

Předkládá: Rada města Olomouce
Zpracoval: Mgr. Miroslav Žbánek, MPA, primátor
Mgr. Matouš Pelikán, náměstek primátora
JUDr. Martin Major, MBA, náměstek primátora
Mgr. Milan Feranec, člen rady města
Mgr. Ing. Petr Konečný, advokát
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KONEČNÝ s. r. o., předseda představenstva družstev

Zasedání Zastupitelstva města Olomouce konané dne 10. 12. 2021

Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova - záměr postupu převodů bytů ve spoluvlastnictví SMOI a družstev

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Olomouce po projednání:

- 1 **bere na vědomí** předloženou důvodovou zprávu

- 2 **schvaluje** záměr postupu převodu bytů ve spoluvlastnictví města a družstev dle varianty dle důvodové zprávy

- 3 **souhlasí** se změnou stanov družstev Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní dle důvodové zprávy

- 4 **deleguje** na členskou schůzi družstev Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní zástupce SMOL, včetně náhradníků, dle důvodové zprávy, s platností pro plánovaný termín členské schůze i případné náhradní termíny, dle důvodové zprávy

Důvodová zpráva

Statutární město Olomouc (dále také jen „SMOL“) má v podílovém spoluvlastnictví majetek – bytové domy s jednotkami, jak je tento majetek popsán v nově zpracované aktualizované Cenové studii – Analýza obvyklé ceny bytů v podílovém spoluvlastnictví

Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní, a to znaleckým ústavem Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha (dále také jen „cenová studie“) ze dne 16.11.2021, která navazuje na předcházející cenovou studii ze dne 13.6.2021, jak je tato studie, stejně jako veškeré ostatní dokumenty nezbytné pro další rozhodování, zveřejněna na webových stránkách <https://www.olomouc.eu/druzstva>, přičemž současně studie tvoří nedílnou součást této důvodové zprávy.

Zastupitelstvo města Olomouce (ZMO) se zabývalo problematikou převodu bytů v rámci řádného programu na zasedáních 29.6.2020 (přijato doposud platné usnesení o vzetí na vědomí důvodové zprávy obsahující návrh na vyčkání s řešením na rozhodnutí soudu) a 28.6.2021 (materiál s návrhem na řešení s doplatkem 26 mil. Kč ve vztahu k družstvům byl po projednání stažen k dalšímu dopracování, a to i na žádost některých zájemců o převod i jejich právního zástupce).

Cílem tohoto materiálu je předložení nových návrhů na řešení projednávané problematiky převodu bytů se shrnutím veškerých zjištěných informací a stanovisek, která mohou sloužit jako komplexní podklad pro rozhodnutí o dalším postupu.

STRUČNÁ HISTORIE ČASU V PROJEKTU VÝSTAVBY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Pro pochopení souvislostí, ale i pro vyvrácení některých nepravd a polopravd, které jsou šířeny účelově mezi zájemce o převod, je v úvodu důvodové zprávy zpracován přehled určitých milníků olomouckého projektu výstavby nájemního bydlení ve spolupráci města a soukromých firem, které jsou zasazeny pro přesnější orientaci do postupného běhu času. Historií projektu se poměrně podrobně zabývala důvodová zpráva pro ZMO 29.6.2020, avšak za účelem vytvoření kompletního materiálu a po prověření dalších skutečností je znovu historie zrekapitulována takto:

Dne 6.4.1999 a dne 4.5.1999 projednala RMO bod „Projekt financování nájemního bydlení“.

Dne 1.6.1999 projednala RMO bod „Pilotní projekt nájemního bydlení“

Dne 15.6.1999 projednala RMO bod „Pilotní projekt 145 nájemních bytů“ (v k.ú. Slavonín, ul. Jižní)

Dne 1.7.1999 ZMO schválilo Pilotní projekt 145 nájemních bytů včetně záměru na uzavření smlouvy o sdružení na výstavbu 145 nájemních bytů v Olomouci - Slavoníně, ul. Jižní s firmou MERA-CZECH a.s. Tento materiál je zveřejněn na webových stránkách města věnujících se této problematice a je možno z něj dovodit ZMO schválené parametry tohoto projektu, od kterého se odjízely další projekty na výstavbu nájemního bydlení (proto označen jako pilotní).

Dne 12.7.1999 byla uzavřena mezi Městem Olomouc a společností MERA-CZECH a.s. Smlouva o sdružení (pozn. jednalo se jen o smlouvu bez vzniku právní subjektivity sdružení) uzavíraná mezi obcí a stavební firmou za účelem realizace pilotního projektu výstavby nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně. Správou majetkových hodnot v rámci smlouvy o sdružení byla pověřena MERA-CZECH a.s., která byla oprávněna uzavírat smlouvy k realizaci účelu sdružení s třetí stranou (tj. i se zájemci) a jednat jménem účastníků sdružení

(patrně i proto smlouvy o smlouvě budoucí byly touto firmou připraveny a předloženy v období od cca posledního čtvrtletí roku 1999 - 2000 úplně původním zájemcům o převod, když navíc firma MERA-CZECH a.s. prováděla obdobnou výstavbu i v jiných městech a patrně používala stejný či obdobný vzor). Majetek získaný při výkonu společné činnosti se dle smlouvy o sdružení stává podílovým spoluvlastnictvím, v průběhu výstavby jsou účastníci v každé fázi výstavby spoluvlastníky realizovaného díla v poměru právě vynaložených prostředků s tím, že podíly se po dokončení rozdělí v poměru podle výše vkladů účastníků sdružení a takto budou zapsány do katastru. Účastníci se dále dohodli, že po kolaudaci domu bude bez zbytečného odkladu do příslušného katastru nemovitostí vloženo věcné břemeno na dobu 20 let od kolaudace odpovídající **právě Města Olomouc rozhodovat o přidělování bytů v postaveném bytovém domě, uzavírat s nájemci nájemní smlouvy a stanovovat výši nájemného. Členové sdružení vyslovili souhlas s převodem předmětných bytů za zůstatkovou hodnotu po 20 letech na nájemníky. Účastníci sdružení se dohodli, že po majetkovém vypořádání tohoto sdružení, kolaudaci objektu a jeho zápisu do katastru nemovitostí vloží majetkové podíly z postavené nemovitosti do družstva, které bude založeno za účelem (společné) správy pořízeného nemovitého majetku** (dodatkem č.3 z 22.2.2000 došlo ke změně ujednání o založení družstva tak, že bylo vypuštěno ujednání o vložení majetkových podílů do družstva).

Dne 30.9.1999 ZMO v bodě Výstavba nájemního bydlení schválilo záměr výstavby dalších 165 nájemních bytů ve sdružení s firmou MERA-CZECH a.s., když dále byl rozšířen původní pilotní projekt schválený 1.7.1999 také o výstavbu 35 nájemních bytů ve Slavoníně a 60 nájemních bytů v Neředíně (ul. Rumunská).

Současně na stejném zasedání 30.9.1999 schválilo ZMO záměr výstavby 70 b.j. v lokalitě Olomouc – Hodolany ve sdružení s firmou MNG COMP s.r.o., a dále ZMO uložilo RMO projednat a schválit RMO smluvní vztahy na realizaci uvedených záměrů s firmami MERA-CZECH a.s. i MNG COMP s.r.o.

Dne 19.10.1999 RMO schválila smlouvy o sdružení se soukromými firmami dle důvodové zprávy v návaznosti na zmocnění ZMO z 30.9.1999.

Dne 5.11.1999 byla uzavřena mezi Městem Olomouc a MERA-CZECH a.s. smlouva o sdružení uzavíraná mezi obcí a stavební firmou (v obdobném znění jako smlouva uzavřená 12.7.1999, když byl dohodnut v podstatě stejný postup, pravidla,...) za účelem realizace výstavby 35 nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně na parc.č. zj.ev. (727).

Dne 15.11.1999 byla uzavřena Smlouva o sdružení mezi Městem Olomouc a MNG Comp s.r.o., jejímž účelem byla výstavba 6 bloků bytových domů (A, B, B1, D, E, F) o celkové kapacitě 70 b.j. (I. etapa) v k.ú. Hodolany. Účastníci se výslovně dohodli, že po kolaudaci domů po dobu 20 let vloží věcné břemeno ve prospěch SMOL o přidělování bytů a stanovovat výši nájemného. Dále se účastníci sdružení dohodli tak, že výslovně souhlasí s převodem bytů za zůstatkovou hodnotu po 20 letech na nájemníky v bytech realizovaných dle této smlouvy, a dále bylo dohodnuto, že účastníci vloží svůj majetkový podíl do družstva, které bude založeno za účelem budoucí správy těchto objektů tak ,aby družstvu byl poskytnut zvýhodněný hypotéční úvěr. Účastníci se zavázali, že nájemné z realizovaných bytů bude přednostně použito ke krytí úvěru poskytnutého na tuto výstavbu Platnost smlouvy byla vázána na obdržení státních dotací SMOL. Stejněho dne byla uzavřena i smlouva na vybudování technické infrastruktury pro 110 b.j. U této výstavby ve spolupráci s firmou MNG COMP s.r.o. byl zjevně z velké části kopírován model výstavby s firmou MERA-CZECH a.s., včetně

použití stejných či obdobných smluv (včetně smluv o smlouvě budoucí uzavíraných prostřednictvím MNG COMP s.r.o. s původními zájemci o převod cca od jara roku 2000).

V roce 1999 Ministerstvo pro místní rozvoj rozhodlo o poskytnutí dotací na akci č. 3174200465 – na výstavbu domů Topolová 1, 2, 4, 6 (145 b.j.) – datum nedohledáno – výše dotace 46,40 mil.

akci č. 3174201720 – na výstavbu domu Topolová 9 (35 b.j.) z 10.11.1999 – výše dotace 11,20 mil.

akci č. 3174201719 – na výstavbu domů Jiráskova 10, 10A, 10B, Sladkovského 1, 1A, 1B (70 b.j.) z 16.11.1999 – výše dotace 22,40 mil.

akci č. 3174201721 – na výstavbu domu Rumunská 11 – výše dotace 19,20 mil.

Dne 16.11.1999 rozhodla rada města Olomouce o pravidlech výběru uchazečů o byt v rámci projektu nájemního bydlení.

Dne **22.2.2000** dodatkem č.3 došlo ke změně ujednání o založení družstva ve smlouvě o sdružení uzavřené dne 12.7.1999 byla mezi Městem Olomouc a MERA-CZECH a.s. tak, že **bylo vypuštěno ujednání o vložení majetkových podílů účastníků do družstva, které bude dle nové dohody založeno v podstatě jen za účelem správy pořízeného nemovitého majetku.**

Již **od počátku roku 2000 se začaly (zprvu sporadicky) objevovat signály, že obě firmy nejsou v ideální finanční kondici a že nebudou moci patrně zcela dodržet původní záměry na realizaci projektu a jeho financování a udržitelnost, a ukazovalo se, že bude nezbytné podstatně dříve začít řešit otázku vypořádání podílového spoluvlastnictví k domům, restrukturalizaci úvěrů, vypořádání sdružení s cílem předejít závazkům společným a nerozdílným vůči věřitelům, jakož i další záležitosti, když mimo rizika spojená s úpadkem** i obecně bylo možno stěží očekávat, že by soukromé firmy chtěly zůstat zapojené v tomto projektu nájemního městského bydlení např. po celou dobu 20 let udržitelnosti dotací. Jejich v podstatě **úpadkové problémy, které nevznikly tzv. „ze dne na den“** hledání vhodného řešení akcelerovaly. Jako jeden z vhodných nástrojů pro řešení se tehdy patrně jevílo využít do určité míry od počátku projektu avizovaný vznik společných družstev, a to i z pohledu dluhové služby města a jeho ratingu.

