

MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

Předkládá: Pelikán Matouš, Mgr., náměstek primátora
Žbánek Miroslav, Mgr., MPA, primátor města
Okruh zpracovatelů: Pelikán Matouš, Mgr., náměstek primátora
Zpracoval: Mgr. Matouš Pelikán, náměstek primátora

Předkládáno jako bod programu: **38.**

ZPRÁVA

pro schůzi Rady města Olomouce, konanou dne 9. 5. 2022

Název bodu: Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova - převody bytů - odsouhlasení harmonogramu a dalšího postupu

Návrh na usnesení:

Rada města Olomouce po projednání:

1. **schvaluje**

na základě informací v důvodové zprávě a s ohledem na předpokládané preference zájemců a doporučení zpracovatelů, zúžit přípravy podkladů pouze pro subvariantu 9.2

2. **schvaluje**

na základě e-mailové nabídky Grant Thornton zadání zpracování cenové studie dle subvarianty 9.2 v co nejkratším termínu

3. **ukládá**

ekonomickému odboru zařadit částku 175 000 Kč bez DPH do soupisu nekrytých požadavků a ihned ji vykrýt

T: 23. 5. 2022

O: vedoucí ekonomického odboru

4. **ukládá**

AK Konečný pro nejbližší RMO (a následně ZMO) připravit podklady (materiál) na zahájení procesu "transformace družstev"

T: 23. 5. 2022

O: Advokátní kancelář Konečný s. r. o.

5. **ukládá**

odpovědnému náměstkovi vyzvat Družstva Olomouc, Jižní a Jiráskova k přípravě podkladů a harmonogramu pro založení a zapsání SVJ v jednotlivých domech, popř. tam, kde jsou SVJ založena, aby proběhla revize stanov apod.

T: 23. 5. 2022

O: Pelikán Matouš, Mgr., náměstek primátora

BOD RŮZNÉ: ZPRÁVA pro schůzi Rady města Olomouce, konanou dne 9.5.2022

Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova - převody bytů – odsouhlasení harmonogramu a dalšího postupu

A. SHRNU TÍ POSLEDNÍHO VÝVOJE:

RMO 25.4.2022 – výběr varianty a způsobů převodů:

Radou města **bylo rozhodnuto postupovat v subvariantách varianty 9** (původní var. 9 spočívala pouze v převodu 2/3 ze strany SMOI na zájemce z řad nájemníky) a současně připravit a zahájit proces transformace (přeměny) družstev na akciovou společnost a následné převzetí jmění jediného akcionáře tak, aby přešel kompletní majetek družstev na město. Pro tuto variantu 9 svědčila zejména „zanedbatelná“ daňová povinnost, vyřešení majetku družstev a v neprospěch této varianty na druhou stranu hovořila časová náročnost (proces transformace zabere min. 9 – 12 měsíců) a rovněž obavy nájemníků i vlastníka z rozdělení majetku (konec nájemních smluv, vznik spoluvlastnictví, dopady na cenu obvyklou, možné dopady na správu a pod.).

Porada vedení 27.4.2022 – schválení a distribuce dotazníků:

Na základě odsouhlasení poradou vedení bylo uloženo majetkoprávnímu odboru připravit odeslání **dotazníku nájemníkům, spolu s průvodním dopisem, pro zjištění preferencí nájemníků pro jednotlivé varianty**. Dopis spolu s dotazníkem byl odeslán v pátek 29.4.2022 pro první čtyři domy (Topolová 1, Topolová 2, Topolová 4 a Topolová 6) emailem Mgr. Jouklovi, který se nabídl dotazníky s dopisem distribuovat po jednotlivých domech (dle nám dostupných informací byly nad rámec původní dohody dotazníky rozdávány i v dalších domech, které měly přijít na řadu později).

