



STATUTÁRNÍ MĚSTO OLMOUC
PRIMÁTOR

Ministerstvo financí
Letenská 525/15
118 10 Praha 1 - Malá Strana

k č. j.: MF-24059/2021/15-15

Ing. Zbyněk Stanjura, ministr financí

Na vědomí : Ing. Mgr. Stanislav KOUBA, Ph.D., náměstek pro řízení sekce Daně a cla

Olomouc 16. června 2022
č.j. SMOI/172876/2022/OKP/MZ

prostřednictvím datové schránky

Vážený pane ministře,

v srpnu 2021 od paní ministryně a později v lednu 2022 jsme od Vás (*pod č. j.: MF-24059/2021/15-15 ze dne 31.1.2022*) dostali odpověď na dotaz na správnost řešení budoucího zvýhodněného převodu bytových jednotek ve spoluvlastnictví statutárního města Olomouce a právnických osob (družstev) ovládaných městem stávajícím nájemcům, za které Vám moc děkujeme. Nyní se na Vás obrácíme z opatrnosti opakovaně s žádostí o vyjádření posouzení správnosti a zákonnosti postupu Statutárního města Olomouce ve věci připravovaného převodu cca 355 bytů nájemníkům, resp. případně o sdělení, zda se Vaše závěry s ohledem na uskutečněné modifikace způsobu převodů, nezměnily a zda v aktuálně navrhovaném řešení nespátřujete cokoli, co by odporovalo obecně závazným právním předpisům. Byť jste nám již v předchozí korespondenci sdělil, že se na závěrech a sdělení MF ČR v dané věci nic nezměnilo, s ohledem na níže popsané modifikace se chceme ujistit, že navrhovaná změna způsobu převodů a námi navržené řešení nemá vliv na ministerstvem učiněné závěry.

Na jednání zastupitelstva dne 6.6.2022 (v návaznosti na jednání zastupitelstva 28.6.2021 a 10.12.2021) zastupitelstvo projednalo a schválilo znovu upravený a dopracovaný materiál „*Převody spoluvlastnických podílů na bytech ve spoluvlastnictví SMOL a Družstva Olomouc, Jiráskova - Družstva Olomouc, Jižní*“, který Vám tímto zasílám ve formě důvodové zprávy včetně příloh, a to vzoru převodní smlouvy - Kupní smlouvy a budoucí kupní smlouvy a dále Cenové studie – Analýza obvyklé ceny bytů (včetně jejich případných úprav) v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní zpracované znaleckým ústavem Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha (dále také jen „**Cenová studie**“) ze dne 19.5.2022.

Horní náměstí / 779 11 Olomouc
Tel.: 585 513 261, fax: 585 513 433
e-mail: miroslav.zbanek@olomouc.eu
www.olomouc.eu



STATUTÁRNÍ MĚSTO OLMOUC
PRIMÁTOR

Zastupitelstvo 6.6.2022 tento materiál vzalo na vědomí a schválilo postup dle důvodové zprávy a uložilo připravit majetkoprávní úkony k předmětným bytům s **odchylkou od ceny obvyklé v celkové výši 1.046.185.187,-Kč**, což je součet odchylek od ceny obvyklé u jednotlivých bytů k prodeji, jak jsou tyto odchylky uvedeny v Cenové studii v příloze zasílané důvodové zprávy.

Modifikace oproti původnímu materiálu a způsobu převodu schváleného zastupitelstvem v prosinci 2021 spočívá zjednodušeně v převodu podílu SMOL na bytě, a to cca 2/3 podílu, který je aktuálně ve vlastnictví SMOL, a to kupní smlouvou na zájemce o převod, avšak spolu se současným uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí se SMOL na zbývající podíl na jednotce a odpovídající podíl na pozemku či pozemcích aktuálně ve vlastnictví družstev, které mají být teprve nabyty SMOL v rámci přeměny družstev na akciové společnosti a převzetí jmění těchto akciových společností SMOL. Do doby převodu vznikne podílové spoluvlastnictví nabyvatele a družstev. Smlouva o smlouvě budoucí odkládá převod zbývající části na dobu po jejím nabytí SMOL převzetím jmění, avšak jinak se má aktuálně jednat taktéž o majetkoprávní úkon, byť ve formě smlouvy o smlouvě budoucí, která při splnění všech zákonných podmínek zavazuje i budoucí zastupitelstva, když proces přeměny družstev na akciové společnosti včetně vypořádání stávajících členů družstev (a následný proces převzetí jmění) by se měl závazně spustit paralelně se schválením převodů na nájemníky.

Odchylka od ceny obvyklé a její výše je v materiálu (i návrhu převodní smlouvy) odůvodňována důležitým zájmem SMOL na hodnotě důvěry mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány, jakož i zájmem na harmonii komunitního života a širšího sociálního smíru, řešení bytových potřeb a dále zájmem na naplnění legitimních a ekonomických očekávání zájemců o převod v návaznosti na okolnosti založení těchto očekávání při současném rozumném narovnání sporných právních vztahů z minulosti v zájmu předcházení soudním sporům.

Další podklady a materiály včetně odborných posudků jsou pro přehlednost zveřejněny na webových stránkách www.olomouc.eu/druzstva, avšak pro jejich množství je přílohou nezasílám, ale pro stručnost na ně odkazuji, když i z těchto materiálů (a proběhnuvší diskuse) zastupitelé při svém rozhodování vycházeli, resp. je měli k dispozici a jsou pro rozhodování důležité.

S ohledem na výše uvedené, kdy jsme se na správnost zvažovaného postupu dotazovali i v předchozích případech (jiných variantách převodů) Vás zdvořile žádáme o vyjádření se k zamýšlenému převodu majetku nájemníkům za zvýhodněných podmínek (za doplatek kupní ceny dle Cenové studie a s uváděnou odchylkou a jejím odůvodněním), popř. alespoň o stručné sdělení, že přes určitou změnu původně předkládaných řešení Vaše stanovisko k našemu záměru a způsobu převodů je možno vztáhnout i na aktuálně navrhované řešení.



STATUTÁRNÍ MĚSTO OLMOUC
PRIMÁTOR

Odpověď/stanovisko zašlete, prosím, v co nejkratším termínu, neboť již na jednání mimořádného zastupitelstva 18.7.2022 plánujeme schvalovat samotné majetkoprávní úkony.

S pozdravem

Mgr. Miroslav Žbánek, MPA

Přílohou:

Převody spoluvlastnických podílů na bytech ve spoluvlastnictví SMOL a Družstva Olomouc, Jiráskova - Družstva Olomouc, Jižní – bod 11 ZMO vč. usnesení, důvodové zprávy a Cenové studie – Analýzy obvyklé ceny bytů (včetně jejich případných úprav) v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní zpracovaná znaleckým ústavem Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha z 19.5.2022

Horní náměstí / 779 11 Olomouc
Tel.: 585 513 261, fax: 585 513 433
e-mail: miroslav.zbanek@olomouc.eu
www.olomouc.eu