Dne **15.6.2000 ZMO** rozhodlo o založení Bytového družstva Jižní, Olomouc a Bytového družstva Jiráskova, Olomouc. Bylo odkazováno na to, že se město Olomouc zavázalo z důvodu čerpání státní dotace k **založení bytových družstev**, na které přejdou povinnosti a práva vyplývající z vlastnictví vybudovaných bytů (společná správa tohoto majetku) a dále na to, že ve schválených smlouvách o sdružení je zakotven majoritní vlastnický podíl města Olomouce. Jedním z cílů ve vztahu k založení družstva byla také snaha o financování či realizaci bytové výstavby bez úvěrového zatížení města, které zhoršovalo mimo jiné rating města se všemi důsledky s tím spojenými.

Dne 11.7.2000 RMO schválila Smlouvu o sdružení s firmou MERA-CZECH a.s. Olomouc na výstavbu 56 bytů v lokalitě Povel- Peškova. Podmínky byly opět v podstatě shodné jako u předcházejících smluv a tento projekt již nebylo vhodné nějak zastavit.

Dne 21.7.2000 byla obě družstva založena notářským zápisem. **Členy družstva byly od počátku jen právnické osoby (město a soukromá firma), nikoliv fyzické – nájemci, neboť se nikdy nejednalo a nemělo jednat i s ohledem na podmínky uzavřených smluv a**

podmínky dotací o nájem družstevních bytů ve smyslu občanského zákoníku, ale o pouhý prostý nájem bytů v majetku družstva. Pokud by totiž měli být nájemci členy družstva s členským podílem, pak by to zcela měnilo právní i ekonomickou situaci a celou koncepci pilotního projektu, což by vyžadovalo i schválení ZMO, neboť **tzv. družstevní byty by měly (a dodnes mají) zcela jiný právní režim**, mimo jiné např. v bytovém družstvu se uskutečňují převody práv a povinností (včetně práva na uzavření nájemní smlouvy s nabyvatelem) ze zákona (bez možnosti smluvního vyloučení tohoto ustanovení) na ohlašovacím principu vůči družstvu bez možnosti podmínění převodu např. souhlasem družstva (či města), což by patrně zjevně bylo v rozporu s dotačními podmínkami. Ostatně členství v družstvu by muselo být spojeno se složením členského vkladu a členského podílu, ze kterého se v družstvech financuje výstavba či pořízení majetku. Systém ale byl postaven na jiném modelu vícezdrojového financování, a to státní dotací poskytnutou pouze městu, spoluúčastí nájemníků (tzv. akontací) a úvěrem, jehož nositelem nemělo být (a nebylo) město, ale soukromý investor a popř. následně bytové družstvo (po vzniku), aniž by v pilotním projektu, smlouvách o sdružení, budoucích smlouvách se zájemci či obecně v systému financování projektu městské výstavby nájemního bydlení v Olomouci byla i jen zmínka o členských vkladech a členských podílech.

Přijetí nájemců do družstva či složení členských vkladů a podílů nebylo nikdy proto ani projednáváno, natožpak že by vyplývalo z nějakého dokumentu, což bylo a je natolik zřejmé, že ani nikdo z nájemníků o členství v družstvu za cca 20 let nežádal a žádat ani nemohl. Neplynulo to ani z tehdy již uzavřených smluv o smlouvě budoucí s úplně původními zájemci o převod (původně uzavřeny jen s městem a soukromou firmou), ani z nájemních smluv a ani z jiných dokumentů. Aktuálně opakované veřejné tvrzení právního zástupce některých nájemců o tom, že se „zapomnělo“ vzít nájemníky do družstva, popř. že bylo chybou je do družstva nevzít, je zcela účelové, nesmyslné a nepravdivé a nemá oporu v žádných smluvních či jiných dokumentech, situaci neřeší ale naopak ji účelově komplikuje a posiluje tak i nedůvěru orgánů družstva k zvažovaným řešením.

Dne 2.8.2000 byla uzavřena mezi Městem Olomouc a MERA-CZECH a.s. Smlouva o sdružení uzavíraná mezi obcí a stavební firmou za účelem realizace výstavby nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně. Účastníci se sdružili za účelem výstavby bytového domu B 1.4 o kapacitě 39 b.j. na parc.č. zj.ev. (717) v k.ú. Slavonín s plánovaným dokončením domu do 30.9.2001 (jinak domy postavené v rámci pilotního projektu byly postupně zkolaudovány v období od 31.7.2000 – 6.12.2000). Podmínkou sdružení ze strany firmy bylo, že firma MERA-CZECH a.s. bude generálním dodavatelem výstavby, když tento projekt jí měl patrně napomoci v dosažení finanční stability a už byl v takové fázi, že patrně nebylo vhodné jej zastavit. Správou majetkových hodnot byla pověřena MERA-CZECH a.s., která byla oprávněna uzavírat smlouvy k realizaci účelu sdružení s třetí stranou a jednat jménem účastníků sdružení obdobně jak je shora uvedeno u předcházejících smluv o sdružení. Majetek získaný při výkonu společné činnosti se dle smlouvy stává podílovým spoluvlastnictvím, v průběhu výstavby jsou účastníci v každé fázi výstavby spoluvlastníky realizovaného díla v poměru právě vynaložených prostředků. Dále bylo dohodnuto, že podíly se po dokončení rozdělí v poměru podle výše vkladů účastníků sdružení a takto budou zapsány do katastru. Účastníci se dále dohodli, že po dokončení stavby ošetří smluvně s budoucím správcem bytů na dobu 20 let právo města rozhodovat o přidělování bytů v postaveném bytovém domě a stanovovat výši nájemného.

Dne 8.8.2000 schválila RMO Smlouvu o sdružení s firmou MERA-CZECH a.s. na výstavbu šestého bytového domu v lokalitě Slavonín a na výstavbu 56 bytů v lokalitě Povel-Peškova. Ani zde už nebylo vhodné tento projekt zastavit, ale opět byl oproti předcházejícím projektům

vzhledem k situaci s firmou MERA-CZECH a.s. do určité míry modifikován. Ve smlouvě na šestý bytový dům ve Slavoníně se obě strany dohodly, že firma MERA-CZECH a.s. převede svůj majetkový podíl na Bytové družstvo Olomouc, Jižní, jehož je členem s hlasovacími právy 9:1 ve prospěch města. Bylo dohodnuto, že tento převod bude hrazen hypotečním úvěrem družstva od České spořitelny. U této stavby bylo ve smlouvě dohodnuto, že po dokončení bude podíl firmy MERA-CZECH a.s. převeden na Město, které tak bude vlastníkem 100% nemovitosti (trvalé nájemní bydlení). To by však znamenalo, že Město zajistí na odkup tohoto podílu hypoteční úvěr, což ale mělo své výhody (výhodná úroková sazba a ostatní podmínky úvěru pro město, stoprocentní vlastnictví bytů městem) ale i nevýhody (zvýšení dluhové služby města, zatížení aparátu města). Mimo jiné tohoto důvodu bylo nakonec navrženo, aby i u této stavby byl podíl firmy MERA-CZECH a.s. převeden na Bytové družstvo Jižní, které by bylo nositelem hypotečního úvěru. Pro tento případ bylo však nutné, aby Bytové družstvo Olomouc, Jižní přistoupilo k oběma smlouvám o sdružení, což se stalo následně dodatkem č.1 ze dne 1.6.2001, a to i ke smlouvě o sdružení ve vztahu k výstavbě B 1.4, tj. Topolová 7.

Dne 8.8.2000 vznikla zápisem do obchodního rejstříku u soudu družstva Bytové družstvo Jižní, Olomouc a Bytové družstvo Jiráskova, Olomouc.

Ke konci roku 2000 se postupně objevovaly stále další a zřetelnější signály o možných finančních a jiných problémech společnosti MERA-CZECH, a.s., a to nejen v Olomouci, vyjádření či ujišťování firmy MERA-CZECH a.s. již patrně nebylo pro město dostatečné v návaznosti na zjišťovaný stav firmy i projektů, a proto bylo třeba ze strany města postupně v návaznosti na tyto signály na vznikající situaci reagovat vzhledem k aktuální rozestavenosti, sdruženým prostředkům ze zdrojů města, budoucích nájemníků a dotací od státu, jakož i účastí města ve sdružení s touto firmou a odpovědností z toho vyplývající, a to ve snaze o ochranění těchto prostředků, předejití odpovědnostním důsledkům vůči věřitelům a současně při dokončení staveb tak, aby mohly být předány budoucím nájemcům. Jedním z významných limitů bylo **naplnění podmínek dotací** na výstavbu městského nájemního bydlení. Postupně začalo být zřejmé, že pokud se včas nepodniknou odpovídající kroky, mohly by problémy společnosti MERA-CZECH, a.s. mít v podstatě nedozírné následky. Nezbylo tedy než postupně vstoupit do jednání s MERA-CZECH, a.s., která samozřejmě neměla zájem postupovat tak, aby její problémy okamžitě přerostly do konkursu, a jednat s touto firmou o různých možnostech řešení financování a vypořádání. Postupně i přes částečné zpochybňování celé situace firmou MERA-CZECH a.s. (mimo jiné i v následném řízení o prohlášení konkursu) bylo zřejmé, že se firma potýká nejen s dlouhodobými koncepčními problémy ve vztahu k těmto projektům a jejich financování, a to po celé ČR, ale i s běžnou organizací a financováním na rozpracovaných stavbách včetně řešení cash flow financování staveb i celé firmy. Ukázalo se, že je nezbytné postupně dlouhodobě začít řešit tyto projekty s využitím prostředků města a družstev bez ohledu na řešení otázky nejen okamžité ale i dlouhodobé dobytosti či spíše nedobytnosti závazků na soukromých firmách, což se následně ukázalo i ve vztahu k rostoucím nedodělkům a potřebě oprav, které měly charakter záručních oprav a odpovědností za vady a nedodělky.

Dne 27.11.2000 (právní účinky vkladu 5.3.2001) byla uzavřena kupní smlouva k objektům bydlení na Topolová 1,2,4 a 6, kterou došlo k převodu z MERA CZECH a.s. na Bytové družstvo Olomouc, Jižní, čímž MERA-CZECH a.s. dočasně získala potřebné finanční prostředky.

Dne 17.1.2001 byla uzavřena Smlouva o sdružení mezi SMOL a MNG COMP s.r.o., jejímž účelem byla výstavba 4 bloků bytových domů (C1 , C2, C3 a G) o celkové kapacitě 52 b.j. (II. etapa) na parc.č. 126/9 a 97/7 v k.ú. Hodolany (Jiráskova, Sladkovského) za obdobných podmínek jako předchozí smlouvy o sdružení. Účastníci se výslovně dohodli, že po dokončení stavby ošetří smluvně právo města rozhodovat po dobu 20 let o přidělování bytů a stanovovat výši nájemného. Dále se účastníci sdružení dohodli tak, že výslovně souhlasí s převodem bytů za zůstatkovou hodnotu po 20 letech na nájemníky v bytech realizovaných dle této smlouvy, a dále bylo dohodnuto, patrně i s ohledem na situaci v MNG COMP s.r.o., když projekt byl již patrně ve fázi, že jej patrně nebylo možno zastavit, že MNG COMP s.r.o. převede po kolaudaci svůj majetkový podíl na BD Jiráskova. Platnost smlouvy byla vázána na obdržení státních dotací městem.

