

MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

Předkládá: Rada města Olomouce
Okruh zpracovatelů: Rada města Olomouce
Advokátní kancelář Konečný s. r. o.
Zpracoval: Mgr. Ing. Petr Konečný, advokátní kancelář KONEČNÝ, s. r.o.
Rada města Olomouce

Předkládáno jako bod programu: **39.**

ZPRÁVA

pro schůzi Rady města Olomouce, konanou dne 22. 8. 2022

Název bodu: Převody spoluvlastnických podílů na bytech ve spoluvlastnictví SMOI a Družstva Olomouc, Jiráskova - Družstva Olomouc, Jižní - informace o dalším postupu

Návrh na usnesení:

Rada města Olomouce po projednání:

1. bere na vědomí
předloženou důvodovou zprávu

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Olomouce (ZMO) na svém zasedání 6.6.2022 schválilo postup při převodech spoluvlastnických podílů na bytech ve spoluvlastnictví SMOL a Družstva Olomouc, Jiráskova a Družstva Olomouc, Jižní s odchylkou od ceny obvyklé u jednotlivých bytů ve výši dle cenové studie Grant Thornton Appraisal services a.s. (dále také jen GT) ze dne 19.5.2022.

Zastupitelstvo města Olomouce na svém zasedání 18.7.2022 pro jednotky v domech Topolová 1,2,4,6,7,9 a Rumunská 11 v Olomouci vzalo na vědomí cenu obvyklou ve výši dle cenové studie Grant Thornton Appraisal services a.s. (dále také jen GT) ze dne 19.5.2022 a schválilo odchylku od ceny obvyklé včetně jejího odůvodnění dle uvedené cenové studie.

RMO na svém zasedání 15.8.2022 doporučila ZMO 5.9.2022 schválit postup dle důvodové zprávy a s majetkoprávními úkony k předmětným bytům s odchylkou od ceny obvyklé u jednotlivých bytů ve výši dle cenové studie Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 19.5.2022 ve znění dodatku č.1 ze dne 29.7.2022 v příloze důvodové zprávy

Pro stručnost je odkazováno na materiály k jednání ZMO 6.6.2022 a 18.7.2022, popř. i materiály pro předcházející ZMO a dále na materiály předkládané na ZMO 5.9.2022 projednané v RMO 15.8.2022.

V návaznosti na rozhodnutí ZMO 18.7.2022 ve vztahu k bytům v projektu „Jižní“ započaly přípravné práce směřující k vypracování převodních smluv a souvisejících podkladů, včetně prověřování bezdlužnosti a podmínky trvalého pobytu. Následně začalo po dohodě se zástupcem nájemců a nájemci od 15.8.2022 uzavírání smluv, které jsou uzavírány prostřednictvím městem sjednané advokátky Mgr. Jany Juříčkové z ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KONEČNÝ s.r.o. Olomouc, a to tak, že mimo jiné smlouvy a návrhy na vklad vyhotovuje uvedená advokátka, zajišťuje průběžně jejich podepsání od příslušného náměstka primátora Mgr. Matouše Pelikána a následně zajišťuje podpisy se zájemci přímo v jednotlivých domech včetně ověření podpisů na smlouvách a podpisy na návrzích na vklad do katastru. Smlouvy jsou zájemcům předem zasílány s cca 10denním předstihem emailem, průběžně projednávány, vysvětlovány a řešeny (včetně základní kontroly požadavku SMOL na doložení bezdlužnosti vůči SMOL i vůči družstvům a SNO a.s., požadavek pobytu je řešení před schvalováním majpr. úkonu ZMO) a po uzavření smlouvy je 1 vyhotovení zájemci i na místě ihned předáno.

