ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
RITTER ŠŤASTNÝ
77900 OLOMOUC, Riegrova 12

10209/5/Ma

Statutární město Olomouc
Rada města Olomouce
k rukám náměstka primátora
Mgr. Matouše Pelikána

V Olomouci dne 22. 4. 2022

Vážený pane náměstku,

naší advokátní kanceláři byl předložen požadavek na zpracování stanoviska, které by hodnotilo zvažované varianty postupu Statutárního města Olomouc, ve smyslu převodu bytových jednotek ve spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova a Družstva Olomouc, Jižní na osoby možných budoucích kupujících tak, jak jsou označováni ve sporných smlouvách o smlouvách budoucích.

Z usnesení Zastupitelstva města Olomouc ze dne 7. 3. 2022 vyplynul závěr rozpracovat varianty č. 4 a č. 9. Níže se tedy vyjádříme k jednotlivým variantám.

Varianta č. 4 má spočívat v převodu podílu družstev na předmětných jednotkách na SMOl a následný převod celého bytu na zájemce o převod. Pokud pomineme nutnost zpracovat veškeré náležitosti tohoto převodu, je takovýto převod právně možný, přičemž ze všech dosud zpracovaných stanovisek vyplývá, že tento převod na město by měl být proveden v každém případě za cenu obvyklou, bez ohledu na způsob její úhrady (tedy, zda by došlo ke skutečné úhradě kupní ceny podílovému spoluvlastníkovi nebo zda by šlo o úhradu efektivním způsobem, např. započtením na vzájemné pohledávky apod.). Tento aspekt je podstatný pro následné nakládání s takto nabytým majetkem. V tomto ohledu odkazujeme na odst. 147 právního stanoviska AK ŽIŽLAVSKÝ ze dne 29. 10. 2021 a dále na cenové studie GT. Jak jsme již dříve uváděli při stanovení odchylky od ceny obvyklé, může zastupitelstvo města využít závěru cenové studie GT, avšak tyto závěry s ohledem na zmíněnou pasáž právního stanoviska AK ŽIŽLAVSKÝ, nemůže sčítat pro úvahu o slevě z ceny obvyklé. Jinými slovy již jednou využité argumenty pro odchylku od obvyklé ceny podílu připadajícího v současnosti na město, nelze zopakovat při uplatnění další odchylky od podílu nyní připadajícího na družstva. Domníváme se tedy, že převodní hodnota podílu družstva při nabytí městem musí být v plné výši požadována k úhradě při následném převodu na zájemce. Navíc pokud cenová studie GT nikterak nezohledňuje předpokládanou daňovou povinnost vzniklou při tomto převodu (dle vyjádření DAŇOVÉHO PORADENSTVÍ TOMÁŠ PACLÍK), jinými slovy tento náklad na straně města v úvahách o propočtu slevy / odchylky od ceny obvyklé s touto nepočítá, nelze ani tento prvek ceny ve smyslu nákladů na pořízení nevypořádat zaplacením na kupní cenu při převodu na zájemce.

WWW.RITTER-STASTNY.CZ; IČ: 66202957; EV. Č. 00553, 00642;
TELEFON: 585 229 221, 585 229 223, 585 234 331, 585 234 332; FAX: 585 229 226;
E-MAIL: INFO@RITTER-STASTNY.CZ; ID DATOVÝCH STRÁNEK: V6XGHEE, 3S7F62U;
BANKOVNÍ SPOJENÍ: KOMERČNÍ BANKA, A.S.: ČÍSLO ÚČTU: 47041811/0100

Tomuto navýšení ceny je možné se vyhnout pouze zvolením jiné varianty, případně provedením převodu způsobem, který bude respektovat rozhodnutí soudu o platnosti původních smluv o smlouvách budoucích v již vedených řízeních. Pokud by dle daňových poradců nevznikla obdobná daňová povinnost při přeměně družstev na a.s. a následně převodu jmění na město (dle postupu navrženého AK Glatzová), je v případě této podvarianty zvažovat pouze její větší časovou náročnost. Pokud by snad město zvažovalo nepromítnutí nákladů na dodatečnou daňovou povinnost do kupní ceny při prostém převodu podílu družstev na město, nebyl by takovýto postup obhajitelný z pohledu kritérií řádného hospodáře při znalosti menší daňové povinnosti, kterou by s sebou nesla pouze časově náročnější podvarianta převodu jmění na společníka. Jinými slovy nelze obhájit nedosažení úspory desítek milionů pouhým vyhnutím se časově náročnějšímu způsobu nabytí majetku. Pro využití této varianty by bylo nutné dopracovat cenovou studii GT, a to právě při zohlednění převodu bytu jako celku (a to především s ohledem na předcházející nabytí podílu družstva a s tím související daňový náklad).

K variantě č. 9 tedy k prodeji podílu SMOl zájemcům o převod nezávisle na prodeji podílu družstev si dovolíme sdělit stejné výhrady jako Správa nemovitostí Olomouc, a.s. v jejich písemném vyjádření ze dne 22. 3. 2022. Pokud jde o body 1 – 2 a 4 – 9 vyjádření správy nemovitostí s těmito lze souhlasit, byť se v případě bodu 4 – 9 jedná o právně zdůvodnitelné úvahy a v případě 1 – 2 se jedná o zkušenosti s obdobným právním režimem, který předvídá varianta č. 9. Z našeho pohledu je nejzásadnější argument uvedený pod bodem 3, tedy kdy v případě splynutí osoby nájemce s většinovým spoluvlastníkem dojde k zániku nájmu, nicméně výsledná povinnost k vypořádání užívání bytu vůči menšinovému spoluvlastníkovi převýší aktuální netržní výši nájemného za celý byt.

K této variantě pak ještě odkazujeme na doplňující vyjádření zpracovatele cenových studií Grant Thornton ze dne 23. 3. 2022, ve které je uvedeno, že pro zvažovanou variantu č. 9 nelze využít cenovou studii, když použitá metodika mohla být uplatněna za předpokladu nahlížení na projekt převodu bytů jako na jeden celek, což ovšem nebude případ zvažované varianty č. 9. V takovém případě by tedy nebylo možné aplikovat odchylku od ceny obvyklé dle úvah cenových studií GT a nelze nalézt ani praktické důvody pro takovýto způsob převodu, kterým nedochází k plné realizaci sporných nároků ze smluv o smlouvách budoucích, jejichž předmětem je nabytí bytu jako celku. Je tedy otázkou, zdali by pro tuto variantu bylo možné zvažovat jakoukoliv odchylku od ceny obvyklé posuzovanou např. stanoviskem AK ŽIŽLAVSKÝ jako tzv. narovnání sporných stavů (odst. 138 stanoviska AK ŽIŽLAVSKÝ). Pro využití této varianty nespatřujeme žádné výhody.

Za advokátní kancelář Ritter - Šťastný

Mgr. Lukáš Kosatík, advokát

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ RITTER ŠŤASTNÝ OLOMOUC