Na začátku roku 2001 se ještě dále začaly zvyrazňovat signály o problémech firmy MERA-CZECH a.s.

Dne 28.2.2001 ve spolupráci s městem představenstvo Bytového družstva Olomouc, Jižní odsouhlasilo dofinancování záměrů projektu pomocí hypotečního úvěru bytového družstva, a to do výše 12 862 465,- Kč na objekt B 1.4, ve Slavoníně tj. Topolová 7, a dále do výše 14 805 000,- Kč na objekt Povel-Peškova, s ohledem na potřebu dokončení těchto objektů a postupně dále a dále narůstající problémy společnosti MERA-CZECH a.s.

Dne 5.3.2001 byla uzavřena Dohoda o hospodaření se společnou věcí mezi městem a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní k objektům bydlení na Topolová 1,2,4 a 6, když 65/100 vlastnilo SMOL a 35/100 družstvo. Spoluvlastníci se dohodli, že správu a provoz bude vykonávat družstvo s právem pověřit SDFMO (dnes SNO), na odměně za tuto činnost pro družstvo a hrazení nákladů odečítaných z poměrné části výnosu. Dále byla ujednána dotace města na kapitálové dovybavení, která řešila zejména splácení úvěru (u Česká spořitelna). V dohodě si družstvo a město také výslovně upravili to, že o přidělování bytů v předmětných nemovitostech, včetně změn nájemců, stanovení výše nájemného a ostatních úhrad bude rozhodovat výlučně spoluvlastník město tak, aby stanovené úhrady kryly náklady spojené s provozem a správou, umožňovaly splácení úvěrů a „současně odpovídaly smlouvám o smlouvách budoucích uzavřených s nájemci, které jsou oběma stranám známy“.

Dne 29.3.2001 byla uzavřena Smlouva č. 5071100046 o poskytnutí dotace z prostředků SFRB mezi SFRB a městem Olomouc na částku 17.180.000,-Kč.

Dne 3.4.2001 převedla MNG COMP s.r.o., manželé Tomandlovi a Mgr. Petr Lón jako prodávající kupní smlouvou na kupující Bytové družstvo Olomouc, Jiráskova id. 39/100 nemovitostí bytového domu č.pop. 1181 na pozemku parc.č. st. 126/1, č.pop. 1182 na pozemcích parc.č. st. 126/2 a st. 126/8, č.pop. 1183 na pozemcích parc.č. st. 126/3 a st. 126/6 a st. 126/7, č.pop. 1184 na pozemcích parc.č. st. 126/4, st. 126/5, č.pop. 1185 na pozemcích parc.č. st. 187/1 a st. 187/3, č.pop. 1186 na pozemku parc.č. st. 126/11 včetně pozemků pod domy a souvisejících pozemků. Převod napomohl firmě MNG COMP s.r.o. k získání finančních prostředků, když i u této společnosti se již projevovaly první signály budoucích problémů.

Dne 15.5.2001 RMO v bodě Bytová výstavba – přistoupení ke smlouvám o sdružení souhlasila s přistoupením Bytového družstva Olomouc, Jižní ke smlouvám o sdružení a vyslovila souhlas se zástavou za hypoteční úvěry na domech B 1.4. Slavonín, Povel, Peškova a uložila předložit návrh na souhlas do ZMO.

Dne 1.6.2001 byl uzavřen dodatek č.1 ke smlouvě o sdružení na výstavbu 39 b.j. (B 1.4 Topolová 7) ve Slavoníně ze dne 2.8.2000, kterým došlo k přistoupení nového člena sdružení, a to Bytového družstva Olomouc, Jižní, a to dle usnesení představenstva družstva z 9.5.2001 a rozhodnutí RMO z 15.5.2001.

Dne 4.6.2001 byl uzavřen dodatek č.2 ke smlouvě o sdružení na výstavbu 39 b.j. (Topolová 7) ve Slavoníně ze dne 2.8.2000 ve znění dodatku č.1 z 1.6.2001, kterým došlo k vystoupení člena sdružení MERA-CZECH a.s. ze sdružení ke dni 4.6.2001. Nově byly upraveny ve spolupráci s městem sdružené prostředky s tím, že Bytové družstvo Olomouc, Jižní zajistí financování výstavby ve výši 8.995.000,-Kč formou hypotečního úvěru, když částku 7.000.000,-Kč uhradí firmě MERA-CZECH a.s. za odprodej majetkového podílu vzniklého z činnosti sdružení k datu vystoupení ze sdružení a částku 1.995.000,-Kč uhradí bytové družstvo dodavateli stavby za provedené práce. Nově bylo správou majetkových hodnot namísto MERA-CZECH a.s. pověřeno družstvo zastoupené předsedou představenstva Ing. Pavlem Horákem, který byl současně náměstkem primátora SMOL.

Dne 5.6.2001 byla uzavřena mezi SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní Smlouva o sdružení uzavíraná mezi obcí a bytovým družstvem za účelem výstavby nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně (39 bj, B 1.4 pozemek parc.č. 717, Topolová 7). Bylo ujednáno dokončení domu do 30.9.2001. Financování bylo přeneseno v podstatě dle dodatku č.2 ze dne 4.6.2001 shora uvedeného. Na základě této smlouvy se pak stalo Bytové družstvo Olomouc, Jižní podílovým spoluvlastníkem, když ostatní podmínky smlouvy o sdružení byly taktéž v podstatě přeneseny z původní smlouvy o sdružení z 2.8.2000.

Dne 26.6.2001 byla uzavřena Smlouva č. 9255910182 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích mezi Státním fondem rozvoje bydlení (SFRB) a Městem Olomouc týkající se bytového domu s 39 nájemními byty (Topolová 7), z toho 2 pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, na ul. Jižní pozemek parc.č. zj.ev. 717, a to dotace ve výši 12.840.000,-Kč s tím, že dotace je poskytována zálohově. Mimo jiné je ve smlouvě v čl. III odst.3 uvedeno „Příjemce dotace nepřevéde po dobu 20 let od právní moci kolaudace stavby vlastnictví bytového domu postaveného s použitím dotace, popř. spoluvlastnický podíl na tomto domě, na jinou osobu a do uplynutí této doby zajistí užívání všech bytů v domě k trvalému nájemnímu bydlení.“ a dále v dalším odstavci 4 je uvedeno speciální ujednání pro byty zvláštního určení s tím, že od budoucích nájemců těchto bytů nebude požadováno žádné finanční ani věcné plnění v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy (pozn. týká se to jen tohoto odstavce) a dále v odst. 5 je ujednáno „Příjemce dotace bude požadovat po dobu uvedenou v odstavci 3 ve vybudovaných bytech s použitím dotace nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného podle zvláštního právního předpisu.“

Dne 2.8.2001 s právními účinky vkladu 3.8.2001 byla uzavřena kupní smlouva mezi MERA-CZECH a.s. a Bytové družstvo Olomouc, Jižní o převodu 39/100 rozestavěné stavby na pozemku parc.č. 812/27 (pozn. Topolová 7) v k.ú. Slavonín, jejímž vlastníkem byla prodávající na základě notářského zápisu prohlášení ze dne 21.11.2000 a stavebního povolení ze dne 27.10.1999. SMOL se vzdalo předkupních práv, a to za částku 6.596.800,-Kč úhradou původně dohodnutou do 31.8.2001 a prodlouženou do 31.10.2001.

Dne 2.8.2001 s právními účinky vkladu 3.8.2001 byla uzavřena kupní smlouva mezi MERA-CZECH a.s. a Bytové družstvo Olomouc, Jižní o převodu 30/100 rozestavěné stavby na pozemku parc.č. 812/24 (pozn. Topolová 9) v k.ú. Slavonín, jejímž vlastníkem byla

prodávající na základě prohlášení vlastníků z 3.12.1999, notářského zápisu prohlášení ze dne 27.3.2000 a stavebního povolení z 27.10.1999. SMOL se vzdalo předkupních práv.

Dne 3.8.2001 byla uzavřena Dohoda o hospodaření se společnou věcí mezi SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní k objektu bydlení na Topolová 9, když 70/100 vlastnilo SMOL a 30/100 družstvo a současně zanikla obdobná dohoda s MERA-CZECH a.s. Spoluvlastníci se dohodli, že správu a provoz bude vykonávat družstvo s právem pověřit SDFMO (dnes SNO), na odměně za tuto činnost pro družstvo, hrazení nákladů odečítaných z poměrné části výnosu. Dále byla ujednána dotace města na kapitálové dovybavení, která řešila zejména splácení úvěru (Česká spořitelna). V dohodě si družstvo a město také výslovně upravili to, že o přidělování bytů v předmětných nemovitostech, včetně změn nájemců, stanovení výše nájemného a ostatních úhrad bude rozhodovat výlučně spoluvlastník město tak, aby stanovené úhrady kryly náklady spojené s provozem a správou, umožňovaly splácení úvěrů a „současně odpovídaly smlouvám o smlouvách budoucích uzavřených s nájemci, které jsou oběma stranám známy“. Opakovaně je třeba vidět, že ač nemovitosti byly (a jsou) v podílovém spoluvlastnictví, úvěr byl cíleně vzat pouze na družstvo, které jej také muselo samostatně splácet, ač bylo menšinovým spoluvlastníkem, čemuž odpovídá uzavřená dohoda, která poskytovala družstvu zdroje financování, ať již z výnosů z majetku, tak i z tzv. kapitálového dovybavení. Tento zdánlivě složitý postup byl zvolen právě s ohledem na to, že město nechtělo zvyšovat své úvěrové zatížení a tehdejší předpisy tento postup bez vlivu na rating umožňovaly.

V roce 2001 se k problémům s firmou MERA-CZECH a.s. přidaly i v podstatě obdobné problémy s firmou MNG COMP s.r.o., byť jejich identifikace a zjištění probíhala postupně.

Dne 16.1.2002 vstoupila MERA-CZECH a.s. do likvidace svým rozhodnutím valné hromady.

Dne 18.1.2002 byla uzavřena Smlouva o převodu členství a členských práv a povinností, kterou MNG COMP s.r.o. převedla členská práva a povinnosti v Bytovém družstvu Olomouc, Jiráskova na nabyvatele Správu nemovitostí Olomouc, a.s. za částku 25.000,-Kč jako reakci na sílící signály o problémech této společnosti.

Dne 30.1.2002 převedla MNG COMP s.r.o. kupní smlouvou na Bytové družstvo Olomouc, Jiráskova id. 39/100 nemovitostí bytového domu č.pop. 1199 na pozemku parc.č. st. 126/12 (Jiráskova 10C) a č.pop. 1200 na pozemcích parc.č. st. 126/13, st. 126/14 a st. 126/15 (Sladkovského 1C, 1D, 1E) a podíl 2/5 na souvisejících okolních pozemcích, vše v k.ú. Hodolany za částku 18,2 mil. Kč.