Vyplněné dotazníky zatím nebyly odevzdány (byla dána lhůta 14 dní), ale ústně byla tlumočena jako prioritní var. 9.2. (zjednodušeně „2+1“), i když zaznívají hlasy pro var. 4, která nebyla přijata. Výtka směřovala k nejasnostem ohledně převodu podílu na pozemcích u var. 9.2., když z dotazníku nebylo zájemcům na první pohled zcela zřejmé, zda se jedná o následný převod (BKS) včetně podílu na pozemku, což byla vůle rady.

úkol: zveřejnit upravenou verzi dopisu a vzoru dotazníku na web – OMAJ/Pelikán - bezodkladně

V uplynulých dnech (26.4. a dál):

a) po RMO 25.4.2022 udělen **pokyn AK Konečný připravit návrhy (vzory) převodních smluv** pro všechny 3 subvarianty. Po pracovním jednání ve složení OMAJ, družstva, Pelikán, AK Konečný doporučeno zredukovat vzory prozatím pouze na smlouvu dle var. 9.2. a připravit jeden smluvní dokument obsahující BKS i KS

b) udělen **pokyn OMAJ připravit na nejbližší RMO ke schválení záměry převodu**, a to dle pravděpodobně preferované var. 9.2., tedy adresný záměr převodu 2/3 na zájemce a současně záměr uzavření BKS na podíl o vel. id. 1/3 za doplatek dle cenové studie (tedy nečekat na sběr dotazníků a připravovat záměry, když panuje obava, zda původní záměry z února 2022 jsou pro tento účel, postup dle var. 9.2., použitelné)

c) po RMO 25.4.2022 udělen pokyn zpracovateli, Petru Konečnému, aby oslovil dodavatele cenové studie GT a v návaznosti na jejich sdělení stran termínů zpracování nacenění 2/3 (10 týdnů) a rovněž i nacenění jmění při transformaci prověřil, zda by pro jednotlivé subvarianty nebylo možné použít jejich studii (mimo jiné udržet pro účely studie přístup k majetku SMOI a družstev jako jednomu celku a jednomu projektu) a v případě, že nikoliv, zda by v krátkém čase nestačila její prostá aktualizace.

RMO [na základě výše uvedeného a s ohledem na předpokládané preference zájemců a doporučení zpracovatelů](#) **schvaluje** zúžit přípravy podkladů **pouze pro subvariantu 9.2.**

B. AKTUÁLNÍ STAV:

1. Sdělení Grant Thornton z 5.5.2022:

Z doručeného emailu a následně rozeslaného všem radním cituji:

*S ohledem na níže uvedené subvarianty dalšího postupu **není** Cenová 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 ve více variantách“ (dále jen „Cenová studie“) ze dne 24.11.2021 bez dalších úprav **použitelná pro žádnou subvariantu**. Níže uvádíme důvody, kvůli kterým nelze stávající Cenovou studii použít:*

- 1. Cenová studie je zpracována v souladu se zákonem o obcích a zákonem o obchodních korporacích, což by neodpovídalo např. subvariantě 9.1, která by byla zpracována pouze v souladu se zákonem o obcích (uvedené má dopad na možnost počítání jednotlivých korekcí kupní ceny).*
- 2. Nově stanovený požadavek uplatnění akontací jen na straně Statutárního města Olomouc (dále jen „SMOL“), přičemž v Cenové studii je akontace uplatněna, jak na straně SMOL, tak na straně družstev.*
- 3. Odlišná možnost kalkulací jednotlivých korekcí kupní ceny související s nakládáním s podílem družstev v subvariantách 9.2 a 9.3. (např. mají se v případě subvarianty 9.2 od podílu SMOL odečítat jen 2/3 korekce nebo celá? atd.)*
- 4. Nutnost aktualizace obvyklé ceny předmětných nemovitostí a případných odchylek od obvyklé ceny k datu vypracování cenové studie, resp. cenových studií.*
- 5. A zejména aktualizace východisek na základě arbitrárních rozhodnutí SMOL, tak aby cenová studie odpovídala na aktuální dotazy s ohledem na zvolenou subvariantu.*

Současně v emailu GT doplňují nabídku ceny za zpracování studie pro jednotlivé subvarianty a pro znalecké ocenění jmění pro transformaci a požadavky na zaslání podkladů, které pro zpracování studie požadují.

