou bude možné vypořádat jedním z následujících způsobů, případně jejich kombinací:
- Úhrada kupní ceny nebo její části
- Zápočet s výplatou části vlastního kapitálu BD
- Zápočet s výplatou podílu na zisku BD
- Zápočet s případnou pohledávkou za převod spoluvlastnických podílů nepřeváděných nemovitostí (např. vybrané byty, bytový dům Peškova 2)."
K tomu je třeba poznamenat, že je možno v rámci řešení této problematiky se zabývat i řešením garáží a garážových stání.

V návaznosti na stanovisko daňového poradce z 3.3.2022 bylo zajištěno i Stanovisko k převodu spoluvlastnických podílů na předmětných domech ze dne 4.3.2022 zpracovaného znaleckým ústavem Grant Thornton, které je přílohou této důvodové zprávy. V tomto stanovisku bylo potvrzeno aktuální stanovení ceny obvyklé v celkové výši 379 mil.Kč. Bude třeba ve spolupráci s daňovým poradcem dořešit, zda tato forma stanovení obvyklé ceny by byla dostačující i pro řešení daňových povinností s finančním úřadem pro tento případ a dále, zda by bylo možno cenu obvyklou stanovit „jinak" s přihlédnutím ke všem okolnostem, mimo jiné i k uzavřeným smlouvám o smlouvě budoucí. Aktuálně však znalecký ústav sdělil: „S ohledem na fakt, že nám nepřísluší předjímat platnost či neplatnost daných smluv o smlouvě budoucí, nejsme schopni se vyjádřit k jejich případnému vlivu na obvyklou cenu Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva. Ze stejného důvodu, pokud bychom přijali fakt, že existence těchto smluv má vliv na obvyklou cenu Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva, nelze dle našeho názoru exaktně kalkulovat, v jaké míře lze dané zohlednit do obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva." a dále je ve stanovisku uvedeno: „Dle našeho názoru zohlednění podílového vlastnictví do obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva v podobě diskontu za minoritu není v daném případě opodstatněné, jelikož se jedná o obvyklou cenu nemovitostí, která přechází na majitele zbývající části těchto nemovitostí, čímž dojde k jejímu zcelení a případná aplikace diskontu za minoritu potom není, jak již bylo uvedeno výše, opodstatněná." Jedná se o prvotní

stanovisko, je dohodnuto s Grant Thornton, že po rozhodnutí o výběru varianty dalšího postupu je možno tuto dále konzultovat a nastavit.

Porovnání dle shora uvedeného variant 1 či 2 oproti variantě 4 při srovnatelných daňových nákladech vede k úvaze, zda namísto variant 1 a 2 doporučených v analýze AK Glatzová nepostupovat podle relativně jednodušší a časově nesrovnatelně rychlejší varianty 4. Tato varianta byla zvažována a byla obsažena i v důvodové zprávě do ZMO 10.12.2021, a to jako varianta 3a, u které bylo uvedeno v důvodové zprávě, že 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.

To, co se jevilo ve var. 4 (10.12.2021 v důvodové zprávě pro zastupitelstvo označena jako 3a) jako důvod pro její odmítnutí, je třeba ve světle analýzy AK Glatzová znovu uvážit.

Pokud jde o výrazné daňové dopady, ukazuje se, že tyto patrně stejně nelze „vyřešit“ takovým způsobem, jak bylo zvažováno v 10.12.2021 ZMO přijaté var.1, která nedostatečně uvážila to, co naopak posudek AK Glatzová akcentuje, a tedy nejspíš vzhledem ke všem okolnostem nezbude, než počítat s určitou nemalou daňovou povinností (která je i v případě var.1 a 2 v analýze AK Glatzová) a rozpracovat ve spolupráci se znaleckým ústavem a daňovým poradcem možnosti její případné optimalizace, popřípadě i uvážení možností prominutí či osvobození od této daně v rámci nějaké nově prosazené zákonné výjimky apod., tedy pokud by byla preferována tato varianta, byť je třeba opakovaně konstatovat, že pravděpodobnost, že by se nějaká taková výjimka prosadila je velmi malá.

Co se týká určité časové nákladnosti, tak při uvážení i ostatních variant lze považovat i odhadované časové možnosti za přiměřené situaci, v níž se řešení této problematiky nachází.

Pokud jde o rozhodování orgánů města a odpovědnost s tím spojenou, pak patrně není nějakého významnějšího rozdílu v odpovědnosti mezi zvažovanými var. 1 či 2 a variantou 4. Toto je možno ještě nechat posoudit, předběžně projednáno s AK Glatzová, jak je dále uvedeno.