Na začátku roku 2002 se vyjednal také odchod společnosti MERA-CZECH a.s. z Bytového družstva Olomouc, Jižní a dnem 4.3.2002 zanikla také funkce člena představenstva představiteli MERA-CZECH a.s., když nově se stala členem taktéž Správa nemovitostí Olomouc, a.s.

Cílem převodů podílů soukromých firem v obou družstvech bylo, aby případný vstup firem do likvidace a konkursu nezasáhl přímo také obě družstva s ohledem na specifickou úpravu družstev, která nejsou kapitálovými společnostmi.

Dne 7.3.2002 odstoupilo Město Olomouc i Bytové družstvo Olomouc, Jižní od smlouvy o dílo uzavřené s MERA-CZECH a.s. dne 6.6.2001 na výstavbu 39 b.j. (Topolová 7) s

původním termínem dokončení 15.2.2002 a bylo započato jednání o vypořádání s likvidátorkou Ing. Ludmilou Ludwigovou, a to s pomocí znaleckých posudků na rozestavěné dílo.

Dne 5.4.2002 vzhledem k vstupu MERA-CZECH a.s. do likvidace (a následně do konkursu, což se předpokládalo) v situaci nedostavěnému nedokončeného domu Topolová 7 byla uzavřena smlouva mezi K-stav Olomouc, spol. s r.o. a SNO a.s. smlouva o dílo č. 03/2002 jejímž předmětem bylo „Dokončení stavby bytového domu B 1.4. s 39 b.j. Olomouc, Topolová ulice“ za částku včetně dodatků cca 9,5 mil.Kč a dále Smlouva o dílo č. 10/2002 s předmětem dokončovací práce na stavbě „Bytový dům – Topolová ulice“ (Topolová 9) za částku 1,3 mil. Kč. SNO byla předcházejícím usnesením RMO z 12.3.2002 pověřena inženýrskou činností k dokončení stavby. Cílem bylo dokončení rozestavěné výstavby, kterou již MERA-CZECH a.s. v likvidaci nebyla zjevně schopna dokončit.

Dne 13.6.2002 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí čj. OPS/2885/2002/Roz, kterým byl kolaudován bytový dům B 1.4 l. Topolová 39 b.j. (pozn. Topolová 7) pro Bytové družstvo Olomouc, Jižní.

Dne 1.7.2002 byla uzavřena Dohoda o hospodaření se společnou věcí mezi SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní k objektu bydlení na Topolová 7 (61/100 vlastnilo SMOL a 39/100 družstvo) a současně zanikla obdobná dohoda s MERA-CZECH a.s.

Dne 12.8.2002 byl v obchodním rejstříku zapsán vstup MERA-CZECH a.s. do likvidace, a to na základě rozhodnutí mimořádné valné hromady společnosti konané dne 16.1.2002, která rozhodla o zrušení společnosti s likvidací k 16.1.2002.

V roce 2002 byl podán k soudu věřitelský návrh na prohlášení konkursu na MERA-CZECH a.s. v likvidaci a následně započalo prostřednictvím správce SNO a.s. vymáhání pohledávek za MERA-CZECH a.s. v likvidaci, a to žalobami (Okresní soud Olomouc 24 C 379/2002, 21 C 233/2002, Okresní soud Prostějov Ro 973/2003, Krajský soud v Brně pod zn. 1 Ro 648/2003) a uplatňováním pohledávek v zahájeném konkursním řízení, byť až usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 27.ledna 2004 číslo jednací 45 K 25/2002-481 byl prohlášen konkurs na majetek obchodní společnosti MERA CZECH a.s., v likvidaci, IČ 25537211 a ustaven konkursní správce. Konečná zpráva správce v konkursu byla vyvěšena 22.1.2020 (k rozvrhu pro všechny pohledávky II. třídy bylo cca 5 mil.Kč). Rozvrhové usnesení bylo vydáno soudem dne 13.1.2021 a na SMOL v rámci rozvrhu připadla částka 382622,-Kč a na Družstvo Olomouc, Jižní částka 4571,-Kč při uspokojení cca 6,8 %. Tento konkurs byl pravomocně ukončen až 17.6.2021.

V roce 2002 problémy a následný vstup firmy MERA – CZECH a.s. do likvidace a následně do konkursního řízení, jakož i narůstající problémy firmy MNG COMP s.r.o., vyvolaly řadu otázek v souvislosti s riziky s tím spojenými pro celý projekt včetně ochrany majetku města a družstev, jakož i v potřebě dokončení těchto projektů výstavby nájemního bydlení (mimo jiné některé domy bylo třeba v podstatě ještě i dostavět a u již dostavěných domů se začala projevovat celá řada nedodělků a velmi vážných vad s poměrně velkým finančním nákladem na jejich odstraňování), a to i s ohledem na riziko vracení státních dotací. Je třeba vidět, že všechny shora popsané projekty výstavby městského nájemního bydlení, na které byla poskytována státní dotace, podléhaly oficiálnímu závěrečnému vyhodnocení akce Ministerstvem pro místní rozvoj či u později poskytovaných dotací Státním fondem rozvoje bydlení, přičemž byly dokládány ke kontrole mimo jiné ověřené kopie kolaudačních

rozhodnutí, ověřené kopie zprávy o kontrole hospodaření, seznamy nájemníků s určením trvalého bydliště a kopie vybraných nájemních smluv z předmětných domů atd. (viz např. dopis MMOL čj. 23400/2003-72 z 12.9.2003 adresovaný Ministerstvu pro místní rozvoj, dopis MMOL čj. OKR-DOK/902/2002/Ši ze dne 15.8.2002 adresovaný Státnímu fondu rozvoje bydlení).

Je třeba poznamenat, že přes všechny problémy byly nakonec projekty výstavby nájemního bydlení městem poměrně složitě zachráněny (a to i před problémy, které jsou dnes označovány jako H-systém) a dokončeny, následně také poskytovateli dotace a dalšími orgány zkontrolovány, aniž by došlo k tomu, že by musely být státní dotace vráceny.

V roce 2003 bylo známo, že vůči firmě MNG COMP s.r.o. se vede celá řada soudních řízení, jejichž výsledky byly zřejmé i z toho, že v roce 2004 byly zapsané v obchodním rejstříku exekuce na majetek této společnosti, přičemž **se dalo očekávat, že i na tuto firmu bude dříve nebo později podán návrh na konkurs (konkursní řízení na MERA-CZECH a.s. v likvidaci už běželo od roku 2002) se všemi důsledky s tím spojenými, což se nakonec i stalo věřitelským návrhem doručeným soudu 29.3.2005.** Bylo nezbytné znovu neprodleně podniknout účelné a poměrně složité kroky k ochraně majetku města i družstev a potažmo nájemníků, zájemců o budoucí převod s rizikem, že tyto kroky budou zpochybňovány či dokonce celou situaci jen zkomplikují. Stejně jako v předchozích letech existovala celá řada variant, jak tuto rizikovou situaci řešit, avšak stěžejí se dala předjímat ta nejsprávnější a nejbezpečnější nejen pro město a družstva, ale i pro orgány města a družstev. Řešení navíc bylo limitováno i tím, že se stále jednalo o nakládání s majetkem města (pořízeným i ze státních dotací) se všemi důsledky a schvalovacími procesy s tím spojenými v protikladu k citlivosti těchto řešení na jejich zveřejňování.

Dne 31.3.2003 bylo vydáno rozhodnutí ředitele SFRB o záloze na dotaci na výstavbu nájemních bytů dle smlouvy č. 5071100046 na výstavbu domu s 52 nájemními byty mezi ul. Sladkovského a Jiráskova, která se dnem 11.1.2022 mění na dotaci definitivně přiznanou. Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) - akce č. 5071100046 – na výstavbu domů Sladkovského 1C, 1D, 1E, Jiráskova 10 C (52 b.j.) z 31.3.2003 – výše dotace 17,18 mil.

Dopisem ze dne 31.3.2003 bylo město vyrozuměno o rozhodnutí o přiznání dotace čj. SFRB-6057/2002 na základě závěrečného vyhodnocení splnění podmínek smlouvy s tím, že po závěrečném vyhodnocení podmínek smlouvy o poskytnutí dotace na výstavbu nájemních bytů nebyly v plnění podmínek pro poskytnutí dotace shledány závady a SFRB přiznává dotaci v plné výši jako trvalou zálohu, která v případě, že po celou dobu 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí nebudou porušeny podmínky stanovené smlouvou o poskytnutí dotace, se automaticky změní dnem 17.6.2022 na dotaci definitivně přiznanou. (B 1.4 Topolová 7). Akce č. 9255910182 – na výstavbu domu Topolová 7 (39b.j.) z 31.3.2003 – výše dotace 12,84 mil.

Dne 24.9.2003 byla uzavřena zástavní smlouva č. MAJ-PR-J/3/2002/Kr mezi ČR – Ministerstvem pro místní rozvoj jako zástavním věřitelem a SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní jako zástavci podle které zástavce č.1 SMOL a zástavce č. 2 družstvo jsou na základě kolaudačního rozhodnutí č.j OPS/8262/2000/Gro ze dne 6. 12. 2000, které nabylo právní moci dne 7. 12. 2000, na základě notářského zápisu NZ 86/2000 prohlášení ze dne 27. 3. 2000 a kupní smlouvy V-6114/2001-805 ze dne 2. 8. 2001 s právními účinky vkladu ke dni 3. 8. 2001, podílovými spoluvlastníky, a to zástavce č. 1 k ideálním 70/100 a zástavce č. 2 k ideálním 30/100 domu č.p. 424 na pozemku pare. č. 812/24 zast. pl. a nádvoří v k. ú.

Slavonín, obec Olomouc, jak je vše zapsáno na LV č. 1134 u Katastrálního úřadu v Olomouci. Zástavce č. 1 SMOL je na základě Rozhodnutí o účelovém určení prostředků státního rozpočtu, evidenční číslo 317420 1720 ze dne 10. 11. 1999 Ministerstva pro místní rozvoj ČR příjemcem systémové investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci - na akci s názvem „B.j. 35 Olomouc, k. ú. Slavonín, p. č. 727, 717, 812/6-16.“ Výše poskytnuté dotace činí 11.200.000,- Kč. Zástavce č. 1 SMOL a zástavce č. 2 družstvo se při přijetí shora uvedené dotace zavázali, že po dobu 20 let od kolaudace stavby nepřevědou vlastnictví domu nebo bytu pořízeného s použitím státní dotace na jinou osobu a do uplynutí této doby zajistí jeho užívání k trvalému nájemnímu bydlení, kde nájemné dosáhne max. výše věcně usměrňovaného nájemného podle obecně závazných platných právních předpisů, a to pod smluvní pokutou ve výši 11.200.000,- Kč do rozpočtu České republiky. K zajištění závazku zástavce č. 1 a zástavce č. 2 zastavují do 7. 12. 2020 nemovitost, a to dům č. p. 424 na pozemku parc. č. 812/24 zast. pl. a nádvoří v k. ú. Slavonín, obec Olomouc, pro zajištění pohledávky ve výši 11.200.000,- Kč a zřizuje tímto zástavní právo zástavního věřitele k této nemovitosti do 7. 12. 2020. Statutární město Olomouc podpisem této smlouvy potvrzuje, že tento právní úkon byl schválen Zastupitelstvem města Olomouce dne 13.12. 2001. Zástavní právo vzniklo vkladem do katastru nemovitostí. (pozn. Topolová 9)

Dne 21.9.2004 (po projednání v RMO 10.2.2004,9.3.2004, 1.6.2004 a 7.9.2004) rozhodlo ZMO o schválení upraveného textu dohody o narovnání za účasti Bytového družstva Olomouc, Jižní, dále schválilo uzavření souhlasného prohlášení o uznání vlastnického práva, a to se společností MNG COMP s.r.o. a Bytového družstva Olomouc, Jiráskova k objektu garáží na pozemku parc.č. st. 126/9 zast.pl. v k.ú. Hodolany, a to id. 39/100 pro BD Jiráskova a 61/100 pro SMOL a dále výkup id. 2/5 pozemků parc.č. st. 126/9 a 97/7, v k.ú. Hodolany z vlastnictví MNG. Schválené narovnání mělo vypořádat všechny 3 smlouvy o sdružení uzavřené s MNG COMP s.r.o. a spoluvlastnické vztahy s touto firmou.