Důsledky: Nepoužitelnost studie pro stanovení obvyklé ceny má návaznost také na stanovení odchylky od ceny obvyklé, když obojí je nezbytné pro schvalování majetkoprávního úkonu (kdybychom použitelnou cenovou studii pro zvolenou variantu měli, bylo zvažováno zařazení majetkoprávních úkonů na ZMO již 6.6.2022 a RMO 23.5.2022), ale cenová studie může mít rovněž dopady na stanovení kupní ceny za 2/3 SMOI (když kupní cena za 2/3 odpovídá 2/3 akontací a není zřejmé, zda takovéto rozložení akontací zůstane i dle nové studie a nového ocenění) a doplatku za 1/3 (u doplatku za 1/3 existuje ovšem opakovaně projevovaná vůle města zafixovat výši doplatku na

51 mil., ač výše doplatku vychází z listopadové studie, která po vypracování nové odpovídající studie pro zvolenou variantu nebude aktuální) – potřeba jednat s GT v rámci zadání cenové studie.

(úkol: vstoupit do jednání s GT – pro Konečný, Pelikán T: neprodleně)

RMO na základě emailové nabídky Grant Thornton **schvaluje zadání zpracování** cenové studie dle subvarianty 9.2. v co nejkratším termínu.

RMO **ukládá zařadit částku 175 000 Kč bez DPH do nekrytých požadavků** a ukládá ekonomickému odboru ji ihned vykryt.

C. DALŠÍ POSTUP A HARMONOGRAM:

1. Příprava smlouvy:

RMO **souhlasí** s tím, aby se připravovala smlouva pouze pro naplnění var. 9.2. a **ukládá AK Konečný a nejpozději do termínu pro odevzdání materiálů do nejbližší RMO připravit návrh smlouvy.** (pozn. *podstatné připomínky, zejména ty, které budou mít dopady na níže uvedené, bude muset vypořádat RMO – je potřeba tomu uzpůsobit proces schvalování návrhu smlouvy pro ZMO*).

Smlouva by měla zahrnovat současné uzavření smlouvy kupní a budoucí kupní a **pro její uzavření by měly být splněny podmínky požadované zastupitelstvem z 10.12.2021:** tedy aby zájemci

- byli občany SMOL,
- akceptovali nabídku převodu bytu uvedenou ve zveřejněném záměru,
- trvala jejich nájemní smlouva k předmětnému bytu a tato je řádně plněna,
- neměli žádné závazky vůči SMOL, ani vůči družstvu,
- nevedli se SMOL ani s družstvem soudní spor ani o nahrazení projevu vůle ani o náhradě škody (a ani jiný soudní spor),
- prohlásili, že účelem převodu bytu je uspokojování jejich bytových potřeb (v *případě var. 9.2. vhodné modifikovat a zajistit, aby nebylo bezdoplatkové nabytí 2/3 předmětem dalších spekulací – návrh byl zajistit nějakým způsobem nepřevoditelnost do doby nabytí zbylé 1/3...*),
- souhlasili s tím, že v rámci smlouvy bude ujednáno, že uzavřením smlouvy jsou narovnány veškeré vztahy a účastníci smlouvy po zaplacení doplatku kupní ceny mají zcela vypořádány všechna sporná práva a povinnosti a nároky

a případné další podmínky a ustanovení stran dalšího **bezproblémového soužití nabyvatelů a družstva/později města v rámci spoluvlastnictví, jakož případné dohody na krytí nákladů za užívání 1/3.**

2. Příprava procesu transformace:

RMO **ukládá** AK Konečný **pro nejbližší RMO (a následně pro ZMO) připravit podklady (materiál) na zahájení procesu „transformace družstev“** tak, aby ZMO mohlo usnesením proces přeměny družstev na akciové společnosti spustit, vyslovit s ním souhlas, delegovat s příslušným zmocněním zástupce na

členskou schůzi, popř. schválit další nezbytné kroky a současně, aby odsouhlasilo zadání zpracování znaleckého nacenění jmění družstev.