Zvažovaný postup dle var.4 byl 4.3.2022 konzultován i s AK Glatzová,stejně jako problematika ostatních variant, přičemž nebyly vysloveny nějaké výhrady proti postupu dle var. 4 oproti navrženým postupům dle var. 1 a 2, resp. ani obecně, s tím, že pokud bude tato (či jiná) varianta zvolena, je připravena tato kancelář provést určité kontrolní posouzení návrhu realizace této varianty, když mimo jiné bylo upozorňováno i v této variantě na některé detaily zákona o korporacích, které bude třeba „pohlídat“, ale to je nad rámec tohoto materiálu a bude to řešeno až v případě, že by tato varianta byla zvolena.

K této variantě (var, 4) lze odkázat i na stanoviska Ministerstva vnitra ČR, když v dopise ze dne 7.2.2022 uvádí na str.4 první odstavec: „Stejně tak bylo městu dáno k úvaze možné řešení scelit majetek družstev u města jako jediného vlastníka a teprve následně převádět majetek jednotlivým nájemcům.“, což navazuje či odkazuje na dopis tohoto ministerstva z 13.10.2021, ve kterém je uvedeno na str.6 poslední odstavec: Pro úplnost připojuji také úvahu o vhodnosti případného převodu majetku na nájemce po dvou liniích – „městské“ a „družstevní“. 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.“

Je třeba také ve vztahu k zvažované var.4 odkázat na Rozhodovací analýzu – právní stanovisko Žižlavský, advokátní kancelář s.r.o. Praha ze dne 29.10.2021, ve kterém v bodě 130. - 133. je uvedeno: „Jelikož podle našeho právního názoru nelze pro absolutní neplatnost realizovat převod na nájemce na základě Budoucích převodních smluv, rozumíme, že existují dvě základní zvažované alternativy převodu. První je současný převod jak spoluvlastnického podílu Klienta (pozn. Klient = SMOL), tak spoluvlastnického podílu Družstev na bytových jednotkách na nájemce (dále jen „Navrhované řešení I“). Druhým je vypořádání spoluvlastnictví k bytovým jednotkám mezi Klientem a Družstvy tak, že se Klient stane výlučným vlastníkem bytových jednotek. Následně by na nájemce převedl bytové jednotky pouze Klient jako prodávající (dále jen „Navrhované řešení II“). 133. Jak pro Navrhované řešení I, tak pro Navrhované řešení II se předpokládá, že k převodu bytových jednotek, resp. spoluvlastnického podílu Klienta na nájemce dojde za cenu nižší než cenu obvyklou podle ust. § 39 odst. 2 obecního zřízení, tedy při využití institutu tzv. zvláštního zájmu obce při stanovení odchylky od obvyklé ceny (dále jen „Zvláštní zájem“).“ Dále v bodech 161 - 164 je uvedeno: „Za variantu se střední mírou rizika pokládáme Navrhované řešení II, při kterém by se Klient /pozn.SMOL/ stal výlučným vlastníkem bytových jednotek a tyto by následně převedl na nájemce za cenu nižší než obvyklou z důvodu Zvláštního zájmu - narovnání. Vzhledem k tomu, že Družstva nebyla původně stranou smluv se společnostmi MERA a MNG, ale byla Klientem založena účelově, 106 lze podle našeho právního názoru s odkazem na historický vývoj107 vztahů s nájemci uplatnit odchylku od obvyklé ceny dle ust. § 39 odst. 2 obecního zřízení nejen ve vztahu k obvyklé ceně spoluvlastnického podílu Klienta (Navrhované řešení I), ale v případě sjednocení vlastnictví bytových jednotek na straně Klienta k obvyklé ceně bytových jednotek (Navrhované řešení II), a to za předpokladu, že v rámci vypořádaní spoluvlastnictví mezi Klientem a Družstvy nevznikne ani na straně Klienta či kteréhokoliv Družstva, potažmo člena Družstva, dodatečný náklad (ani daňový), či takový náklad, pokud vznikne, bude přenesen na nájemce. Hlavní riziko u této varianty spatřujeme v tom, že nájemci mohou právními prostředky bránit zvolené formě vypořádání spoluvlastnictví (např. formou předběžného opatření), nájemcům může vzniknout předkupní právo v závislosti na zvoleném způsobu vypořádání spoluvlastnictví a nájemci se mohou na Družstvu domáhat nároku na náhradu škody v souvislosti s porušením Budoucí převodní smlouvy ze strany Družstva (pokud by taková Budoucí převodní smlouva byla vůči Družstvu v konkrétním případě shledána za platnou a vymahatelnou). Opět je zde riziko nesprávné odchylky od obvyklé ceny jako v případě předchozí varianty s nízkou mírou rizika Podle našeho právního názoru by úplata za vypořádání spoluvlastnictví mezi Klientem a
Družstvy neměla mít sama o sobě zásadní vliv na určení odchylky od obvyklé ceny na základě Zvláštního zájmu – narovnání, zejména když konečným beneficientem z majetkové účasti v Družstvech je Klient. Stanovení odchylky je v gesci zastupitelů Klienta s limity popsanými v tomto stanovisku. Na druhé straně, čím více se bude konečná převodní cena bytové jednotky na nájemce lišit od úplaty za vypořádání spoluvlastnictví mezi Klientem a Družstvy, tím bude muset být dán závažnější Zvláštní zájem, aby bylo možné úspěšně provést

test proporcionality popsaný výše. Závažný Zvláštní zájem, který by umožnil provést podstatnou odchylku od obvyklé ceny, se nám nepodařilo identifikovat.“