Aktuálně podepisování smluv probíhá podle harmonogramu:

15.8.2022 Topolová 1

16.8.2022 Topolová 2

18.8.2022 Topolová 4

23.8.2022 Topolová 6

24.8.2022 Rumunská 11

29.8.2022 Rumunská 11

1.9.2022 Topolová 9 + z ostatních domů zájemci co nemohli v původním termínu

(5.9. 2022 předběžný záložní termín)

Mimo tyto termíny je některým zájemcům ještě vycházeno vstříc a smlouvy podepisují po objednání se v advokátní kanceláři, ale v principu je vycházeno z potřeby uzavírat smlouvy po domech tak, aby vždy byly uzavřeny současně (popř. v náhradním termínu) smlouvy pro „celý dům“, tj. ke všem převáděným bytům v domě tak, aby následně po provedení dalších úkonů (registr smluv, zavedení do majetku, kontrola úhrady kupní ceny a poplatku za vklad apod.) byly doručeny na katastr pokud možno současně v jeden den tak, aby bylo možno následně provést veškeré výpočty a vyúčtování za jeden celek (dům) k jednomu datu (i požadavek správce) a vyúčtování bylo prováděno pokud možno v jednotkách kalendářních měsíců. Načasování všech úkonů od schválení zastupitelstvem do podání návrhů na vklad práv do katastru má tedy význam nejen pro uzavírání smluv, ale i pro přehledné výpočty a vyúčtování jak zpětně, tak i do budoucna za dobu trvání nově vzniklého spoluvlastnického vztahu.

Oproti rozhodnutí ZMO 18.7.2022 u bytů na Topolová 7 došlo k pozastavení a odložení uzavírání smluv do doby nového rozhodnutí ZMO s předpokladem 5.9.2022 v návaznosti na dodatek č.1 cenové studie GT a potřebu revokace a učinění nového majetkoprávního úkonu po novém zveřejnění.

V návaznosti na schválení zveřejnění majetkoprávního úkonu RMO 15.8.2022 započaly přípravné práce směřující k vypracování převodních smluv a souvisejících podkladů k bytům také z projektu „Jiráskova“.

Harmonogram bude stanoven po ZMO 5.9.2022, když je předpoklad s ohledem na zasílání návrhů smluv cca 10 dnů předem (v návrhu smlouvy je uváděno i datum zveřejnění, schválení ZMO apod. a ani obecně není možné posílat návrh před schválením majetkoprávního úkonu v ZMO apod.), že by podepisování mohlo započít v týdnu od 20.9.2022 v obdobně stanovených termínech.

K dořešení zůstává otázka ze strany nájemců požadavek na dořešení nájemného hrazeného po uplynutí 20leté doby trvání sporné smlouvy o smlouvě budoucí. V čl. VI. odst.3. vzoru Kupní smlouvy spolu se smlouvou o budoucí kupní smlouvě schváleném ZMO 18.7.2022 je výslovně uvedeno:

„Požadavek nabyvatele na zohlednění či započtení nájemného hrazeného po uplynutí 20leté doby trvání sporné smlouvy o smlouvě budoucí bude řešeno případně samostatnou písemnou dohodou na základě samostatného rozhodnutí ZMO poté, co dojde k převzetí jmění SMOL a převodu zbývajících podílů na jednotce na nabyvatele dle čl. V této smlouvy s tím, že při rozhodování budou zohledněny i účelně vynaložené náklady převodce na provoz a správu.“

Jedná se o schválený vzor, který je součástí majetkoprávního rozhodnutí ZMO, a tedy je třeba z tohoto textu závazně vycházet.

Vzor smlouvy byl poměrně složitě vyjednáván nejen v rámci SMOL, ale i s právními zástupci nájemců, na pracovní skupině apod. ZMO schválené znění by měly obě strany respektovat, a to i za situace, kdy již desítky zájemců smlouvu v tomto znění i podepsaly a podepisují. Na ZMO, které tento text schvalovalo, bylo i ze strany právních zástupců nájemců doporučováno předložený materiál jako celek schválit, tedy i s tímto ustanovením ve smlouvě, když toto ustanovení bylo přijato v rámci

vyjednávání smlouvy jako určitý kompromis k tomu, že ZMO nemělo a patrně ani nemá aktuálně zákonnou možnost učinit příslušný úkon, který by to vyřešil.

