



STATUTÁRNÍ MĚSTO OLMOUC  
PRIMÁTOR

Ministerstvo vnitra  
náměstí Hrdinů 1634/3  
140 21 Praha 4

*k č.j. MV-124156-6/ODK-2021*

**Mgr. Vít Rakušan, ministr**

*na vědomí: Mgr. Petr Vokáč náměstek ministra vnitra pro řízení sekce legislativy, státní správy a územní samosprávy Ministerstvo vnitra ČR*

*na vědomí: JUDr. Adam Furek, vedoucí legislativně právního oddělení odboru veřejné správy, dozoru a kontroly*

Olomouc 16. června 2022  
č.j. SMOI/172875/2022/OKP/MZ

*prostřednictvím datové schránky*

Vážený pane ministře,

v říjnu 2021 a později v únoru 2022 jste nám poskytnul metodické stanovisko (*pod č. j. MV-124156-6/ODK-2021 ze dne 7.2.2022*) k návrhu 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 obracíme opakovaně s žádostí o 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 cokoliv, co by odporovalo obecně závazným právním předpisům.

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 jejích 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](http://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) a s odkazem na výkon dozoru Ministerstva vnitra nad vydáváním a obsahem usnesení, rozhodnutí nebo jiných opatření orgánů obcí, kdy jako město poměrně obtížně hledáme zákonnou cestu k zamýšlenému převodu bytů nájemníkům za podmínek přibližujících se původně sjednaným podmínkám (při presumpci neplatnosti) předcházejících smluv o smlouvě budoucí, aniž by o této otázce rozhodl soud, Vás zdvořile žádáme o posouzení zamýšleného 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](mailto:miroslav.zbanek@olomouc.eu)  
[www.olomouc.eu](http://www.olomouc.eu)