Navrhované řešení I. odpovídá var.7 u družstev (SMOL tuto analýzu nezohlednilo v tomto směru v žádném řešení) a navrhované řešení II. odpovídá právě zvažované variantě 4. Pokud by měla být realizována varianta 4, pak musí být analyzováno právně to, co je shora uvedeno, včetně analýzy dostatečného přenesení dodatečných nákladů (včetně daňových) na nájemce.

V právním vyjádření AK Staňkovský ze dne 22.6.2021 je uvedeno na str.7: „z hlediska právní úpravy existují jiné způsoby, jak by bylo možné popisovaného záměru dosáhnout transparentnější cestou, například v prvém kroku převodem spoluvlastnických podílů z Družstva na SMO, nebo převodem jmění Družstva na SMO (mezikrokem by ovšem musela být transformace Družstva na formu akciové společnosti), případně likvidací s naturální výplatou likvidačního zůstatku, a ve druhém kroku by SMO realizovalo záměr zcela transparentně, s řádným odůvodněním v intencích shora uvedeného ustanovení zákona o obcích;“
Lze také odkázat i na stanovisko AK Ritter – Šťastný ze dne 11.10.2021, ve kterém je mimo jiné uvedeno: „Polemikou o tom, zda k tomuto důvody jsou nebo nejsou k vyřešení dané situace, nedospějeme a jsme proto toho názoru, že je třeba zkoumat jiné možnosti řešení. Obecně by tyto měly vždy vycházet z „odstranění“ prvku družstev, jako účastníka právního vztahu, který na rozdíl od města nemůže při úplatném převodu vycházet z jiné ceny, než ceny obvyklé. Toto ostatně jako možné východisko nastínil pan primátor Žbánek při jednání pracovní skupiny dne 9. 9. 2021. Z posouzení daňový dopadů všech myslitelných variant převodu bytů, resp. jejich podílů nyní připadajících do vlastnictví družstev, je třeba volit takovou, která s sebou nepřináší žádné dopady, které by město muselo v souhrnu vždy několika desítek milionů korun přenést na kupující při zohlednění do kupní ceny, případně o tento aspekt dále rozšiřovat zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé, pro což ovšem nenacházíme již další důvod. Všechny myslitelné důvody odchylky byly dle našeho názoru již vyčerpány na odchylku dle studie GT. Jako jediná varianta se tedy jeví přeměna družstev na akciové společnosti a následný převod jmění těchto akciových společností na jediného společníka, tedy město. I toto je jeden z druhu přeměny obchodních společností. Bohužel nelze použít přímo u družstev. Proto je nejdříve třeba přeměnit družstva na akciové společnosti. Podotýkáme, že tento postup je administrativně a časově náročný.“ Dále pak stanovisko této kanceláře z 8.11.2021 ve kterém je uvedeno mimo jiné: „tímto navazujeme na naše stanovisko podané dne 11. 10. 2021 v reakci na stanovisko Ministerstva vnitra ze dne 13. 10. 2021 a rozhodovací analýzu zpracovanou společností ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o. Ze shora uvedených stanovisek vyplývá, že není vyloučena námi doporučená varianta řešení ve smyslu sjednocení vlastnictví bytových jednotek na straně města. Tím by odpadla dle našeho názoru největší faktická překážka bránící převodu v dané situaci, a to nesouhlas družstev s převodem za cenu nižší než obvyklou. Zásadní úskalí této varianty ovšem vyplývá z odst. 163, dle kterého mohou nájemci právními prostředky bránit zvolené formě vypořádání spoluvlastnictví, případně mohou nájemci usilovat o náhradu škody v souvislosti s porušením smluv o smlouvách budoucích (samozřejmě za předpokladu určení platnosti smluv). Z tohoto pohledu je poněkud na škodu, že stanovisko zpracované AK ŽIŽLAVSKÝ jako důvěrné, důvěrné fakticky není a zbavuje tak statutární město Olomouc jakékoliv možnosti procesní strategie. Tím se tedy ve vztahu k námi navrhovanému řešení poněkud oslabuje možná efektivita navrhovaného postupu a v úvahu tak tedy zůstává spíše varianta popsaná AK ŽIŽLAVSKÝ jako tzv. varianta I. Tato varianta je ovšem dle našeho názoru stěží proveditelná, pokud statutární zástupci družstev nehodlají ustupovat od převodu bytů za jinou cenu, než cenu obvyklou v případě, že soud nerozhodne o platnosti smluv o smlouvách

