

MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

Předkládá: Rada města Olomouce
Okruh zpracovatelů: Advokátní kancelář Konečný s. r. o.
Rada města Olomouce
Zpracoval: Mgr. Ing. Petr Konečný, advokát ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
KONEČNÝ s.r.o.

Předkládáno jako bod programu: 7.

ZPRÁVA

pro schůzi Rady města Olomouce, konanou dne 21.2.2022

Název bodu: Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova - převody bytů
- rozhodování o dalším postupu

Návrh na usnesení:

Rada města Olomouce po projednání:

- 1. bere na vědomí**
důvodovou zprávu
- 2. souhlasí**
s postupem dle důvodové zprávy

Důvodová zpráva

Statutární město Olomouc (dále také jen „SMOL“) má v podílovém spoluvlastnictví majetek – bytové domy s jednotkami ve spoluvlastnictví s družstvy Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní.

Zastupitelstvo města Olomouce (ZMO) se zabývalo problematikou převodu předmětných jednotek (bytů) na zájemce o převod s uzavřenou smlouvou o smlouvě budoucí (bez ohledu na presumpci jejich absolutní neplatnosti) v rámci svého řádného programu naposled na svém zasedání dne 10.12.2021 a přijalo usnesení, kterým schválilo záměr postupu převodu bytů ve spoluvlastnictví města a družstev dle varianty 1 dle důvodové zprávy a rozpravy, která proběhla na ZMO, a dále vyslovilo souhlas s přípravou změny stanov družstev Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní dle důvodové zprávy a rozpravy, která proběhla na ZMO. Pro stručnost je odkazováno na materiál předložený ZMO 10.12.2021.

ZMO vyslovilo souhlas s přípravou změny stanov družstev Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní tak, aby ze stanov bylo možno dovodit, že případné převody bytů za ceny odsouhlasené ZMO, a to v 10.12.2021 schválené variantě 1, jsou z pohledu všech orgánů obou družstev pouze realizací vůle „konečného vlastníka“ družstev, tj. SMOL s ohledem na členskou strukturu obou družstev.

Za účelem naplnění tohoto požadavku na změnu stanov RMO 24.1.2022 rozhodla o zadání právního posouzení této problematiky JUDr. Petru Čechovi, Ph.D., LL.M. z advokátní kanceláře Glatzová & Co. Praha, jako velmi známého, renomovaného a velmi obtížně zpochybnitelného odborníka s tím, že SMOL požaduje nejen posouzení a přípravu změny stanov, ale v případě, že by toto posouzení nevedlo k řešení, pak byl sdělen požadavek, aby byl výstup takový, aby obsahoval návrh řešení tak, aby bylo možno prosadit schválený záměr ZMO z 10.12.2021.

O postupu zadání, předání podkladů apod. byla RMO informována na svém zasedání 7.2.2022.

Je třeba poznamenat, že od počátku je snaha SMOL i družstev věc vyřešit, avšak limitem je nepřekročení zákona, resp. postup v souladu se zákonem.

Dne 18.2.2022 (večer) byla doručena Právní analýza zpracovaná Glatzová & Co., s.r.o., JUDr. Petr Čech, LL.M., Ph.D., Mgr. Jan Flídr, Ph.D. ze dne 17.2.2022 pro zadavatele SMOL. Tato právní analýza je přílohou důvodové zprávy a pro stručnost je na ni odkazováno.

Analýza vychází z navrhovaného řešení cestou presumované neplatnosti smluv, což odpovídá rozhodnutí ZMO 10.12.2021 včetně důvodové zprávy. Z analýzy je možno dovodit závěr, že bez dalších v ní navržených kroků nemohou družstva naplnit záměr schválený ZMO 10.12.2021, aniž by orgány družstev porušily povinnost péče řádného hospodáře, mimo jiné i povinnost výkonu funkce s nezbytnou loajalitou (vůči družstvu) a s potřebnými znalostmi a pečlivostí, a to i s odkazem na všechna doposud zpracovaná právní posouzení, stanoviska a předběžný názor soudu, byť samozřejmě pravomocné rozhodnutí soudu stanovující platnost smluv by zcela měnilo situaci. Zvažované řešení prosazení rozhodnutí ZMO 10.12.2021 cestou změny stanov, které vycházelo i z předchozích právních posouzení, včetně posouzení předaného protistranou zpracovaného pro protistranu advokátní kanceláři Kocián-Šolc-Balašík, je dle tohoto posouzení AK Glatzová samo o sobě nedostačující (což odpovídá i

některým dřívejším právním posudkům např. AK Staňkovský nebo JUDr. Fránek) při širším odborném pohledu na věc včetně daňové problematiky, stejně jako případné uzavírání dohody o narovnání či soudního smíru.