Dne 4.10.2004 v návaznosti na usnesení ZMO 21.9.2004 bylo vydáno ve formě notářského zápisu osvědčení o prohlášení o uznání vlastnického práva mezi městem, Bytovým družstvem Olomouc, Jiráskova a MNG COMP s.r.o., kterým byla vyřešena stavba garáží stojících na pozemku parc.č. st. 126/9, které tvoří jeden celek s bytovým domem č.p. 1200, a to tak že náleží vlastnický podíl 61/100 městu a 39/100 družstvu, čímž se vyřešil složitý stavební a právní problém spojený s těmito domy. Stejněho dne byla také uzavřena kupní smlouva mezi MNG COMP s.r.o. a městem na prodej 2/5 spoluvlastnického podílu na pozemcích parc.č. st. 126/9 a 97/7 v k.ú. Hodolany.

Dne 5.10.2004 byla uzavřena dohoda o narovnání mezi městem a MNG COMP s.r.o. s vyjednaným vypořádacím plněním ve výši 14.481.180,-Kč pro uvedenou firmu. Dohoda o narovnání narovnávala i ukončení všech 3 smluv o sdružení s MNG COMP s.r.o., a to smlouvy z 15.11.1999 (6 bloků o kapacitě 70 b.j.), z 15.11.1999 (technická infrastruktura pro 110 b.j.) a z 17.1.2001 (4 bloky o kapacitě 52 b.j. vše v k.ú. Hodolany).

Dne 31.1.2005 vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj ukončení – závěrečné vyhodnocení akcí čj. 3741/2005-72 a čj. 36788/2004-72.

Dne 29.3.2005 byl u Krajského soudu v Ostravě podán věřitelský návrh na prohlášení konkursu na dlužníka MNG COMP s.r.o. na základě kterého byl usnesením soudu ze dne 31.1.2007 prohlášen konkurs pod zn. 14 K 17/2005, když v rámci konkursního řízení bylo prve 15.6.2005 povoleno soudem vyrovnání pod sp.zn. KSOV 36 Kv 1/2005-47 dle tehdejšího zákona o konkursu a vyrovnání, a to na základě návrhu dlužníka ze dne 1.4.2005

na povolení vyrovnání, které však bylo nakonec usnesením soudu z 29.1.2007 zamítnuto, když dlužník nesplnil s ohledem na svoji ekonomickou situaci podmínky vyrovnání a 31.1.2007 soud následně na MNG COMP s.r.o. prohlásil konkurs. V rámci konkursu byla nakonec získána k rozdělení mezi věřitele částka cca 5,8 mil. Kč dle usnesení o schválení konečné zprávy ze dne 18.10.2010. Rozvrhové usnesení bylo vydáno soudem 14.6.2011, město ani družstva, ani SNO a.s. nebyly mezi věřiteli, patrně i s ohledem na provedené vypořádání. **Společnost MNG COMP s.r.o. zanikla nakonec po skončení konkursního řízení dne 30.10.2012 výmazem z obchodního rejstříku.**

Dne 8.11.2005 RMO schválila usnesení o zařazení částky na provedení oprav bytových domů Jiráskova 10 a Sladkovského 1 a další částku pro opravy v Bytovém družstvu Olomouc, Jižní do návrhu rozpočtu na rok 2006. V důvodové zprávě je popsán stav domů a vady, které je třeba odstranit, jakož i možná dobytost či spíše nedobytnost pohledávek za firmami MERA-CZECH a.s. v likvidaci a MNG COMP s.r.o.

24.11.2015 byl změněn název Bytové družstvo Olomouc, Jižní na Družstvo Olomouc, Jižní a Bytové družstvo Olomouc, Jiráskova na Družstvo Olomouc, Jiráskova, a to s ohledem na podřízení se zákona dle § 777 odst.5 zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, když nově zákon neumožňoval používat v názvu slovo „bytové“, pokud k tomu nejsou splněny zákonné podmínky.

Další popis historických souvislostí je již nad rámec účelu tohoto materiálu s výjimkou popisu vzniku tohoto problému a hledání jeho řešení. Dále je třeba poznamenat, že ne všechny dokumenty byly nalezeny v návaznosti na časový odstup a skartační lhůty.

VZNIK PROBLÉMU S PLÁNOVANÝMI PŘEVODY A SNAHA O ZÍSKÁNÍ PRÁVNÍ JISTOTY ROZHODNUTÍM SOUDU

V roce 2017 v obou družstvech pokračovaly přípravy na převody bytů do vlastnictví nájemců dle smluv o smlouvě budoucí, což je zřejmé i ze zápisů ze zasedání orgánů družstev a připravovaných prohlášení vlastníka, když předpokladem k převodům bytů do vlastnictví zájemců je rozdělení budov (domů) na jednotky prohlášením vlastníka a zavkládáním do katastru nemovitostí. Tento proces nadále dlouhodobě se souhlasem a v součinnosti obou spoluvlastníků (SMOL a družstvo) průběžně probíhá a je předpoklad jeho brzkého dokončení. Stav je zřejmý z katastru nemovitostí.

Někdy v druhém čtvrtletí roku 2017 se postupně objevovaly první neformální informace o tom, že je s převody nějaký právní problém, když první zprávy přišly o problémech v Obci Slatinice. Původně těmto víceméně neověřeným či nepodloženým informacím nepřikládaly orgány družstev nějaký zásadní význam. Následně bylo zjištěno, že tento problém není jen ve Slatinicích, ale začíná se objevovat i v dalších městech, jak je známo i z médií a nezbylo tedy než se o tuto problematiku i ve spolupráci se SMOL zajímat.

Přes tyto informace byla nadále snaha pokračovat v přípravách na převod, aniž by ze strany SMOL či družstev došlo k nějakému zpochybnování platnosti smluv.

Až s odstupem v létě roku 2017 se podařilo zajistit kopii právního stanoviska Mgr. Jany Zwyrtkové Hamplové, advokátky v Mohelnici ze dne 10.3.2017, které zpracovala pro Obec

Slatinice. Po zajištění tohoto dokumentu bylo zvažováno zadání nějakého odborného právního posudku nějaké renomované právníkové kapacitě, ale nakonec bylo postupně zjištěno, že problematika je natolik právně složitá a judikatorně soudy neřešená, že toto nemělo aktuální význam, jednak s přihlédnutím k plánovaným termínům převodů, ale i s ohledem na to, že každý posudek bude patrně obsahovat nějakou výhradu a koneckonců stejně nebude závazný pro případný soud či případné prověřování v trestním řízení s ohledem na požadavek jistoty všech zúčastněných, tj. nejen orgánů družstva, ale i orgánů SMOL a v konečném důsledku i zájemců o převod. **Se SMOL byla tato problematika orgány družstva konzultována, avšak vzhledem ke komunálním volbám v roce 2018 a termínech převodů až v dalším volebním období, bylo řešení této problematiky odsouváno až na nově zvolené orgány po volbách**, a to i v návaznosti na to, že se očekávalo, že se řešení najde v některém jiném městě, kde s touto problematikou začali mít problémy již dříve.

Termín převodu bytů do vlastnictví podle smluv o smlouvě budoucí se liší podle doby počátku nájemního vztahu, který navazuje na dobu výstavby, a to od července 2020 (dům Topolová 1) až po červen 2022 (dům Topolová 7).

V roce 2018 po volbách byla s touto problematikou seznámena nová RMO s tím, že se hledá nějaké řešení vzniklé situace a analyzují se informace o problémech s tímto typem smluv, když patrně bude muset nakonec rozhodnout soud vzhledem ke složitosti věci a objemu předmětného majetku v hodnotě cca 1 miliardy.

V únoru 2019 byla vůči SMOL a Družstvu Olomouc, Jižní jako žalované straně podána žaloba o vypořádání ze smlouvy o smlouvě budoucí, když bylo zřejmé, že pro posouzení vypořádání si bude muset soud mimo jiné prve posoudit otázku platnosti či neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí. Okresní soud v Olomouci vydal pod zn. **25 C 66/2019** dne 26.3.2019 platební rozkaz vůči SMOL a družstvu. Proti platebnímu rozkazu byl 10.4.2019 podán ze strany SMOL i družstva odpor, který směřoval nejen proti požadavku na vypořádání, ale zejména byla cíleně namítnuta neplatnost Smlouvy o budoucí smlouvě ze dne 27.9.2004 pro rozpor se zákonem. V rámci řízení byly cíleně uplatněny námitky, které byly známy ohledně této problematiky a možné neplatnosti smluv o smlouvě budoucí za účelem zjištění názoru soudu. **Dne 5.6.2019 proběhlo soudní jednání před Okresním soudem v Olomouci, kterého se za SMOL a družstvo účastnil právní zástupce Mgr. Ing. Petr Konečný, advokát. Soudní jednání vedla soudkyně Mgr. Lic. et Mgr. Ingrid Kovářová Kochová Ph.D. , která byla seznámena s podstatou sporu z pohledu SMOL a družstva, což jí bylo zřejmé již i z předchozích úkonů. Samosoudkyně u jednání, jak je uvedeno v protokolu o jednání, nastínila možný vývoj řízení, když upozornila na rozhodnutí Krajského soudu Ostrava, pobočka Olomouc sp.zn. 12 Co 56/2011 v řízení u Okresního soudu v Olomouci sp.zn. 26 C 81/2010, kde bylo rozhodováno (rozhodnuto) o tom, že budoucí smlouva nájemní je neplatná dle § 39 obč. zák. Dále samosoudkyně do protokolu mimo jiné konstatovala, že pokud smlouva budoucí kupní nebyla zveřejněna je zde patrný jistý rozpor se zákonem o obcích, když dále uvedla, že za této situace je otazné, zda „počítat finanční vyrovnání dle čl. IX smlouvy budoucí kupní, nebo jinak. Strany sporu sice tvrdí shodně, že podle uvedených smluv postupovali, avšak vzhledem k uvedenému je tento způsob otazný“ a dále citace z protokolu pro objektivnost: “Samosoudkyně se dotazuje, zda je na místě v řízení, kde není předmětem řízení převod bytové jednotky do osobního vlastnictví trvat na precedenčním rozhodnutí, když všechny otázky, které budou soudem řešeny, budou pouze otázky předběžné bez přímé vazby na to, co je pro žalovaného podstatné, význam bude pouze nepřímý. Upozorňuje na finanční náročnost sporu za situace, kdy řízení bude jako precedenční cestou všech opravných prostředků, případě i ústavní stížnosti. Dotazuje se zda, není na místě i jiný**