budoucích. Navíc v tomto odkazujeme na naše závěry vyjádřené ve stanovisku ze dne 11. 10. 2021 ve vztahu k nemožnosti družstev odchýlit se od ceny obvyklé, i kdyby za tímto účelem došlo ke změně stanov družstev, přičemž v tomto si opět dovolujeme odkázat na stanoviska AK Staňkovský a JUDr. Viléma Fránka. Byť tedy možný přístup nájemců v konkrétních případech může komplikovat postup dle varianty II. /pozn. AK Žižlavský odpovídající var.4/, měl by se samotným nájemcům jevit jako jediný přípustný, a to právě pro trvající postoj družstev ve vztahu k převodu spoluvlastnických podílů na bytech za cenu jinou než obvyklou. Navíc o takovémto přístupu nájemců nelze uvažovat paušálně, jelikož možnost podat návrh na předběžné opatření ještě neznamená, že této možnosti někdo využije. A to obzvláště za situace, kdy bude zřejmé, že statutární město Olomouc činí kroky, které v konečném důsledku povedou k převodu bytů na nájemce bez nutnosti vést spor o plnění ze smlouvy o smlouvě budoucí."
Shora uvedeným právním názorům odpovídá i postup navrhovaný daňovým poradcem Ing. Škrabišem v jeho stanovisku ze dne 21.10.2021. Propočty tam uvedené by při přijetí var. 4 musely být prve případně analyzovány.
Je třeba, pokud by bylo rozhodnuto o postupu dle var.4 po jejím dopracování ji projednat i v orgánech města a družstev už v konkrétním návrhu, byť na společném zasedání orgánů družstev 3.3.2022 byla i ze strany těchto orgánů vyslovena podpora této variantě a lze předpokládat její podporu i ze strany SNO, avšak toto nezbavuje ZMO možnosti vybrat variantu jinou či zvolit nějakou modifikaci.

Pro závazné rozhodnutí je třeba bez ohledu na vybranou variantu rozpracovat a navrhnout mimo dořešení právních otázek také dořešení otázek ekonomických, daňových a účetních, ale i organizačních a dalších, a to i ve spolupráci s daňovým poradcem, znaleckým ústavem, orgány družstev, odbory města, popř. příslušnou komisí a pracovní skupinou.

Při dopracování je třeba se opakovaně významně zabývat daňovou problematikou, a to zejména ve vztahu k doposud ZMO projednané výši doplatku 51 mil.Kč (dle var. schválené ZMO 10.12.2021), když tento doplatek nelze jen mechanicky přenést do aktuálně zvažované var.4, pokud by byla preferována, ani jiných možných variant. Vždy bude nezbytné porovnat výši předpokládaného doplatku s předpokládanými daňovými povinnostmi ve vybrané variantě (ve var. 4 se jedná o cca min. 56 mil. Kč, další varianty jsou řádově srovnatelné), tj. zda výše doplatku vůči zájemcům o převod zůstane (co do absolutní hodnoty, nikoliv co do odůvodnění) zachována či bude nějak upravena v souladu s oprávněnými zájmy SMOL i členů družstev, a to nejen při uvážení daňových nákladů, ale i dalších nákladů spojených s dořešením této problematiky, když ostatně i náklady na samotnou realizaci (sepis smluv, návrhů do katastru, ověřování, poplatky za vklad, daňová přiznání, případně znalecké posudky apod.) budou muset být dořešeny.

S ohledem na shora uvedené je navrhováno nově modifikovat ZMO schválený záměr dne 10.12.2021 ve vztahu k družstvům tak, že bude vybrána varianta 4, popřípadě některá z dalších uvedených variant s uvážením toho, že některé jiné varianty ale nejsou zcela kompatibilní se schváleným záměrem, a po dopracování vybrané varianty a projednání v RMO a dalších orgánech města a družstev je nezbytné nové předložení ZMO k rozhodnutí.

Bez určitého zpracování varianty 4 či jiné ZMO zvolené varianty, a jejího řádného projednání v přesné konkrétní podobě není možno aktuálně v ZMO 7.3.2022 rozhodnout jinak než znovu o záměru, tedy je možno učinit na ZMO rozhodnutí o tom, že ZMO souhlasí s postupem dle tohoto doplnění důvodové zprávy v určené variantě, ať již to bude var. 4 či jiná, a dále v případě zvolení var.4 je možno rozhodnout o tom, že ZMO souhlasí s tím, aby o zveřejnění

záměru nabytí předmětných podílů na řešených bytech SMOL rozhodovala RMO, a to i případně postupně po nějakých ucelených částech. O samotném nabytí podílů na bytech od družstev dle var.4, pokud by byla vybrána, by následně rozhodovalo zastupitelstvo, což platí i pro případné jiné zvolené varianty. Až po vyřešení nabytí podílů na bytech (včetně změny v katastru) do vlastnictví SMOL by bylo možno rozhodovat o dalších převodech na zájemce o převod, včetně předcházejícího řádného zveřejnění záměrů.