Takto byl preferován zájem vyřešit alespoň tu nejpodstatnější část celé problematiky, tj. samotné převody bytů.

Nezbylo tedy než alespoň touto kompromisně vyjednanou formou deklarovat určitou připravenost tento problém či spíše požadavek nájemců do budoucna řešit, a to navíc jako celek po převzetí jmění akciových společností vzniklých přeměnou ze stávajících družstev po sjednocení celé problematiky na SMOL, které má v podstatě více možností řešení než jsou ve stávajícím právním stavu.

Toto ujednání ve schváleném vzoru smlouvy vychází tedy i z toho, že aktuálně, i pokud by SMOL mělo veškeré potřebné podklady (které aktuálně nemá), tak by mohlo řešit pouze 2/3 část předmětného nájemného neb 1/3 připadala a připadá na družstva.

Proto bylo vyjednáno (a i ze strany právních zástupců nájemců akceptováno) a následně i předloženo do ZMO takovéto znění, jak je shora citováno, když část připadající na družstva bude mít možnost SMOL řešit až po převzetí jmění, a to současně i se vznikajícími pohledávkami, popř. závazky, z nově vznikajícího spoluvlastnického vztahu, které budou vznikat jen vůči družstvu, resp. následně akciové společnosti vzniklé po přeměně družstev.

K případnému prominutí pohledávky či její části či jinému úkonu po nalezení a analýze možných řešení bude nezbytné mít přesně to, co by mělo být předmětem prominutí či jiného vypořádání řádně popsáno (včetně odůvodnění řešení) a vyčísleno, a to i v návaznosti na průběh období spoluvlastnického vztahu s družstvy a závazky a pohledávkami s tím spojenými, když převzetím jmění SMOL převezme i případné závazky a pohledávky z těchto vztahů. Je třeba vidět, že i v tomto směru se nadále jedná o nakládání s majetkem veřejnoprávní korporace, a tedy bude třeba takovýto případný úkon řádně připravit a odůvodnit se všemi riziky s tím spojenými.

Ujednání tedy vychází z toho, že by se jedním rozhodnutím řešilo tedy celé období po uplynutí „20leté lhůty“, a to až do okamžiku, kdy se zájemce stane výlučným vlastníkem celého bytu, a to pro všechny byty patrně současně poté, co bude znám celkový finanční objem a rozsah. Vzhledem k tomu, že platnost či neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí nebyla soudně postavena na jisto, tak je hledání řešení obtížnější podobně jako u převodních smluv s narovnáním.

Je třeba nadále vidět, že aktuálně je celá koncepce založena na presumpci absolutní neplatnosti smluv o smlouvě budoucí, a takto bylo rozhodnutí ZMO akceptováno všemi zúčastněnými, a tedy takto je třeba uvažovat i ve vztahu k 20leté lhůtě, která má pramenit z takto označené smlouvy o smlouvě budoucí, a z toho plynoucímu omezenému možnému odůvodnění takového kroku. Dále je třeba vidět, že se již ve své podstatě nejedná o pohledávku, která by měla být plněna, ale o pohledávku plněnou či spíše splněnou placením nájemného podle platné nájemní smlouvy (kontrolováno i v rámci bezdlužnosti), zčásti SMOL a zčásti družstvům.

Návrh řešení bude třeba řešit i po stránce daňové a účetní.

Pokud by se mělo jednat o nějaké plnění ve prospěch společenství vlastníků jednotek (SVJ) je třeba vidět, že aktuálně se jedná o ujednání v uzavíraných smlouvách, které se vztahuje ke konkrétní osobě-účastníkovi smlouvy, nikoli k SVJ, které ani není účastníkem smlouvy, stejně jako družstva, a tedy by nebylo možné bez dalšího rozhodnout o plnění vůči SVJ, aniž by došlo k dořešení toho, co bylo ujednání v uzavřené smlouvě s konkrétním zájemcem.