způsob vyřízení věci, např. za využití zásady dispoziční.“ Za SMOL a družstvo bylo následně uvedeno, že je spor za této situace precedenční a že se zpětvzetím žaloby nesouhlasí ve snaze získat soudní rozhodnutí ve věci samé. Přesto samosoudkyně u jednání „důrazně vyzývá strany sporu, aby zvážily všechny dnes uvedené argumenty a okolnosti a na počátku se rozhodli, zda a jak toto řízení povedou.“ Poté řízení přerušila za účelem porady a po ní sdělila žalující strana, že bere podanou žalobu v celém rozsahu zpět, když nemá zájem se účastnit v takovémto precedenčním sporu za situace, kdy nemá zájem o převod bytové jednotky, a to i vzhledem k možným nákladům řízení na takovýto spor. Ze strany SMOL i družstva byl vysloven se zpětvzetím nesouhlas, avšak přes vysvětlení významu sporu toto soudkyně neakceptovala a rozhodla o zastavení řízení. **Nad rámec protokolu bylo žalované straně vysvětleno, že zkoumání platnosti či neplatnosti bude muset učinit v jiném sporu.** Odvolání vzhledem k okolnostem nemělo významu. Tento soudní spor sice neodpověděl na otázku platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí, avšak i z protokolu o jednání bylo zřejmé, že se jedná minimálně o nejednoduchou spornou otázku i pro soud. Za této situace po řadě jednání a porad bylo dohodnuto, že nezbude než do určité míry cíleně vyvolat spor s některým ze zájemců o převod v souladu s doporučením soudu. Nejednalo se o nějaký účelový spor, jak se snaží následně to takto interpretovat někteří zájemci o převod či jejich právní zástupce, takový spor by neměl význam, ale cílem bylo zjistit skutečný názor soudu na tuto problematiku. Vzhledem k tomu, že tato problematika pomalu se začala dostávat na veřejnost, začaly přicházet stále častěji dopisy stran toho, kdy a jak bude realizován převod bytu, a proto bylo rozhodnuto o vyvolání standardního sporu s některým se zájemců, ideálně z domů, kde převod bytu má být v nejbližší době za účelem zjištění právního stavu v jakém se celá věc nachází z pohledu soudu.

Dopisem ze dne 11.10.2019 se obrátila na Družstvo Olomouc, Jižní mimo jiné zájemce i paní Renata Petrová, která požádala, aby jí bylo potvrzeno, že předmětná uzavřená smlouva o smlouvě budoucí bude v ujednané lhůtě, tj. lhůtě 3 měsíců po datu 31.8.2020, a za ujednaných podmínek splněna, a to jak družstvem, tak i Statutárním městem Olomouc, a to s ohledem na informace, kterých se jí dostalo v létě 2019, podle kterých má být převod bytu v ujednané lhůtě nějakým způsobem ohrožen či dokonce že k převodu bytu nedojde vůbec z důvodu neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, která údajně byla zjištěna až po cca více než 10ti letech od jejího uzavření a plnění po řadu let. Na tento dopis bylo odpovězeno dopisem ze dne 17.10.2019 označeným jako „ Vyjádření Družstva Olomouc, Jižní, k žádosti o potvrzení plnění uzavřené Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu ze dne 18.2.2009“, ve kterém jí bylo sděleno, že představenstvo Družstva Olomouc, Jižní, na svém zasedání dne 15.10.2019, projednalo její žádost o potvrzení plnění uzavřené Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví k bytu ze dne 18.2.2009, a to se stanoviskem :

„Družstvo Olomouc, Jižní, jako spoluvlastník (druhým spoluvlastníkem je Statutární město Olomouc) bytu č. 31 v domě Topolová 424/9 (nyní bytová jednotka č. 424/31) Vám nemůže dle Vaší žádosti potvrdit plnění předmětné smlouvy, resp. potvrdit převod předmětného bytu, resp. bytové jednotky vč. podílu na domě a pozemku, do Vašeho vlastnictví dle Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku ze dne 18.2.2009 (dále jen „budoucí smlouva“), a to z důvodu až následně vzniklých pochybností o platnosti této uzavřené budoucí smlouvy. Následně jí byly sděleny konkrétní důvody, které vedou k pochybnostem, zejména nezveřejnění záměru obce prodat nemovitý majetek po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce, nedodržení postupu podle dle zákona o obcích, když právní úkon neschválilo zastupitelstvo a odchylka od ceny obvyklé nebyla ani zdůvodňována, když ani obvyklá cena nebyla zkoumána, budoucí smlouva neobsahuje podstatné náležitosti smlouvy o převodu dle tehdy platného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, jakož i problém s

nájemným, které má být současně i splátkou kupní ceny. Dále bylo v dopise cíleně uvedeno, že s ohledem na shora uvedené pochybnosti bez toho, aniž tyto byly potvrzeny či vyvráceny rozhodnutím soudu, nemůže družstvo převod uskutečnit, aniž by se vystavovalo riziku budoucích problémů a nepříznivých následků a dále že nezbude, než aby platnost či neplatnost předmětné smlouvy o smlouvě budoucí vyřešil věcně a místně příslušný soud, což se dosud nestalo, a to ani u dalších obdobných případů. Na tento dopis reagovala paní Petrová **podáním žaloby o určení právního poměru dne 10.12.2019 k Okresnímu soudu v Olomouci, když pro žalobu na nahrazení projevu vůle neměla v té době splněny podmínky**. Věc je vedena pod spisovou značkou **11 C 345/2019**. V žalobě se domáhala paní Petrová určení, že smlouva o smlouvě budoucí je platná a účinná a že tento smluvní závazkový vztah mezi účastníky (p. Petrová vs. Družstvo Olomouc, Jižní a SMOL jako žalovanými) trvá. Žaloba byla doručena 2.1.2020 včetně usnesení soudu, kterým bylo žalovaným uloženo se k žalobě vyjádřit do 30ti dnů. Vyjádření bylo projednáno nejen v představenstvu, ale i na členské schůzi družstva a následně bylo podáno dne 17.1.2020 k soudu v podstatě se stejnými argumenty jak jsou shora uvedeny, když je třeba uvést, že se SMOL i družstvo snažilo pouze o zjištění platnosti či neplatnosti smlouvy u soudu, a tedy v soudním řízení muselo tvrdit opačný názor než žalující strana. Po doplnění a vyjádření žalující strany bylo soudem dne 17.3.2020 nařízeno první soudní jednání na 20.4.2020. Toto jednání však vzhledem ke koronavirové krizi bylo odročeno dne 6.4.2020 na 18.5.2020. V rámci přípravy jednání byly do soudního spisu založeny dostupné listiny včetně listin, které by mohly svědčit případně i pro platnost smlouvy o smlouvě budoucí, když od počátku soudního sporu je zájem SMOL i družstva, aby ve sporu bylo soudem rozhodnuto maximálně objektivně a se znalostí všech dostupných podkladů. Jiné rozhodnutí by ani pro družstvo ani pro SMOL nemělo význam, když by kdokoliv jiný mohl vyvolat jiný spor případně s jiným výsledkem. Dne 18.5.2020 proběhlo či spíše mělo proběhnout soudní jednání, avšak k jednání ve věci samé nedošlo, neboť se jednání nejprve zkomplikovalo požadavkem na účast zájemců o převod bytů u jednání soudu přes „kovidová opatření“ a následně procesními návrhy na přistoupení dalších účastníků, které musel soud vyřešit v návaznosti na souhlas žalující strany s jejich vstupem do řízení na straně žalující jako vedlejšího účastníka dle § 93 o.s.ř. a následně jim umožnit seznámení se se spisem apod. Na základě tohoto nedošlo k věcnému projednání a jednání soudu bylo odročeno na 24.6.2020. U soudního jednání dne 18.5.2020 bylo sděleno do soudního protokolu i určité stanovisko o důvodech tohoto sporu a možných výsledcích s tím, že SMOL ani družstvu nejde o to, která strana „vyhraje“, když i v případě neúspěchu žaloby budou byty převáděny, jen bude třeba zvolit jiný zákonný postup. Jednání nařízené na 24.6.2020 bylo odročeno na neurčito v návaznosti na žádost o odročení podanou zájemkyní o vedlejší účastenství paní Editou Černou. Další jednání bylo soudem nařízeno až na 16.9.2020. K účelovým procesním obstrukcím ve vztahu k soudním řízením je třeba opakovaně zjednodušeně uvést, že soud o otázce platnosti či neplatnosti vydává pouze deklaratorní rozhodnutí, popř. tuto otázku posuzuje v rámci řízení (žaloba na plnění – nahrazení projevu vůle) jako předběžnou (taktéž pouze deklaratorně), aniž by měnil stávající stav platnosti či neplatnosti konkrétní smlouvy. Soud pouze deklaruje stav, který již existuje. Není pravdou, jak byli někdy zájemci mylně informováni, že soud „jejich smlouvu zneplatní“ apod., když obstrukční jednání nemůže mít nějaký racionální význam pro zájemce o převod. SMOL deklarovalo v rozhodnutích RMO i ZMO svůj zájem zjistit, zda jsou smlouvy platné či nikoliv, a to jak je v právním státě standardní prostřednictvím soudu ve snaze získat takto zásadní podklad pro své další rozhodování a mělo za to, že je i v zájmu zájemců o převod, aby tato otázka byla co nejdříve a co nejlépe vyřešena, a mohlo se v návaznosti na její vyřešení dále postupovat v přípravě převodů.