Závěrem je třeba podotknout, že se jedná o velmi složitou nejen politickou, ale zejména odbornou problematiku, na kterou mohou být různé názory. Přes maximální snahu o zajištění všech podkladů pro dobré rozhodnutí nelze nikdy vyloučit, že se prosadí jiné právní názory či jiná řešení, ať již soudní či mimosoudní, a je tedy třeba přistupovat nadále k řešení tohoto problému s maximální opatrností a kritickým zvažováním předložených podkladů.

Důvodová zpráva

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

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

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

Za účelem naplnění tohoto požadavku na změnu stanov RMO na svém zasedání dne 24.1.2022 rozhodla o zadání právního posouzení této problematiky JUDr. Petru Čechovi, PhD.,LL.M. z advokátní kanceláře Glatzová & Co. Praha, jako velmi známého, renomovaného a velmi obtížně zpochybnitelného odborníka s tím, že SMOL požaduje nejen posouzení a přípravu změny stanov, ale v případě, že by toto posouzení nevedlo k řešení, tj. zejména k cestou odpovídající změny stanov, pak s požadavkem, aby výstup obsahoval návrh řešení tak, aby bylo možno prosadit schválený záměr ZMO z 10.12.2022 s limitem souladu se zákonem.
O postupu zadání, předání podkladů apod. byla RMO informována na svém zasedání 7.2.2022.

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

Shora uvedená právní analýza vychází z navrhovaného řešení schváleného jaklo záměr ZMO 10.12.2022 vyxcházeje stejně jaqko důvodová zpráva pro ZMO z presumované neplatnosti smluv o smlouvě budoucí. Z analýzy je možno dovodit závěr, že bez dalších v ní navržených kroků nemohou družstva naplnit záměr schválený ZMO 10.12.2021, aniž by orgány družstev porušily povinnost péče řádného hospodáře, mimo jiné i povinnost výkonu funkce s nezbytnou loajalitou (vůči družstvu) a s potřebnými znalostmi a pečlivostí, a to i s odkazem na všechna doposud zpracovaná právní posouzení, stanoviska a předběžný názor soudu, byť samozřejmě pravomocné rozhodnutí soudu o platnosti smluv by zcela mohlo změnit situaci. Zvažované řešení prosazení rozhodnutí ZMO 10.12.2021 cestou změny stanov dle usnesení ZMO, které vycházelo i z předchozích právních posouzení, včetně posouzení předaného

protistranou zpracovaného pro protistranu advokátní kanceláří Kocián-Šolc-Balaštík, je dle tohoto posouzení AK Glatzová samo o sobě nedostačují (což odpovídá i některým dřívejším právním posudkům např. AK Staňkovský nebo JUDr. Fránek a nově i stanovisku _mnisterstva pro místní rozvoj doručeného SMO 22.2.2022, zveřejněno taktéž na www.olomouc.eu/druzstva) při širším odborném pohledu na věc včetně daňové problematiky, stejně jako případné uzavírání dohody o narovnání či soudního smíru.