Orgány družstev jsou si od počátku vědomy těchto povinností, a proto jejich původní návrh směřoval k tomu, aby prve došlo k rozhodnutí soudu, který by posoudil otázku platnosti či neplatnosti smluv o smlouvách budoucích (k stejnému závěru dospělo i zastupitelstvo v červnu 2020) a teprve podle výsledku byl zvolen další postup, když od počátku nebylo nijak vylučováno to, že soud dospěje k závěru o platnosti smluv a ani SMOL ani družstva se u soudu výslovně nebránili tomu, aby takto i soud rozhodl. Zcela účelově a zbytečně však byla mařena soudní jednání, namítán nedostatek právního zájmu na určení platnosti smlouvy, apod., a to i přesto, že SMOL opakovaně deklarovalo, že převody skuteční i v případě, že soud shledá smlouvy o smlouvě budoucí absolutně neplatnými (ostatně přípravy probíhaly paralelně k soudním řízením, a to i pro případ soudem deklarované neplatnosti smluv).

Aktuálně je odkazováno v některých případech na rozhodnutí soudu např. z Liberce (/2019) či Říčan (/2019 a /2020), ačkoliv v Olomouci bylo soudní řešení (zahájeno srovnatelně /2019 a /2020) v podstatě odmítnuto, aby nakonec došlo k hromadnému podání žalob s návrhy na přerušování řízení a hledání řešení, které nevyžaduje rozhodnutí soudu.

Pokud je aktuálně argumentováno rozsudkem Okresního soudu v Liberci ze dne 4.11.2021 čj. 22 C 285/2019-749, který je přílohou této důvodové zprávy, jedná se o spor Interma BYTY, akciová společnost (Interma) vs. Statutární město Liberec (SML), o nahrazení projevu vůle dárce SML obdarované Interma. Jedná se o rozsudek soudu prvního stupně, se skutkově jiným základem, který neřeší problematiku pozbývání majetku z družstev (zde naopak korporace má od města majetek nabýt), ale co do obecných principů, na kterých soud postavil své rozhodnutí, je možno je uvážít, když mimo jiné soud v Liberci odkazuje i na soudní rozhodnutí pro obec Říčany, které je co do základních principů, na kterých je liberecký rozsudek postaven, v zásadě obdobné. Nad rámec rozsudků „z Říčan“ soud v tomto případě a pro daný skutkový stav výslovně uznal smlouvy za platné. Pokud by bylo nějaké takové rozhodnutí vydáno ve vztahu k Družstvům Olomouc Jiráskova a Jižní, resp. SMOL, tak by to řešení situace napomohlo, resp. zcela měnilo řešení, ale bohužel se tak doposud nestalo z důvodů nikoliv na straně družstev či SMOL. Rozhodnutí okresních soudů nelze považovat za dostatečnou judikaturu, aby ji bylo možno bez dalšího vztahovat obecně na řešení obdobných sporů v celé ČR, když zde se navíc nejedná o zcela „stejný“ spor, a tedy tento rozsudek aktuálně patrně nemůže změnit řešení této problematiky v Olomouci.