RMO **ukládá** AK Konečný pro nejbližší RMO (a následně pro ZMO) připravit podklady (materiál) na zahájení procesu „transformace družstev“.

3. Příprava komplexního materiálu pro spuštění převodů pro nejbližší ZMO:

Z debat na RMO vyplynul požadavek na uskutečnění závazného hlasování ZMO stran schválení

a) **odchyly** od ceny obvyklé pro převody na nájemníky – schválení nejen důvodů pro odchylku, ale i míru odchylky v souladu s vůlí převádět za doplatek 51 mil.

b) schválení postupu a **způsobu převodů** (ZMO uložilo rozpracovat var. 4 a 9 a RMO vybralo var. 9, rozpracovalo ji do subvariant, ale bez schválení ze strany ZMO připravuje k majetkoprávnímu úkonu pouze subvariantu 9.2., ZMO musí tento postup odsouhlasit) a následně přijmout rozhodnutí ZMO o zveřejnění záměrů převodů dle odsouhlasené varianty (resp. subvarianty)

c) závazného **řešení nájemného** – prominutí/neprominutí nájemného po datu původně předpokládaného převodu na nájemníky tak, aby se dle rozhodnutí ZMO připravilo řešení (dle debaty na RMO je prozatím preferováno promnutí nájemného a jeho vyplacení jednotlivým SVJ do fondu oprav (je nutné prověřit ve spolupráci s odborem ekonomickým proveditelnost))

RMO **ukládá** AK Konečný pro nejbližší RMO a ZMO připravit výše popsany souhrnný komplexní materiál dle zadání RMO.

4. Zakládání SVJ:

Je nezbytné spustit proces založení a zapsání SVJ, tedy připravit podklady a harmonogram pro založení a zapsání SVJ v jednotlivých domech tak, aby byla SVJ zapsána ještě před uzavíráním Kupní a budoucí kupní smlouvy, popř. tam, kde jsou SVJ založena, aby proběhla revize stanov apod.

Optimálně tedy do konce června 2022.

Bez založených SVJ neprovede katastrální úřad zápis změny vlastnictví jednotky, resp. podílu na jednotce.

RMO **vyzve** prostřednictvím odpovědného náměstka Družstva Jižní a Jiráskova připravit podklady a harmonogram pro založení a zapsání SVJ v jednotlivých domech tak, aby byla SVJ zapsána ještě před uzavíráním Kupní a budoucí kupní smlouvy, popř. tam, kde jsou SVJ založena, aby proběhla revize stanov apod.

5. Svolání pracovní skupiny/pracovního jednání se zastupiteli:

Je na zvážení svolání pracovní skupiny stejně jako pozdějšího případného semináře/pracovního jednání pro zastupitele ještě před řádným termínem ZMO (optimálně za účasti Petra Konečného, tedy někdy mezi termínem RMO 23.5. a jeho odjezdem 28.5.).

RMO doporučuje svolat pracovní skupinu a před jednáním ZMO svolat pracovní seminář se zastupiteli, a to předběžně dne 26.5.2022 od 15:00, za účasti Petra Konečného a pracovní skupinu v předběžně stanoveném termínu 19.5.2022.

6. HARMONOGRAM:

Dle výše uvedených termínů rady (9.5. a 23.5.) a řádného ZMO (6.6.) lze po řádném ZMO, v případě, že bude odsouhlasen komplexní materiál pro převody, připravit pro nejbližší RMO po obdržení cenové studie GT záměry ke zveřejnění a následné schvalování majetkoprávních převodů pak připravit na RMO a mimořádné ZMO (optimálně na konci června nebo do půlky července).

V mezidobí je nutné kromě výše uvedeného připravovat podklady pro záměry na zbylé domy (kromě prvních 4 domů) a připravit vše tak, aby se převedlo do konce září co nejvíce bytů, resp. uzavřelo co nejvíce Kupních a budoucích kupních smluv.