Orgány družstev jsou si od počátku vědomy těchto povinností, a proto jejich původní návrh směřoval k tomu, aby prve došlo k rozhodnutí soudu, který by posoudil otázku platnosti či neplatnosti smluv o smlouvách budoucích (k stejném závěru dospělo i zastupitelstvo v červnu 2020) a teprve podle výsledku byl zvolen další postup, když od počátku nebylo nijak vylučováno to, že soud dospěje k závěru o platnosti smluv a ani SMOL ani družstva se u soudu výslovně nebránili tomu, aby takto i soud rozhodl. Zcela účelově a zbytečně však byla mařena soudní jednání, namítán nedostatek právního zájmu na určení platnosti smlouvy, apod., a to i přesto, že SMOL opakovaně deklarovalo, že převody uskuteční i v případě, že soud shledá smlouvy o smlouvě budoucí absolutně neplatnými (ostatně přípravy k převodům probíhaly paralelně k soudním řízením, a to i pro případ, že by soud deklaroval neplatnost smluv).
Aktuálně je odkazováno v některých případech na rozhodnutí soudu např. „z Liberce“ (sp.zn. /2019 = rok zahájení soudního řízení) či „Říčan“ (/2019 a /2020), ačkoliv v Olomouci bylo soudní řešení (zahájeno srovnatelně /2019 a /2020) v podstatě odmítnuto, aby nakonec došlo k hromadnému podání žalob s návrhy na přerušení řízení a hledání řešení, které nevyžaduje rozhodnutí soudu a k poukazováno na výsledky soudních řízení jinde.
Pokud je aktuálně argumentováno rozsudkem Okresního soudu v Liberci ze dne 4.11.2021 čj. 22 C 285/2019-749, který je taktéž zveřejněn na www.olomouc.eu/druzstva, jedná se o spor Interma BYTY, akciová společnost (Interma) vs. Statutární město Liberec (SML), o nahrazení projevu vůle dárce SML obdarované Interma. Jedná se o rozsudek soudu prvního stupně, se skutkově jiným základem, který neřeší problematiku pozbývání majetku z družstev (zde naopak korporace má od města majetek nabýt), ale co do obecných principů, na kterých soud postavil své rozhodnutí, je možno je uvážit, když mimo jiné soud v Liberci odkazuje i na soudní rozhodnutí pro obec Říčany, které je co do základních principů, na kterých je liberecký rozsudek postaven, v zásadě obdobné. Nad rámec rozsudků „z Říčan“ soud v tomto případě a pro daný skutkový stav výslovně uznal smlouvy za platné. Pokud by bylo nějaké takové rozhodnutí vydáno ve vztahu k Družstvům Olomouc Jiráskova a Jižní, resp. SMOL, tak by to řešení situace napomohlo, resp. zcela měnilo řešení, ale bohužel se tak doposud nestalo z důvodů nikoliv na straně družstev či SMOL. Je třeba poukázat na to, že rozhodnutí okresních soudů nelze považovat za dostatečně zavazující judikaturu, aby ji bylo možno bez dalšího vztahovat obecně na řešení obdobných sporů v celé ČR, když zde se navíc nejedná o zcela „stejný“ spor, a tedy tento rozsudek aktuálně patrně nemůže změnit řešení této problematiky v Olomouci ,zejména pokud se jedná o záměr schálený ZMO 10.12.2022.

V Olomouci navíc ve snaze vyhovět požadavkům zájemců o převod bylo rozhodnutím ZMO 10.12.2021 (aniž by bylo výslovně revokováno usnesení ZMO z června 2020) „ustoupeno“ od varianty vyčkání na soudní rozhodnutí, a to i v návaznosti na opakované požadavky zájemců (zejména prostřednictvím jejich právního zástupce) k hledání řešení bez soudního rozhodnutí, ač není vyloučeno, že soudní rozhodnutí by mohlo být pro zájemce o převod příznivé výsledky. Byla zvolena cesta vycházející z tzv. stanoviska 3 ministerstev z dubna 2021, které bylo vydáno k řešení případů, kde byla shledána absolutní neplatnost smluv o smlouvě budoucí soudem. Ze stejných důvodů, tj. „nečekat na rozhodnutí soudu“ (dokonce oproti výslovnému znění stanovisek ministerstev), nezbylo než řešení postavit na presumpci

neplatnosti smluv o smlouvách budoucích, aby bylo možno jednak postupovat podle uvedeného společného stanoviska ministerstev, ale také aby toto rozhodování rozumně vycházelo ze shromážděných podkladů, právních názorů a stanovisek. Na tomto základě byl postaven i materiál pro ZMO 10.12.2021 ve dvou variantách, a to ve vztahu k družstvům ve variantě 2 s (do určité míry) družstvy odůvodnitelnou slevou cca 30 % a ve variantě 1 se slevou cca 85%, kterou už při běžném výkonu péče řádného hospodáře patrně nelze bez dalšího odůvodnit a jak je zřejmé ze shora odkazované analýzy, je třeba podstatně složitějšího postupu. S ohledem na přijatou variantu 1 bylo přistoupeno k zvažování toho, jak prosadit „vůli vlastníka družstev," tj. SMOL, aniž by prosazení této vůle znamenalo pro orgány družstev porušení zákona se všemi důsledky s tím spojenými, resp. aby se přenesla zodpovědnost za městem požadované parametry převodů z orgánů družstev na SMOL jako konečného vlastníka k prosazení jeho vůle, což se mimo jiné mělo stát cestou změny stanov tak, aby v návaznosti na rozhodování družstev mohly být byty převáděny jako celek, nikoliv pouze podíl. K převodu podílu ostatně není řešení aktuálně ani nastaveno, včetně určení ceny obvyklé a odchylek, když mimo jiné i cenová studie Grant Thornton pracuje pouze s převody bytů, nikoliv spoluvlastnických podílů a výslovně uvádí, že není použitelná pro převod pouze podílu. Převod pouze 2/3 by měl poměrně zásadní důsledky pro nastavení spoluvlastnických a uživatelských vztahů, které doposud nebyly ani řádně analyzovány.

