

MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

Předkládá: Ferancová Miroslava, Mgr., náměstkyně primátora
Okruh zpracovatelů: Advokátní kancelář Konečný s. r. o.
Ferancová Miroslava, Mgr., náměstkyně primátora
Zpracoval: Konečný Petr, Mgr. Ing., advokát ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
KONEČNÝ s.r.o.
Ferancová Miroslava, Mgr., náměstkyně primátora

Předkládáno jako bod programu: **22.**

ZPRÁVA

pro schůzi Rady města Olomouce, konanou dne 21. 2. 2023

Název bodu: **Převody spoluvlastnických podílů na bytech Městské bytové domy Olomouc, Jižní a.s. a Městské bytové domy Olomouc, Jiráskova a.s. a vypořádání**

Stručná anotace, shrnutí důvodové zprávy

(hlavní cíl/účel/důvod/zaměření předkládané DZ)

DZ se zabývá dokončením převodů zbyvajících spoluvlastnických podílů na bytech ve vlastnictví společností Městské bytové domy Olomouc, Jižní a.s. a Městské bytové domy Olomouc, Jiráskova a.s., možnostmi řešení vypořádání nájemného po uplynutí 20leté doby trvání smlouvy o smlouvě budoucí do doby vzniku spoluvlastnického vztahu převodem podílu SMOL a dále možnostmi řešení náhrady za užívání bytu nad rámec spoluvlastnického podílu od vzniku spoluvlastnického vztahu do jeho ukončení.

Návrh na usnesení:

Rada města Olomouce po projednání:

1. bere na vědomí

předloženou důvodovou zprávu

2. souhlasí

s postupem dle důvodové zprávy

3. doporučuje zastupitelstvu města schválit

záměr převzetí jmění společností Městské bytové domy Olomouc, Jižní a. s. a Městské bytové domy Olomouc, Jiráskova a. s. jediným akcionářem statutárním městem Olomouc dle důvodové zprávy

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Olomouce (dále také jen ZMO) na svých zasedáních dne 18. 7. 2022 a 5. 9. 2022 schválilo prodeje spoluvlastnických podílů Statutárního města Olomouc (dále také jen SMOL) na jednotkách ve spoluvlastnictví SMOL a družstev Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní při současném schválení odůvodnění odchylky od ceny obvyklé a vzoru „Kupní smlouvy spolu se smlouvou o budoucí smlouvě“. Současně s těmito usneseními přijalo ZMO usnesení, kterými uložilo Radě města Olomouce (dále také jen RMO) připravit návrh na vypořádání nájemného hrazeného po uplynutí 20leté doby trvání smlouvy o smlouvě budoucí do doby vzniku spoluvlastnického vztahu převodem podílu SMOL a dále možnostmi řešení náhrady za užívání bytu nad rámec spoluvlastnického podílu za období od vzniku spoluvlastnického vztahu do dne jeho ukončení převodem zbývajících podílů po převzetí jmění akciových společností ze SMOL na spoluvlastníka.

Na základě rozhodnutí ZMO 18. 7. 2022 a 5. 9. 2022 bylo přistoupeno k převodům spoluvlastnických podílů SMOL na bytových jednotkách na zájemce o převod, a to Kupními smlouvami spolu se smlouvami o budoucí smlouvě, když takto došlo (v poměrně velmi krátké době od těchto rozhodnutí) k uzavření cca 370 smluv. Následně po jejich registraci v registru smluv a dalších administrativních úkonech došlo na základě nich také k zápisu změny spoluvlastnického vztahu na katastru nemovitostí, a to podílu SMOL na kupující stranu. Spoluvlastnické podíly obou družstev zůstaly zachovány. Nedošlo k žádné změně (převodu) ve spoluvlastnickém vztahu ke garážím či garážovým stáním s tím, že toto bude řešeno po převzetí jmění obou družstev, resp. převzetí jmění obou akciových společností vzniklých přeměnou z družstev, a to veškerého majetku, nejen majetku dotčeného budoucími dalšími převody.

ZMO na svém zasedání 9. 12. 2022 souhlasilo s přeměnou družstva Družstvo Olomouc, Jiráskova na akciovou společnost Městské bytové domy Olomouc, Jiráskova a.s. a s přeměnou družstva Družstvo Olomouc, Jižní na akciovou společnost Městské bytové domy Olomouc, Jižní a.s., obě dle projektu změny právní formy ze dne 14. 11. 2022, včetně schválení stanov, návrhu zástupců do orgánů a souhlasem s ukončením vzájemného členství družstev a s ukončením členství Správy nemovitostí Olomouc, a.s. (dále také jen SNO) v obou družstvech.