Je třeba vycházet z již přijatých rozhodnutí ZMO a postupně uzavíraných smluv, a to i v kontextu konce volebního období a limitů možného zavazování budoucího zastupitelstva.

Nad rámec tohoto materiálu je třeba poznamenat, že je třeba vyřešit i nastavení plateb uživatelů bytů v návaznosti na zavkladování převodních smluv do katastru a vznik spoluvlastnického vztahu, když platby pokrývají i poskytované služby a dodávky tak, aby kontinuálně pro byty mohly pokračovat, a to i ve spolupráci se vzniklými SVJ, která byla SMOL a družstva založena v souladu s rozhodnutím ZMO a jsou již zapsána u soudu v obchodním rejstříku.

Je třeba odkázat také na to, že ZMO 18.7.2022, a to i na základě požadavku zástupců nájemců, přijalo usnesení, kterým uložilo RMO připravit návrh vypořádání nájemného hrazeného po uplynutí 20leté doby trvání smlouvy o smlouvě budoucí do doby vzniku spoluvlastnického vztahu a dále řešení náhrady za užívání bytu za období od vzniku spoluvlastnického vztahu do dne jeho ukončení v termínu leden 2023. Pro plnění tohoto usnesení byly vyžádány stanoviska příslušných odborů, právní kanceláře Ritter-Šťastný a Správy nemovitostí Olomouc, a.s. (SNO) a došlo se i po novém projednání v podstatě k obdobným závěrům, které původně byly důvodem pro zahrnutí odkazovanému ujednání ve smlouvě, tj. že toto usnesení není možné splnit dříve, než budou převody dokončeny a dojde k zániku nájemních vztahů a než bude ukončen navazujícím převodem zbývajících podílů také navazující spoluvlastnický vztah, k čemuž je třeba dokončit zejména přeměnu družstev na akciové společnosti a převzetí jejich jmění včetně závazků a pohledávek na SMOL.

Co se týká přeměny družstev, jak byla RMO informována již 15.8.2022, včetně seznámení se závěry členských schůzí družstev z 30.6.2022, bylo zvoleno po zvážení nabídky GT pokračování ve spolupráci s GT i pro ocenění jmění s tím, že v nejbližších dnech vydá znalecký ústav souhlas se svým ustanovením, které je přílohou návrhu na ustanovení, který se podává k příslušnému soudu. Po ustanovení bude zpracován znalecký posudek, jehož příprava je samozřejmě možná i před ustanovením a GT se na toto připravuje tak, aby posudek mohl být vydán v přiměřené lhůtě. Až po doručení znaleckého posudku od znaleckého ústavu GT a provedení všech zveřejnění a dalších přípravných prací bude učiněn další krok, kterému bude předcházet rozhodování zastupitelstva, a to patrně v měsíci říjnu 2022. Aktuálně se řeší i celá koncepce těchto úkonů, zejména pak postup k tomu, jak dospět k cílovému stavu přeměny či po přeměně, aby jediným akcionářem před převzetím jmění SMOL bylo SMOL a ostatní členové družstva (popř. akcionáři) byli v souladu se zákonem vypořádání včetně vyřešení všech účetních a daňových aspektů. Pro zdárný proběh byla akceptována i nabídka Advokátní kanceláře Glatzová & Co., s.r.o. Praha (JUDr. Čech, Mgr. Král, Mgr. Flídr) na pokračování dosavadní spolupráci se SMOL i družstva ve spolupráci s ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

KONEČNÝ s.r.o. na dořešení projektu přeměny družstev na akciovou společnost a následné převzetí jmění akciových společností statutárním městem Olomouc, stejně jako spolupráce s daňovým poradenstvím Tomáše Paclíka (Ing. Lang). Náklady spojené s vyřešením přeměny ponесou družstva, popř. následně akciové společnosti.