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

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

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

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

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

Private & Confidential

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

Praha 4. 3. 2022

Stanovisko k převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech v katastrálních územích Slavonín, Neředín a Hodolany připadajících na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova

Vážení,

na základě emailového požadavku ze dne 3. 3. 2022 si Vám dovolujeme předložit stanovisko vypracované za účelem převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech připadajících na Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova (společně dále také „Družstva“) na Statutární město Olomouc. Předmětnými bytovými domy se rozumí nemovité věci:

i) ve vlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní evidované částečně v katastrálním území Slavonín na listech vlastnictví č. 2150, 2167, 2177, 1120, 1156, 1134 a částečně v katastrálním území Neředín na listu vlastnictví č. 1197 (vše společně dále také „Nemovitosti Jižní“);

ii) ve vlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova evidované v katastrálním území Hodolany na listech vlastnictví č. 1555, 4780, 4785, 4791, 4817, 4797 (vše společně dále také „Nemovitosti Jiráskova“).

(Nemovitosti Jižní a Nemovitosti Jiráskova dále také společně „Nemovitosti Olomouc“)

Předkládané stanovisko bylo zpracováno naší společností Grant Thornton Appraisal services a.s. (dále také jako „GT“ nebo „my“).

Níže jsou uvedeny jednotlivé kapitoly týkající se problematiky převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech připadajících na Družstva.

1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PODÍLŮ PŘIPADAJÍCÍCH NA DRUŽSTVA ZA JEDNOTLIVÉ BYTOVÉ DOMY

Na základě námi vypracované cenové 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“ ze dne 24. 11. 2021 (dále také jen „Cenová studie“) je obvyklá cena připadající na Družstva stanovena porovnávacím přístupem. 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. S ohledem na datum vypracování Cenové studie lze uvažovat výše obvyklých cen Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva, jak jsou uvedeny v tabulkách níže.

Upozorňujeme, že pro potřeby stanovení obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva nebylo provedeno místní šetření a na bytové jednotky nahlížíme v průměrném stavu stejně jako u Cenové studie.

Podíly obvyklé ceny Nemovitostí Jižní připadající na Družstvo Olomouc, Jižní jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 1 Podíly obvyklé ceny Nemovitostí Jižní připadající na Družstvo Olomouc, Jižní

Nemovitosti Jižní	Podíl obvyklé ceny připadající na Družstvo Olomouc, Jižní [Kč]
Topolová 1	34 308 541
Topolová 2	31 684 809
Topolová 4	31 047 191
Topolová 6	29 844 330
Topolová 7	31 419 766
Topolová 9	27 326 949
Rumunská 11	64 239 321
Celkem	**249 870 907**

Zdroj: vlastní výpočet

Podíly obvyklé ceny Nemovitostí Jiráskova připadající na Družstvo Olomouc, Jiráskova jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 2 Podíly obvyklé ceny Nemovitostí Jiráskova připadající na Družstvo Olomouc, Jiráskova

Nemovitosti Jiráskova	Podíl obvyklé ceny připadající na Družstvo Olomouc, Jiráskova [Kč]
Sladkovského 1	12 862 548
Sladkovského 1A	17 998 884
Sladkovského 1B	18 400 883
Sladkovského 1C	14 764 614
Sladkovského 1D	13 911 279
Sladkovského 1E	11 566 375
Jiráskova 10	7 724 783
Jiráskova 10A	13 124 357
Jiráskova 10B	7 798 276
Jiráskova 10C	10 470 006
Celkem	**128 622 005**

Zdroj: vlastní výpočet

2 VYJÁDŘENÍ K ROZDÍLŮM PODÍLU OBVYKLÉ CENY DRUŽSTEV OPROTI DOPLATKU KUPNÍ CENY DRUŽSTEV VE VARIANTĚ 2 CENOVÉ STUDIE

Obvyklá cena Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva byla stanovena na základě porovnávacího přístupu viz kapitola 1 tohoto stanoviska. Z porovnání s doplatkem kupní ceny Družstev ve Variantě 2A a Variantě 2B Cenové studie vyplývá, že jsou doplatky kupních cen Družstev nižší, než je stanovený podíl obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva.

Předně je třeba konstatovat, že tyto částky nelze zaměňovat. Uvedený rozdíl je způsoben skutečností, že doplatek kupních cen Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva je vypočten jako rozdíl podílu obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva a akontace připadající na Družstva, jak uvádí Cenová studie. Od těchto hodnot je dále odečtena Sleva Zadavatele, jejíž výše vyplývá ze zadání Zadavatele této Cenové studie. Platí tedy, že částky doplatků kupních cen Družstev vychází z podílu obvyklé ceny, která je dále upravována.