Jednání u soudu dne 16.9.2020 proběhlo (protokol o jednání je zveřejněn a je z něj zřejmý přístup SMOL i družstva k převodům i k tomuto řízení před soudem) a bylo přerušeno do

14.10.2020, když tohoto dne soud vynesl rozsudek, kterým soud proti žalovaným SMOL a Družstvo Olomouc, Jižní žalobu p. Petrové na určení platnosti smlouvy o smlouvě budoucí zamítnul. Proti tomuto rozhodnutí podala žalobkyně p. Petrová odvolání. SMOL ani družstvo odvolání nepodaly a ani procesně podat nemohly neb z procesního pohledu byli ve sporu úspěšní, když žaloba vůči nim byla zamítnuta. Dne 20.5.2021 proběhlo odvolací soudní jednání u odvolacího soudu Krajského soudu v Ostravě, pobočka Olomouc pod sp.zn. 69 Co 7/2021. Odvolací soud byl mimo jiné informován o doručených předžalobních výzvách zájemců o převod bytu, dále o Stanovisku vydaném třemi ministerstvy 1.4.2021 a o dopisu Ministerstva vnitra ČR ze dne 30.10.2020 včetně přílohy – stanovisko odboru veřejné správy, dozoru a kontroly MV – otázka platnosti budoucí smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce bez zveřejnění záměru obce z 2.10.2020. Statutární město Olomouc, které bylo (spolu s družstvem) žalovanou stranou od začátku vystupovalo v tomto sporu tak, že ponechalo rozhodnutí na úvaze soudu s tím, že nemá žádný problém s tím, když soud posoudí smlouvu jako platnou v souladu se žalobou, a tedy vyhoví odvolání žalobkyně, což se však nestalo. Dne 28.5.2021 rozhodl Krajský soud v Ostravě, pobočka v Olomouci o odvolání žalobkyně-zájemce o převod bytu tak, že **odvolací soud potvrdil rozsudek Okresního soudu v Olomouci, který její žalobu, kterou se domáhala určení platnosti své smlouvy o smlouvě budoucí zamítnul pro nedostatek naléhavého právního zájmu na určovací žalobě.** Soud odkázal žalobkyni na aktuální možnost podání žaloby na plnění, aniž by ji k tomu vyzýval či cokoliv podobného sděloval, a aniž by se k platnosti či neplatnosti smlouvy vyjádřil, resp. uvedl, že se k této otázce nebude vyjadřovat. Soud nepřesvědčila ani argumentace právního zástupce žalobkyně – zájemkyně o převod, že podle přesného znění smlouvy o smlouvě budoucí nelze bez dalšího žalovat na plnění smlouvy, aniž by před tím žalobkyně ukončila nájemní vztah k předmětnému bytu, což vystaví žalobkyni velké nejistotě ve vztahu k velmi nejistému výsledku sporu v rámci žaloby na plnění – nahrazení projevu vůle. V rámci ústního odůvodnění k této námitce žalující strany odvolací soud uvedl, že je v moci žalobkyně, aby uzpůsobila trvání svého nájemního vztahu tomu, aby případně mohla podat žalobu na plnění. Výsledek tohoto sporu a jeho interpretace zájemci o převod, patrně i na základě nesprávného pochopení v mediálním prostoru či na sociálních sítích je do určité míry symbolické pro řešení celé této problematiky, když prohraný spor ze strany zájemce o převod byl bohužel účelově prezentován jako „velké vítězství zájemců o převod“, ač je tomu min. po stránce procesní zcela naopak a po stránce faktické došlo k tomu, že soud nesdělil žádný závazný názor, který by řešil otázku platnosti či neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí a přešlo se tak dalším sporům. Rozsudek odvolacího soudu Krajského soudu v Ostravě, pobočka Olomouc ze dne 27.5.2021 byl doručen 30.6.2021 a **žalobkyně p. Petrová si proti němu podala dne 30.8.2021 dovolání k Nejvyššímu soudu ČR, jehož rozhodnutí doposud nebylo doručeno.** Rozhodnutí soudů obou stupňů, jakož i dovolání žalobkyně, jsou k dispozici na odkazovaných speciálních webových stránkách.

Další precedenční řízení je vedeno u Okresního soudu v Olomouci pod sp.zn. **19 C 227/2020** na základě žaloby **z července 2020** Karla Černého, ve kterém jsou SMOL a Družstvo Olomouc, Jiráskova žalovanými. V tomto sporu se jedná o spor na plnění finanční částky z vypořádání zaniklé smlouvy o smlouvě budoucí, přičemž pro rozhodnutí soudu o požadované výši vypořádání je nezbytné prvotní posouzení smlouvy o smlouvě budoucí z hlediska její platnosti či neplatnosti. **Soud prozatím, byť nikoliv v rozhodnutí ve věci samé, opakovaně deklaroval, že považuje předmětnou smlouvu o smlouvě budoucí za absolutně neplatnou, a to nejen v protokolu o jednání před soudem 15.10.2020, ale následně i v usneseních soudu ze dne 15.2.2021 a 18.3.2021,** která soud vydal v návaznosti na návrhy na vstup do řízení jako vedlejšího účastníka na straně žalobce ze strany zájemců o převod p. Veselého, Topolová 4, Olomouc a p. Čejkové, Topolová 1, Olomouc, tedy nikoliv k návrhu

žalovaného SMOL či družstva, když žalované SMOL (a ani žalované družstvo) se k těmto návrhům zájemců o převod nijak ani nevyjádřilo a ponechalo je na rozhodnutí soudu. V obou případech v samostatném usnesení soud vyslovil nepřipustnost vstupu vedlejšího účastníka na straně žalobce. Soud v obou těchto usneseních výslovně opakovaně uvedl „Soud ve věci předestřel právní názor, že smlouva o budoucí smlouvě kupní je neplatná a důkazní řízení se bude ubírat jiným směrem, a to ve vztahu k spoluodpovědnosti protistrany. Argumentace vedlejšího účastníka je rozdílná a nejedná se tak o pomoc žalobci.“ Z tohoto usnesení je mimo jiné zřejmé, že soud neřeší odpovědnost SMOL a družstva za absolutní neplatnost smlouvy, ale pouze spoluodpovědnost a dále soud nijak nerozlišoval a ani neodděloval předběžně deklarovanou neplatnost ve vztahu k městu i družstvu, resp. lze dovodit, že v rámci předběžného názoru dovodil neplatnost celé smlouvy vůči oběma žalovaným, tj. jak městu, tak i družstvu, když pokud by soud tento názor v tomto či jiném řízení již nezměnil, a to ani v případném odvolacím řízení, pak by nemohly být úspěšné ani žádné žaloby vůči SMOL (či družstvu) na nahrazení projevu vůle, tj. na „převod bytu“. Mohly by být do určité míry úspěšné žaloby na náhradu škody z neplatného právního úkonu, avšak výše takových škod je sporná a nelze předpokládat, že by soud přiznával škodu ve výši, která by odpovídala aktuální tržní hodnotě bytu, navíc za situace, pokud by věc soud posuzoval jako spoluzavinění obou stran po vypořádání se i s otázkami běhu lhůt, námitky promlčení apod.

Proti těmto usnesením z 15.2.2021 a 18.3.2021 podali oba zájemci o vedlejší účastenství ve sporu prostřednictvím svého právního zástupce Mgr. Zdeňka Joukla odvolání. Odvolací soud Krajský soud v Ostravě, pobočka Olomouc, rozhodl pod sp.zn. 69 Co 139/2021 a 69 Co 138/2021 usneseními ze dne 29.6.2021 doručenými 29.7.2021 tak, že obě usnesení z procesních důvodů zrušil a řízení o vstup uvedených vedlejších účastníků zastavil, tj. účastníky řízení se nadále nestali. Pro dosažení tohoto „výsledku“ nemohl soud v podstatě od 15.10.2020, tj. cca rok jednat, když spis byl u odvolacího soudu, a proto nařídil další jednání na 7.10.2021. **Jednání na 7.10.2021 bylo soudem dne 6.10.2021 zrušeno**, když soudu bez ohledu na shora uvedené došly dva další návrhy na vstup vedlejších účastníků do řízení, a to Hany Klučákové, Olomouc, Jiráskova 10 A - podáno na soud 6.10.2021 v 8:00 hod. a Edity Černé, Olomouc, Topolová 4 - podáno na soud 6.10.2021 v 8:00 hod., když posléze jmenovaná projevila zájem o vstup do řízení bez ohledu na to, že se jedná o jiné družstvo a dokonce bez ohledu na to, že si sama dne 9.9.2021 podala vůči SMOL a Družstvu Olomouc, Jižní žalobu o nahrazení projevu vůle. Všechna shora uvedená rozhodnutí a podklady jsou zveřejněna na speciálních webových stránkách, na které je odkazováno. Dne 19.10.2021 bylo doručeno v této věci usnesení soudu ze dne 8.10.2021, kterým soud vyhovuje návrhu žalobce Karla Černého, aby na jeho místo vstoupil do řízení nabyvatel práva Miloslav Pávek, bytem Olomouc, Jiráskova 10, který je jeden ze zájemců o převod a který si nechal na sebe na základě smlouvy o postoupení pohledávek z 5.10.2021 postoupit předmětnou pohledávku, o které je vedeno toto soudní řízení, když dále v zastoupení advokátem Mgr. Zdeňkem Jouklem nabídnul vyřešení soudním smírem, který by však neřešil podstatu tohoto sporu, tj. vyřešení otázky platnosti či neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí. Usnesení není pravomocné neb bylo napadeno odvolání žalovaného družstva. S ohledem na aktuální stav nelze očekávat, že by se v tomto řízení otázka platnosti či neplatnosti smlouvy aktuálně vyřešila, tedy pokud se k ní nevyjádří odvolací soud v rámci řešení podaného odvolání dne 3.11.2021.

Mimo shora uvedená soudní řízení **je zahájeno v roce 2021 dalších cca 120 řízení o nahrazení projevu vůle, kterým předcházela řízení o uzavření smíru**, který nebylo možno projednat vzhledem k tomu, že k projednání a uzavření smíru nebyly splněny zákonné podmínky. Prozatím v žádném z těchto řízení o nahrazení projevu vůle nedošlo ještě ani k prvnímu jednání před soudem a potažmo k vydání rozhodnutí (ve věci samé) s výjimkou

rozhodnutí soudu v několika sporech, kterými byla odmítnuta žaloba zájemce o převod v části sekundárního složeného eventuálního petitu co do povinnosti SMOL a družstva k náhradě škody, které žalující strana teprve nedávno napadla odvoláním, do jehož vyřízení odvolacím soudem nebude soud rozhodovat ani o nahrazení projevu vůle. K těmto žalobám je třeba poznamenat, že se soud bude muset vypořádat i s tím, že ve sporných smlouvách bylo sjednáno, že „smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu k vlastnictví bytu....ve lhůtě 3 měsíců po uplynutí doby trvání nájemního vztahu“, když výklad tohoto ustanovení stran plynutí lhůt a možnosti podání žaloby může být velmi sporný za situace, že trvá nájemní vztah nadále, a to za předpokladu platnosti smlouvy o smlouvě budoucí, když z absolutně neplatné smlouvy nemůže žádná taková lhůta běžet a nelze z neplatné smlouvy úspěšně žalovat na nahrazení projevu vůle, tj. zjednodušeně na převod bytu.

Je třeba poznamenat, SMOL hledá v mezích zákona řešení pro všechny dotčené zájemce o převod, bez ohledu na to, zda podali žalobu či nikoliv a bez ohledu na to, zda jsou zastoupeni právním zástupcem či nikoliv.

