

Od: Pelikán Matouš <Matous.Pelikan@olomouc.eu>

Datum: 4. září 2022 16:54:49 SELČ

Komu: joukl@akjoukl.cz

Kopie:

Předmět: RE: Dotazy k převodům a SVJ

Vážený pane magistře, vážení adresáti emailu,

odpovědi na dotazy Mgr. Joukla stran provozního fungování spoluvlastnictví po okamžiku převodu 2/3 na nabyvatele připojuji v emailu, bylo nezbytné je probrat i se zástupci SNO a orgány družstev, což nebylo možné ze dne na den:

1. Kdy budou podány **první návrhy na vklad** dle již uzavřených a uhrazených kupních smluv (dle info by to mělo být u T1, T2 a T4 dne 1.9.2022)?

Návrhy na vklad u podstatné většiny bytových jednotek z domů Topolová 1, Topolová 2 a Topolová 4 byly podány na katastr k 1.9.2022.

1. Kdy mají nájemci přestat **hradit nájemné** a jak bude toto v příslušném měsíci (a kdy), kdy bude podán návrh na vklad vlastnictví, toto nájemné vypořádáno?

Atť nájemné platí do okamžiku provedení vkladu (nelze vyloučit, že vklad bude proveden i později než v měsíci září, z opatrnosti bych počkal až na samotné provedení. Přeplatek na nájemném hrazeném i po okamžiku skončení nájemního vztahu bude vypořádán do 3 měsíců.

1. Kdy mají nájemci přestat **hradit zálohy na služby na stávající účet** a jak bude toto v příslušném měsíci (a kdy), kdy bude podán návrh na vklad vlastnictví, toto nájemné vypořádáno?

Atť platí zálohy na služby na stávající účet pořád dál, vypořádá to SVJ, vyúčtování provede SNO.

1. Jak a kdy budou **převezeny energie na SVJ** – resp. SVJ preferují ponechat zatím na současném subjektu, na kterém jsou vedeny.

SVJ svým jménem převedou energie na sebe, předsedům nově založených SVJ budou připraveny návrhy smluv o správě (ze strany SNO). Proces převzetí správy, jakož i přepisů energií apod., bude předsedům vysvětlen.

1. Do kdy a jakým způsobem bude **navrženo vypořádání nájmů přeplacených po uplynutí 20 let** do doby provedení vkladu k id. 2/3?

V této otázce odkazujeme na čl. VI. odst. 3 Kupní smlouvy spolu smlouvou o budoucí kupní smlouvě a usnesení ZMO z 18.7.2022, kterým bylo RMO uloženo 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 (a to v termínu leden 2023), tzn. má být řešeno až pod převzetí jmění SMOL a následném převodu zbývajících podílů na nabyvatele.

3. 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 ZMOI poté, co dojde k převzetí jmění SMOL a následnému převodu zbývajících podílů na jednotce na nabyvatele dle čl.V této smlouvy.

1. V jaké výši bude účtováno (vedena pohledávka) u BD **bezdůvodné obohacení** za id. 1/3 za období od provedení vkladu id. 2/3 (tedy zániku nájmu)?

Družstva na odpovědi na tuto otázku pracují s daňovým poradcem. Na tuto problematiku, jakož i na další potenciální komplikace spojené se spoluvlastnickým vztahem, byli všichni upozorněni dopisem Ing. Zelenky z 22.3.2020 (zveřejněn na společné webové stránce).

1. V jaké **výši budou hrazeny příspěvky** do fondu oprav ze strany BD do SVJ?

Příspěvky do fondu oprav si stanoví nově založená SVJ.

1. Časová **chronologie transformace BD** na a.s. a převod zbylé id. 1/3 na nájemce?

Dle sdělení AK Konečný se vše se připravuje tak, aby na konci listopadu nebo začátku prosince 2022 mohly z družstev vzniknout 2 akciové společnosti se záměrem udělat převod jmění na SMOL k 1.1.2023. Pokud by se to v ideálním případě podařilo (např. nelze aktuálně odhadnout jak rychle bude ustavena nová RMO a jak budou zasedat ZMO po volbách, délku rozhodování soudů, jiné problémy, které mohou nastat....) tak na základě převzetí jmění a.s. bude třeba učinit zápisy v katastru, zavést nově nabytý majetek do evidence města apod. a následně projít stejným postupem jako doposud - tj. zejména zveřejnění záměru RMO a učinit majetkoprávní úkon zastupitelstva. Nelze vyloučit, že u nově nabytého majetku SMOL bude třeba předem znovu určit cenu obvyklou a odchylky alespoň cenovou studií, ale to bude na rozhodnutí nových orgánů města.

S pozdravem,



Mgr. Matouš Pelikán

náměstek primátora

Magistrát města Olomouce

Horní náměstí 583 | 779 11 Olomouc

tel.: +420 585 513 329

e-mail: matous.pelikan@olomouc.eu

www.olomouc.eu

„Olomouc – skrytý poklad Evropy | hidden gem of Europe“ (Lonely Planet) »»

From: joukl@akjoukl.cz [<mailto:joukl@akjoukl.cz>]

Sent: Wednesday, August 31, 2022 10:59 AM

To: Pelikán Matouš

Cc:

Subject: Dotazy k převodům a SVJ

Vážený pane náměstku,

navazuji na naši pondělní komunikaci a dotazuji se ve vztahu k převodům a SVJ na tyto dotazy:

1. Kdy budou podány **první návrhy na vklad** dle již uzavřených a uhrazených kupních smluv (dle info by to mělo být u T1, T2 a T4 dne 1.9.2022)?

2. Kdy mají nájemci přestat **hradit nájemné** a jak bude toto v příslušném měsíci (a kdy), kdy bude podán návrh na vklad vlastnictví, toto nájemné vypořádáno?
3. Kdy mají nájemci přestat **hradit zálohy na služby na stávající účet** a jak bude toto v příslušném měsíci (a kdy), kdy bude podán návrh na vklad vlastnictví, toto nájemné vypořádáno?
4. Jak a kdy budou **převedeny energie na SVJ** – resp. SVJ preferují ponechat zatím na současném subjektu, na kterém jsou vedeny.
5. Do kdy a jakým způsobem bude **navrženo vypořádání nájmu přeplacených po uplynutí 20 let** do doby provedení vkladu k id. 2/3?
6. V jaké výši bude účtováno (vedena pohledávka) u BD **bezdůvodné obohacení** za id. 1/3 za období od provedení vkladu id. 2/3 (tedy zániku nájmu)?
7. V jaké **výši budou hrazeny příspěvky** do fondu oprav ze strany BD do SVJ?
8. Časová **chronologie transformace BD** na a.s. a převod zbylé id. 1/3 na nájemce?

Děkuji za stručné a věcné odpovědi. Do kopie dávám předsedy všech SVJ, neboť se mě na shora uvedené dotazují.

S přátelským pozdravem

Mgr. Zdeněk Joukl, advokát
Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.
Jakubské náměstí 580/4
602 00 Brno

www.akjoukl.cz

GSM: +420 605 248 208