3 VYJÁDŘENÍ K ZOHLEDNĚNÍ MOŽNÉHO SNÍŽENÍ OBVYKLÉ CENY Z TITULU UZAVŘENÝCH SMLUV O SMLOUVĚ BUDOUCÍ

S ohledem na fakt, že nám nepřísluší předjímat platnost či neplatnost daných smluv o smlouvě budoucí, nejsme schopni se vyjádřit k jejich případnému vlivu na obvyklou cenu Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva. Ze stejného důvodu, pokud bychom přijali fakt, že existence těchto smluv má vliv na obvyklou cenu Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva, nelze dle našeho názoru exaktně kalkulovat, v jaké míře lze dané zohlednit do obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva.

4 VYJÁDŘENÍ SE K MOŽNOSTEM ZOHLEDNĚNÍ PODÍLOVÉHO VLASTNICTVÍ

Dle našeho názoru zohlednění podílového vlastnictví do obvyklé ceny Nemovitostí Olomouc připadající na Družstva v podobě diskontu za minoritu není v daném případě opodstatněné, jelikož se jedná o obvyklou cenu nemovitostí, která přechází na majitele zbývající části těchto nemovitostí, čímž dojde k jejímu zcelení a případná aplikace diskontu za minoritu potom není, jak již bylo uvedeno výše, opodstatněná.

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

Zároveň upozorňujeme, že závěry tohoto stanoviska vychází z GT aktuálně dostupných informací o realitním trhu. Vzhledem k tomu, že nelze předjímat další vývoj situace spojené s pandemií virové choroby covid-19, kterou způsobuje koronavirus SARS-CoV-2, nelze ani kvantifikovat její možné dopady na hodnotu nemovitostí.

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

S pozdravem

Grant Thornton Appraisal services a.s.

Statutární město Olomouc
Družstvo Jiráskova
Družstvo Jižní
Správa nemovitostí Olomouc a.s.

V Olomouci dne 3. 3. 2022

Věc: Daňové dopady postupu při převodech bytů dle analýzy AK Glacová & Co. a vybrané varianty prodeje spoluvlastnických podílů Statutárnímu městu Olomouc (dále jen „SMOL“) za cenu obvyklou

1. **Daňové dopady postupu při převodech bytů dle analýzy AK Glacová & Co**

V právní analýze AK Glacová & Co. k převodům spoluvlastnických podílů bytových jednotek, které jsou vlastněny Družstvy Jiráskova a Jižní (dále jen „BD“) jsou kromě právního řešení naznačeny i daňové dopady. Ověřili jsme správnost daňových závěrů předložené analýzy, se kterými se ztotožňujeme. Při obou navrhovaných řešeních by se při převodech spoluvlastnických podílů bytových jednotek BD stala plátci srážkové daně ve výši 15% dle § 36 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění p.p., a to z tržní ceny převáděných podílů. **Výše srážkové daně by** dle cen uvedených v posledním posudku společnosti Grant Thornton (cca 378 mil. Kč) **činila minimálně 57 mil. Kč**. Vzhledem k vývoji cen na trhu nemovitostí lze očekávat, že cena obvyklá bude oproti poslednímu posudku společnosti Grant Thornton vyšší, což bude znamenat i vyšší částku srážkovou daň.

2. **Daňové dopady prodeje spoluvlastnických podílů Statutárnímu městu Olomouc (dále jen „SMOL“) za cenu obvyklou**

V případě převodu spoluvlastnických podílů bytových jednotek z BD na SMOL se jedná o převod mezi spojenými osobami, a musí být při výpočtu daňové povinnosti BD zohledněna obvyklá cena převáděného majetku (dle § 23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“)). Pokud bychom vycházeli z ceny obvyklé uvedené v posledním znaleckém posudku vypracované společností Grant Thornton (cca 378 mil. Kč), tak po zohlednění daňových zůstatkových cen (dle podkladů BD) lze očekávat **daňovou povinnost BD ve výši minimálně 56 mil. Kč.** Vzhledem k vývoji cen na trhu nemovitostí lze očekávat, že cena obvyklá bude oproti poslednímu posudku společnosti Grant Thornton vyšší, což bude znamenat i vyšší daňovou povinnost BD.

Při prodeji spoluvlastnických podílů BD na SMOL vznikne městu závazek ve výši kupní ceny, kterou bude možné vypořádat jedním z následujících způsobů, případně jejich kombinací:

- Úhrada kupní ceny nebo její části
- Zápočet s výplatou části vlastního kapitálu BD
- Zápočet s výplatou podílu na zisku BD
- Zápočet s případnou pohledávkou za převod spoluvlastnických podílů nepřeváděných nemovitostí (např. vybrané byty, bytový dům Peškova 2)

Zpracoval:
Ing. Milan Lang
Daňový poradce ev. č. 04643

DAŇOVÉ PORADENSTVÍ TOMÁŠ PACLÍK, a.s.
Jeremenkova 40b • 779 00 • Olomouc
mobil 724 295 258 • lang@tomaspaclik.cz