V podrobnostech je pro určitou stručnost odkazováno na materiály pro zasedání zastupitelstva 18. 7. 2022, 5. 9. 2022 a 9. 12. 2022, ale i veškeré předcházející poměrně rozsáhlé materiály do RMO a ZMO k této problematice, které jsou v podstatě všechny veřejně i publikovány na www.olomouc.eu/druzstva.

Následně došlo 19. 12. 2022 v Praze u notářky za účasti pověřeného zástupce SMOL (náměstka primátora Ing. Otakara Štěpána Bačáka) k rozhodnutí o přeměně družstev na akciové společnosti (ve formě vyžadované zákonem) směřujícím k cíli naplnit předcházející rozhodnutí ZMO, která byla splněna tím, že od 1. 1. 2023 byly zápisem u příslušného soudu do obchodního rejstříku změněny družstva na akciové společnosti s jediným akcionářem Statutárním městem Olomouc při předcházejícím zániku členství obou družstev navzájem a zániku členství Správy nemovitostí Olomouc, a.s. v obou družstvech. Výhodou jediného akcionáře obou společností je nejen zjednodušení celého dalšího procesu, ale i možnost převzetí jmění jediným akcionářem bez dalšího oceňování majetku obou společností znalcem ustanoveným soudem (k dalšímu nacenění, a to jen převáděných podílů na jednotkách, dojde opět „pouze“ až následně ve formě aktualizace cenové studie Grant Thornton až před rozhodováním o majetkoprávních úkonech, včetně schvalování odchylky od ceny obvyklé, obdobně jako tomu bylo při předcházejících úkonech směřujících k převodu spoluvlastnického podílu SMOL na jednotkách na ZMO 18. 7. 2022 a 5. 9. 2022 a dalších ZMO řešících některé individuální případy.

K dokončení projektu „transformace“ (přeměny) z družstev na akciové společnosti zbývá dořešit vypořádání mezi původními družstvy vzájemně a jejich vypořádání vůči SNO v návaznosti na ukončení členství v prosinci 2022, přičemž toto vypořádání je potřebné i pro dořešení účetních závěrek družstev k 31. 12. 2022, tj. závěrek družstev před jejich přeměnou na akciové společnosti. Závěrka k 31. 12. 2022 je v souladu se zákonem podkladem pro odborný výpočet nároků z ukončení členství SNO v družstvech a družstev navzájem. Tyto závěrky navíc současně po řadě konzultací bude nakonec (při přesném nastavení a odůvodnění celého procesu) možno hospodárně využít i pro přípravu převzetí jmění obou akciových společností statutárním městem Olomouc. Vypořádání podílů z ukončených členství je připravováno ve spolupráci se znaleckým ústavem Grant Thornton tak, aby výše vypořádání byla odpovídajícím obhajitelným způsobem stanovena v souladu se všemi dosavadními analýzami a závěry při dodržení zákona a při uvážení tržní hodnoty stanovených členských podílů k vypořádání, a to i ve vztahu k účetní a daňové problematice.

Co se týká převzetí jmění od akciových společností, je navrhováno stanovit rozhodný den obou převzetí jmění na 1. ledna 2023, byť se jednalo také o cíleně nastavený den přeměny obou družstev na akciové společnosti. Je třeba poznamenat, že u změny právní formy se rozhodný den nestanoví, pouze se k vybranému dni (zde 30. 6. 2022) zpracovává projekt (a tedy i ocenění), ale i účetní účinky nastaly až zápisem změny právní formy do obchodního rejstříku dnem 1. 1. 2023. Zjednodušeně se k jednomu dni přeměnila družstva na akciové společnosti a k tomuto dni jako rozhodnému dni pro převzetí by se z účetního a daňového pohledu (byť úkony k 30. 6. /1. 7. 2023) převzalo i jmění statutárním městem Olomouc. Cílem takto stanoveného rozhodného dne pro převzetí jmění je využít k převzetí jmění (přeměně) řádné účetní závěrky zúčastněných společností za rok 2022 (byť k 31. 12. 2022 závěrky ještě v podobě družstev) s tím, že převzetí jmění bude sice činěno u obou společností ke stejnému rozhodnému dni, ale dvěma samostatnými procesy. Rozhodným dnem se rozumí den, od něhož se jednání zanikající (zde akciové) společnosti považují z účetního hlediska za jednání uskutečněná na účet přejímajícího společníka (zde Statutárního města Olomouc). Rozhodný den se nemusí shodovat se dnem, kdy byl převod jmění skutečně realizován, a tomuto datu může předcházet. Rozhodný den nemůže předcházet o více než 12 měsíců dni, ve který bude podán návrh na zápis převodu jmění do obchodního rejstříku u soudu.

