



STATUTÁRNÍ MĚSTO OLMOUC  
PRIMÁTOR

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
Staroměstské náměstí 6  
110 15 Praha 1

*k č. j.: MMR 9539/2022-84*

PhDr. Ivan Bartoš, Ph.D., ministr

Olomouc 16. června 2022  
č.j. SMOI/172870/2022/OKP/MZ

*prostřednictvím datové schránky*

Vážený pane ministře,

v srpnu únoru 2022 jsme od Vás (*pod č.j.: MMR 9539/2022-84 ze dne 18.2.2022*) dostali odpověď na dotaz na posouzení správnosti řešení budoucího zvýhodněného převodu bytových jednotek ve spoluvlastnictví statutárního města Olomouce a právnických osob (družstev) ovládaných městem stávajícím nájemcům, za kterou Vám moc děkujeme. Nyní se na Vás obracíme z opatrnosti opakovaně s žádostí o vyjádření k 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 nespatřujete cokoli, co by odporovalo obecně závazným právním předpisům. Byť jste nám již v předchozí korespondenci sdělil, že zvolené řešení o nakládání s majetkem obce je zcela v kompetenci Statutárního města Olomouc a že Vámi zasláné posouzení je nám zasíláno pro orientaci, s ohledem na níže popsané modifikace se chceme ujistit, že navrhovaná změna způsobu převodů a námi navržené řešení nemá vliv na Vámi učiněné závěry/doporučení.

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](mailto:miroslav.zbanek@olomouc.eu)  
[www.olomouc.eu](http://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 **odchytkou 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.

**Odchytkou 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) 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](mailto:miroslav.zbanek@olomouc.eu)  
[www.olomouc.eu](http://www.olomouc.eu)