V Olomouci navíc ve snaze vyhovět požadavkům zájemců o převod bylo rozhodnutím ZMO 10.12.2021 (aniž by bylo výslovně revokováno usnesení ZMO z června 2020) „ustoupeno“ od varianty vyčkání na soudní rozhodnutí, a to i v návaznosti na opakované požadavky zájemců (zejména prostřednictvím jejich právního zástupce) k hledání řešení bez soudního rozhodnutí, ač není vyloučeno, že soudní rozhodnutí by mohlo být pro zájemce o převod příznivé. Byla zvolena cesta vycházející z tzv. stanoviska 3 ministerstev z dubna 2021, které bylo vydáno k řešení případů, kde byla shledána absolutní neplatnost smluv o smlouvě budoucí soudem. Ze stejných důvodů, tj. „nečekat na rozhodnutí soudu“ (oproti výslovnému znění stanoviska ministerstva), nezbylo než řešení postavit na presumpci neplatnosti smluv o smlouvách budoucích, aby bylo možno jednat postupovat podle uvedeného společného stanoviska ministerstev, ale také aby toto rozhodování rozumně vycházelo ze shromážděných podkladů, právních názorů a stanovisek. Na tomto základě byl postaven i materiál pro ZMO 10.12.2021 ve dvou variantách, a to ve vztahu k družstvům ve variantě 2 s (do určité míry) družstvy odůvodnitelnou slevou cca 30 % a ve variantě 1 se slevou cca 85%, kterou už při běžném výkonu péče řádného hospodáře patrně nelze bez dalšího odůvodnit. S ohledem na přijatou

variantu 1 bylo přistoupeno k zvažování toho, jak prosadit „vůli vlastníka družstev,“ tj. SMOL, aniž by prosazení této vůle znamenalo pro orgány družstev porušení zákona se všemi důsledky s tím spojenými, resp. aby se přenesla zodpovědnost za městem požadované parametry převodů z orgánů družstev na SMOL jako konečného vlastníka k prosazení jeho vůle, což se mimo jiné mělo stát cestou změny stanov tak, aby v návaznosti na rozhodování družstev mohly být byty převáděny jako celek, nikoliv pouze podíl. K převodu podílu ostatně není řešení aktuálně ani nastaveno, včetně určení ceny obvyklé a odchylek, když mimo jiné i cenová studie Grant Thornton pracuje pouze s převody bytů, nikoliv spoluvlastnických podílů a výslovně uvádí, že není použitelná pro převod pouze podílu. Převod pouze 2/3 by měl poměrně zásadní důsledky pro nastavení spoluvlastnických a uživatelských vztahů, které doposud nebyly ani řádně analyzovány.

Právní analýza zpracovaná Glatzová & Co.,s.r.o., JUDr. Petr Čech, LL.M., Ph.D., Mgr. Jan Flídr, Ph.D. ze dne 17.2.2022 nezůstává jen u rozboru problematiky, ale nabízí konkrétní řešení, a to ve dvou variantách, mezi kterými je v případě schválení tohoto postupu zvolit tu, která bude více odpovídající po všech stránkách, tedy nejen právní, ale i účetní, daňové, organizační, ale i celkovým záměrům SMOL ve vztahu k družstvům a SNO a.s. Je pravdou, že je zde určitá časová náročnost, tato však pramení ze zákona a z větší části v zákonných lhůtách.

Co se týká družstev, proběhlo společné zasedání kontrolních komisí za účasti představenstva dne 26.1.2022, o závěrech byla RMO informována 7.2.2022, včetně doručení zápisu. Kontrolní komise, a v návaznosti na jejich rozhodnutí i představenstva, se rozhodly vyčkat s rozhodnutím v rámci orgánů družstev až do doby zpracování a doručení shora uváděné právní analýzy. Je předpoklad, že poté co jim bude k dispozici, se znovu sejdou a rozhodnou. Obdobně to platí pro rozhodování SNO, a.s. jako člena obou družstev.

Co se týká stanovisek ministerstev, bylo dne 31.1.2022 doručeno stanovisko ministerstva financí a 7.2.2022 stanovisko ministerstva vnitra, na které je odkazováno a která jsou i veřejně dostupná na speciálním webu SMOL k této problematice <https://www.olomouc.eu/druzstva>.

S ohledem na shora uvedené je navrhováno postupovat podle aktuálně doručené právní analýzy zpracované Glatzová & Co.,s.r.o., JUDr. Petr Čech, LL.M., Ph.D., Mgr. Jan Flídr, Ph.D. ze dne 17.2.2022, informovat o tomto postupu zastupitelstvo a na nejbližší zasedání RMO předložit návrh dalšího postupu v souladu s touto analýzou.