Změnu právní formy a proces dvou převzetí jmění k jednomu rozhodnému dni je nezbytné reflektovat v zahajovacích rozvahách Statutárního města Olomouc, které (obě) budou sestaveny k 1. lednu 2023.

Možný postup převodu jmění byl popsán v článku 7 stanoviska advokátní kanceláře Glatzová & Co., s.r.o. „Právní analýza varianty změny právní formy a následného převodu jmění“ ze dne 21. 4. 2022 a pro stručnost je na tento materiál odkazováno (stejně jako ostatní materiály je nadále zveřejněn na www.olomouc.eu/druzstva). Oproti tam uvedeným některým závěrům bylo po řadě konzultací v mezidobí od vydání tohoto stanoviska dovozeno, že došlo k významnému posunu ve výkladu zákona o přeměnách co do možnosti stanovit jeden rozhodný den pro více přeměn. Zatímco v minulosti (jak vyplývá i z odkazovaného stanoviska z 21. 4. 2022) nebyl takový postup doporučován jako rozporný se zákonem o přeměnách, nově je dovozováno, že takový postup možný je, a že tedy není nutné stanovit dva různé rozhodné dny, což by jinak vedlo nejen k většímu počtu závěrek družstev či akciových společností k rozhodnému dni, ale i navazujících rozvah a závěrek SMOL. Důvodem pro určitou možnost nově takto s největší opatrností postupovat je aktuálně připravovaná novela zákona o přeměnách, která mj. tento postup výslovně umožní, přičemž důvodová zpráva k novele zákona textací: „Staví se najisto, že se společnost nebo družstvo může účastnit více přeměn se stejným rozhodným dnem.“ aprobuje takový postup již v mezích stávající právní úpravy. Naopak ale s ohledem na čistě statusový režim přeměn (zásah do osobnosti právnické osoby) z pohledu zvažovaného případného pouze jednoho procesu přeměny obou společností „naráz“ lze dovodit, že takovýto jeden proces nebude možný, bude nutno postupovat dvěma procesy, tj. pro každou společnost zvlášť, když je

možno v těchto věcech nadále činit jen to, co zákon výslovně dovoluje. Zákon nyní a ani po novele, pokud bude přijata, nedovoluje převod jmění více společností na jejich společníka v rámci jediné přeměny. V tomto bodu tedy zůstává v platnosti to, co je uvedeno v odkazovaném stanovisku AK Glatzová z 21. 4. 2022, tj. že převody jmění obou společností musí být formálně oddělenými procesy. Podrobnější právní rozbor těchto úvah je nad rámec této důvodové zprávy. S ohledem na složitost této problematiky je doporučováno nadále pokračovat ve spolupráci advokátní kanceláře ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KONEČNÝ s.r.o. Olomouc s advokátní kanceláří Glatzová & Co., s.r.o. Praha, která obdobným způsobem jako doposud by zůstala v roli určitého garanta, supervizora či mentora celého postupu, a to i vůči notáři tak, aby byla maximální jistota realizace celého procesu a nedošlo k oddálení naplnění smluv o smlouvě budoucí uzavřených se zájemci o převod, pokud by nastaly problémy. Při realizaci celého procesu je třeba zvažovat také účetní a daňové aspekty, a proto je nadále spolupracováno také s daňovým poradcem Ing. Milanem Langem, Daňové poradenství Tomáš Paclík, který je daňovým poradcem, jak SMOL, tak i obou společností.

Další postup k převzetí jmění by měl být takový, že na základě odborného posouzení znaleckého ústavu Grant Thornton bude provedeno vypořádání ukončených členství a toto vypořádání zapracováno i do účetních závěrek (družstev) zpracovaných k 31. 12. 2022. Aktuálně se čeká na poslední konzultace a předání výsledné verze posouzení znaleckým ústavem.

Zpětně k 1. 1. 2023 budou sestaveny zahajovací rozvahy jmění přejímajícího Statutárního města Olomouc ve vztahu k určenému rozhodnému dni 1. 1. 2023 pro převzetí jmění, když bude nezbytné také dodržet běžný schvalovací proces SMOL k závěrce SMOL za rok 2022. Zpětně k datu 1. 1. 2023 poté co budou známy nezbytné údaje pro zpracování projektu, bude připraven pro obě společnosti (ale každou zvlášť) Projekt přeměny – převzetí jmění a zajištěno započítání jeho schvalovacího procesu a zákonné publicity.

Projekt převodu jmění společnosti je schvalován Statutárním městem Olomouc jako jediným akcionářem společnosti (rozhodování RMO dle § 102 odst. 2 písm. c) zákona o obcích jako jediného akcionáře při působnosti valné hromady) s tím, že před rozhodováním RMO o schválení projektu převodu jmění nejprve bude zajištěn souhlas Zastupitelstva města Olomouce dle § 84 odst. 2 písm. e) zákona o obcích a § 342a zákona o obchodních korporacích. Je navrhováno, aby ZMO s ohledem na složitost celého projektu souhlasilo s tímto záměrem předem na nejbližším zasedání ZMO s tím, že souhlas dle § 84 odst. 2 písm. e) zákona o obcích by byl následně projednáván na ZMO 5. 6. 2023 po projednání v RMO 23. 5. 2023 (popř. i 9. 5. 2023). Schválení Projektu převodu jmění by bylo provedeno RMO po ZMO v rámci termínu valných hromad – rozhodnutí jediného akcionáře plánovaných na 20. 6. 2023 (a to u obou společností za přítomnosti notářky) po případném předjednání v RMO 13. 6. 2023.

V návaznosti na rozhodnutí RMO 20. 6. 2023 by byl učiněn ve spolupráci s notářem zápis do obchodního rejstříku u příslušného soudu k datu 30. 6. 2023 a následně i změna zápisu v katastru nemovitostí (oproti přeměně družstev na a.s. bude v tomto případě nezbytné provést změnu zápisu /spolu/vlastníka v katastru) patrně v průběhu července – srpna 2023 s ohledem na přípravu podkladů a návrhů a lhůty katastrálního úřadu. V tomto období bude třeba připravit také zápis nabytého jmění do majetku města v mezích možností systému SMOL včetně možné nezbytnosti vyčkání na data z katastru nemovitostí po provedení zápisu změny na katastru, jakož i provést i další související nezbytné úkony tak, aby na ně mohly navázat majetkoprávní úkony obdobným způsobem, jako tomu bylo v roce 2022 (tj. na základě rozhodnutí RMO zveřejnění záměru a následný souhlas ZMO s majetkoprávním úkonem včetně schvalování odchylky od ceny obvyklé podle aktualizované cenové studie Grant Thornton, kterou bude třeba včas zadat). Je zájem o to, aby přípravy umožnily schvalování majetkoprávních úkonů ZMO na řádném zastupitelstvu v září 2023, pokud to postup umožní při dodržení všech lhůt a povinností s případným posunem na mimořádné zastupitelstvo, pokud by nebylo možno objektivně majetkoprávní úkony schválit na řádném ZMO v září 2023.

Cílem je realizace smluv včetně jejich doručení na katastr nemovitostí tak, aby k provedení zápisu změny vlastnictví v katastru došlo (byť i případně zpětně) do konce roku 2023 a nebyl tak z pohledu zejména vyúčtování zatížen další rok, resp. aby bylo možno řešit vypořádání k datu 31. 12. 2023.

Je třeba vidět, že se jedná se o poměrně složitý postupně navazující postup, který musí proběhnout v podstatě bezchybně, ač s nezbytnou opatrností neb případná chyba může zmařit i předcházející postup a prodloužit celé řešení.

Co se týká možného požadovaného vypořádání, pak toto je možno rozdělit na dvě období.

První období od předpokládaného mezního termínu uzavření převodní smlouvy vycházejícího z ujednání ve smlouvě o smlouvě budoucí do doby nabytí spoluvlastnického podílu od SMOL v roce 2022 a tím zániku nájmu a současného vzniku spoluvlastnického vztahu s družstvem, který je od 1. 1. 2023 vztahem s akciovou společností z přeměněného družstva.

Druhé období od vzniku spoluvlastnického vztahu dle předcházejícího odstavce do jeho zániku převodem zbývajících spoluvlastnického podílu na jednotce po převzetí jmění SMOL ze SMOL na spoluvlastníka – zájemce o převod.

V prvním období byli spoluvlastníky jednotky SMOL a družstvo a zájemce o převod byl nájemcem a jako nájemce platil nájemné v ujednané výši, které však bylo jiné (nižší) než v ostatních pronajímaných bytech SMOL. Zájemce o převod předpokládal, že k převodu bytu dojde v termínu ujednaném ve smlouvě o smlouvě budoucí, což se nestalo s ohledem na pochybnosti o platnosti této smlouvy, když otázka její platnosti-neplatnosti doposud nebyla soudně vyřešena (deklaratorním výrokem). K převodům nakonec v roce 2022 došlo tak, že bylo vycházeno z presumování neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí a vztah mezi SMOL a zájemcem byl vyřešený narovnáním v rámci uzavíraných kupních smluv (k nabytí podílu SMOL) spolu se smlouvou o smlouvě budoucí.

Po stránce právní nájemné bylo placeno podle nájemní smlouvy, která zanikla až převodem spoluvlastnického podílu SMOL zájemci od SMOL. Pokud by mělo být zvažováno, že nájemní smlouva měla zaniknout dříve, tj. dřívějším převodem ve lhůtě sjednané, pak by takový závěr musel vycházet z platného ujednání v platné smlouvě o smlouvě budoucí, což by odporovalo dosavadním závěrům a konstrukce takového titulu pro „vrácení“ nájemného by patrně byla velmi sporná, když navíc by bylo třeba uvážit i to, co bylo nájemci po dobu nájemního stavu poskytováno, např. opravy, když v případě, že by byl nájemce v té době již vlastníkem, pak by tyto náklady musel hradit ze svého, popř. prostřednictvím SVJ. Z pohledu možné náhrady škody nelze jednoznačně bez dalšího konstatovat, že jediným „viníkem“ případné neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí je SMOL, stejně jako nelze jednoznačně dát na stranu SMOL délku řešení celé věci a tím i dobu placení nájemného. Pokud by přes shora uvedené mělo dojít k nějakému plnění ve prospěch zájemců o převod, bylo by třeba přesně stanovit důvody pro takového plnění, a to mimo jiné v souladu se zákonem o obcích při znalosti všech potřebných informací k tomuto rozhodnutí. Jedná se zejména o vyčíslení takto zaplacených částek a vyčíslení nákladů, které byly pronajímatelem naopak vynaloženy, otázka zdanění těchto příjmů z nájmu a jejich rozdělení mezi spoluvlastníky apod.

Je třeba uvést, že pronajímatelem byla i družstva, dnes akciové společnosti, která měly a mají možnosti pro takovéto zpětné plnění velmi omezené až žádné, a tedy do doby převzetí jmění SMOL patrně nelze v rámci akciových společností toto vyřešit.

Pro zvážení dalšího postupu je odkazováno na čl. VI. odst. 3 Smlouvy, ve kterém bylo ujednáno, že tento požadavek bude řešen případně samostatnou písemnou dohodou poté, co dojde k převzetí jmění SMOL od akciových společností a následnému převodu zbývajících podílu na jednotce na nabyvatele. Ani jedno ani druhé se doposud nestalo, když cílem tohoto ujednání bylo a je, aby se tato záležitost vyřešila komplexně, až budou známy

všechny informace včetně ekonomických, které nelze předem před skončením spoluvlastnického vztahu dovozovat.

Co se týká druhého období, tj. období doby trvání spoluvlastnického vztahu s družstvy-akciovými společnostmi, tam je v souladu s deklarovanou vůlí situace taková, že bezdůvodné obohacení za užívání bytu nad rámec spoluvlastnického podílu, ať již přímo či poskytováním do nájmu, není aktuálně přímo žádáno ani vymáháno, avšak tato pohledávka je v účetnictví obou společností jako dohadná položka, kterou bude třeba dořešit po převzetí jmění SMOL a poté, co budou známy celkové náklady družstev-akciových společností na toto období při zohlednění účetních a daňových aspektů. Samozřejmě i pro toto období je zaznamenán určitý požadavek, že by nebylo vzniklo, kdyby došlo k převodu celého bytu v termínu sjednaném ve smlouvě o smlouvě budoucí. S ohledem na aktuálně uzavřené Smlouvy lze obdobně odkázat na čl. VI. odst. 1 Smlouvy se stejnými lhůtami jako v předchozím bodě, a tedy i stejnými závěry.