HLEDÁNÍ „VINÍKŮ“ ANEB CESTA, KTERÁ NEPŘINÁŠÍ ŽÁDNÉ ŘEŠENÍ

S ohledem na to, že dochází k pakovaným výzvám k jakémusi hledání „viníků“ vzniklé situace, je třeba uvážit skutečný stav věci. **Stav věci je takový, že se vybudovaly byty v hodnotě za více než 1 miliardu Kč, pokud je uvažována pouze hodnota bytů určených k převodu. Tyto byty zajistily po dobu min. 20 let nájemní bydlení za velmi příznivé výše nájemného (v celkovém vyhodnocení nižšího než v ostatních městských bytech), což je v souladu s poskytnutými dotacemi, které byly poskytnuty městu za účelem výstavby městského nájemního bydlení, když je třeba uvést, že dokumenty kterými byly dotace poskytnuty nijak nepočítaly s tím, že by se byty měly po 20 letech převádět z majetku města.**

Problém je v podstatě „jen“ v tom, že někdy v roce 1999/2000, kdy byla patrně uzavřena většina původních smluv o smlouvě budoucí k předmětným bytům, došlo prostřednictvím těchto smluv k určitému (politickému promítnutého následně do smluv o smlouvě budoucí) **příslibu města (družstva vznikla až 8.8.2000) o tom, že (zjednodušeně) pokud bude složena akontace a po dobu 20 let bude placeno řádně určené nájemné, dojde po 20 letech k převodu bytu do vlastnictví zájemce za v podstatě symbolický doplatek či bez doplatku.**

Je třeba ale vidět, že v době uzavírání původních smluv o smlouvě budoucí se byty teprve začínaly stavět (pokud vůbec), tedy se patrně nejednalo o uzavírání smluv o smlouvě budoucí k již existujícím bytům. **Je velmi těžko po více než 20 letech přesně identifikovat důvody, pro které nedošlo k tomu, že by byl zveřejněn záměr uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí s konkrétním zájemcem o budoucí převod, stejně jako nedošlo k tomu, že by tuto smlouvu pro konkrétního zájemce schválilo zastupitelstvo města, popř. po vyřešení odchylky od ceny obvyklé. Nikdo tento postup nezpochybňoval ani na straně města, ani na straně zájemců o převod. Na straně města to patrně souviselo hned s několika skutečnostmi, a to jednak s tím, jak již bylo uvedeno, že byty patrně ani de jure ani de facto v době uzavírání smluv neexistovaly a tedy stěží bylo možno tehdy za tohoto stavu zveřejňovat či předkládat k rozhodnutí zastupitelstva bez dalšího majetkoprávní úkony, když by**

patrně nebylo možno ani předmět takového majetkoprávního úkonu řádně identifikovat. Navíc nepřímě k zveřejnění i ke schvalování došlo, byť ne přesně podle zákona o obcích, když v nějaké míře došlo k zveřejnění v tisku apod., ale nikoliv na úřední desce, a také zastupitelstvo i rada města opakovaně o tomto projektu rozhodovali a nepřímě i o tom (viz např. smlouvy o sdružení) že dojde po 20 letech k převodu na nájemce za určitých podmínek. Druhá je třeba uvážit i tehdejší historickou situaci, když v dotačních podmínkách byl závazek definovaný tak, že po dobu 20 let od kolaudace stavby nebude převedeno vlastnictví domu nebo bytu pořízeného s použitím státní dotace na jinou osobu a do uplynutí této doby bude zajištěno jeho užívání k trvalému nájemnímu bydlení, kde nájemné dosáhne max. výše věcně usměrňovaného nájemného podle obecně závazných platných právních předpisů. Je otázná, zda za této situace bylo vůbec možné činit úkony typu zveřejnění záměru k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí či dokonce záměru převodu vlastnictví a totéž platí pro rozhodování zastupitelstva neb by to bylo v podstatě v rozporu s podmínkami poskytovaných dotací od státu se všemi riziky s tím tehdy spojenými (dotační dokumenty s nějakým závazkem budoucího převodu na nájemce nepočítaly), a to jak ve vztahu k závazku nepřevést vlastnictví, tak i ve vztahu k podstatné náležitosti nájemních smluv, tj. ujednání o placení nájmu při užívání obecního majetku. Z dokumentů, které zůstaly zachovány i přes skartační lhůty, nelze dovodit, že by se nějak zvažovalo schvalování smluv o smlouvě budoucí po zveřejnění tohoto záměru, ani že by na to někdo upozorňoval či tento postup rozporoval, a to stejně jako i v jiných městech v ČR. Patrně se také vycházelo z toho, že doba 20 let je „tak daleko“, že stěží lze předvídat jaký bude aktuální stav legislativy a zákonné podmínky pro převod bytů z majetku obce, když se od počátku patrně předpokládalo, že před samotným prodejem dojde k zveřejnění v souladu se zákonem o obcích ve vztahu ke konkrétnímu zájemci o převod a ke schválení v zastupitelstvu, a to vše podle aktuálně platných předpisů v době převodu.

Ostatně ani otázka zveřejňování záměru uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí a schválit ji v zastupitelstvu nebyla v té době patrně tak jednoznačně vyřešena a samozřejmá, jak by se z dnešního pohledu mohlo jevit, když Ministerstvo vnitra ČR vydalo se stavem k 1.7.2016 Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků 7.2. V této metodice je uvedeno mimo jiné, že **povinnost zveřejnit záměr je však dána v případě úmyslu obce uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě, jestliže má být budoucí smlouvou disponováno obecní hmotnou nemovitostí či právem stavby některým ze způsobů uvedených v § 39 odst. 1 zákona o obcích (např. smlouva o budoucí kupní smlouvě na obecní pozemek). Uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě totiž obci vzniká soudně vynutitelná povinnost budoucí smlouvu uzavřít, takže se splnění povinnosti „přesouvá“ do fáze před uzavřením samotné budoucí smlouvy.** Srov. v této souvislosti též rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009 a ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 796/2013). Tedy je odkazováno až na **judikáty až z roku 2011 a 2014, avšak prvotní smlouvy se uzavíraly v letech 1999/2000.**

Pro úplnost je možno odkázat také na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. března 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014, ve kterém Nejvyšší soud ČR dovedl **obecnou preventivní povinnost druhé strany ověřit si, zda byly při příslušném úkonu naplněny požadavky zákona o obcích**, tj. zda došlo k platnému projevu vůle, cit.: „Oprávnění rozhodovat o právních úkonech obce, tj. o tom, zda a případně jaký právní úkon obec učiní, je ze zákona beze zbytku rozdělena mezi obecní radu a obecní zastupitelstvo. Žádný z těchto orgánů však nemůže vystupovat jménem obce navenek. Toto oprávnění přísluší výlučně starostovi. Starosta obce (města) však nemůže vytvářet sám vůli obce; může pouze tuto vůli navenek

sdělovat a projevovat. Rozhodnutí obecního zastupitelstva nebo obecní rady je třeba v daných souvislostech považovat za zákonem stanovenou podmínku právního úkonu (condicio legis). Stěžejní pravomoc rozhodovat ve věcech samosprávy obce je zákonem svěřena zastupitelstvu obce, které musí postupovat zákonem předepsaným způsobem, aby mohlo vytvořit vůli, kterou navenek projeví starosta obce, aby byly splněny podmínky pro řádný projev vůle obce. Zastupitelstvo může rozhodovat pouze na svých veřejných zasedáních, ne na jiných jednáních či schůzích. Právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce (a obdobně obecní radou) provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle § 41 odst. 2 zákona o obcích. Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové elementární prověření druhá smluvní strana neučiní, nemůže se později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního úkonu. S ohledem na zásadu „ignorantia iuris non excusat“ (neznalost zákona neomlouvá), je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku.“

Na tento judikát výslovně odkazuje ještě i Stanovisko Odboru veřejné správy dozoru a kontroly Ministerstva vnitra ČR z 2.10.2020 k otázce platnosti budoucí smlouvy, když toto stanovisko bylo doručeno SMOL spolu se Sdělením Ministerstva vnitra městu Olomouc MV-168356-ODK-2020 ze dne 30.10.2020.

Nejpozději poté, co Ministerstvo vnitra ČR vydalo se stavem k 1.7.2016 Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků 7.2. patrně bylo možno se řídit tímto doporučením, avšak **system uzavírání nájemních smluv (a smluv o smlouvě budoucí, které je „doprovázely“)** byl nastaven již celou řadu let a bohužel se nenašel nikdo, kdo by na tuto problematiku a možné problémy s platností upozornil, ať již na straně města nebo na straně nájemců, popř. kontrolních orgánů, když k uzavírání (podpisu) smluv bez zveřejňování a schvalování v zastupitelstvu docházelo po řadu let v dobré víře u všech zúčastněných, tj. nejenom nájemců – zájemců o převod, ale i města a posléze družstev. Je třeba vidět, že taková povinnost se nevztahovala na původní účastníky smluv, tj. soukromé firmy, které však patrně byly původcem původního vzoru smluv o smlouvě budoucí. První pochybnosti se objevily nedlouho po vydání uvedeného metodického doporučení, a to již zač. roku 2017 a následně přestaly být do doby vyřešení smlouvy o smlouvách budoucích uzavírány.

Navíc je třeba podotknout, že **družstva neměly a nemají povinnost postupovat při uzavírání smluv o smlouvě budoucí podle zákona o obcích, a tedy důvody případné neplatnosti spočívající v nezveřejnění záměru a v neschválení v zastupitelstvu včetně odůvodňování odchylky od ceny obvyklé nelze na družstva vztáhnout**, což vede i k názorům v některých právních posudcích, že vůči družstvům mohou být smlouvy platné při oddělení úkonu družstva a města. Problém je ovšem v tom, že **oddělitelnost nelze vnímat jen z hlediska oddělitelnosti předmětu plnění, ale je třeba oddělitelnosti i z hlediska vůle stran, když v tomto směru nelze z pohledu družstev o oddělitelnosti uvažovat. Družstva smlouvy o smlouvě budoucí uzavírala až v okamžiku, kdy došlo ke schválení (uzavření) nové nájemní smlouvy a současně s ní i smlouvy o smlouvě budoucí městem, vycházejí z této vůle města a nepředpokládá, že by byly ze strany města předkládány družstvu jako spoluvlastníkovi neplatné smlouvy, když navíc město je ovládající osobou družstev. Za družstva docházelo k podpisu smluv v dobré víře, že jsou předkládány k podpisu**

smlouvy platné, řádně projednané a schválené se všemi náležitostmi. Tento postup uzavírání smluv při změně nájemce byl navíc nezbytný pro naplnění podmínky pro poskytnutí státních dotací, podle kterých pouze město mohlo rozhodovat min. po dobu udržitelnosti o uzavírání nájemních smluv k předmětným bytům. Navíc družstva nebyla účastníkem prvotních smluv o smlouvě budoucí a sama nabyla podíly na domech – bytech kupní smlouvou od původního účastníka – soukromé firmy, aniž by v kupní smlouvě družstva převzaly závazek ve vztahu ke smlouvám o smlouvě budoucí, a aniž by byly právními nástupci převádějících soukromých firem či bez dalšího právními nástupci z těchto smluv. Ostatně právní nástupnictví do absolutně neplatné smlouvy není ani právně možné.

Pokud je opakovaně požadováno zjištění „autora“ smluv o smlouvě budoucí, tak i přes prozkoumání všech dostupných podkladů s odstupem více než 20 let, nebyl „autor“ zjištěn, ale patrně vzory smluv, které jsou v podstatě velmi podobné až stejné v celé ČR, dodaly městu (družstva vznikla až o několik let později) uvedené stavební firmy, a protože byly již i „dříve a jinde“ používány, bylo k nim přistupováno patrně tak, jak je dnes zřejmé, a to v podstatě až do doby, kdy začaly přicházet informace o jejich možné neplatnosti. Navíc pokud byly tyto vzory smluv používány i později, a to i po vzniku družstev, pak je třeba také vidět, že předmětné byty nebylo možno převádět na jiné osoby, resp. práva k těmto bytům, ale bylo možno za určitých předem daných podmínek SMOL prve změnit osobu nájemce po schválení v orgánech města a na základě takovéto změny pak byla uzavírána s novým nájemcem i „nová“ smlouva o smlouvě budoucí, avšak v podstatě ve stejném nebo obdobném znění jako byla smlouva s předchozím nájemcem, s kterým bylo prováděno vypořádání. **Při uzavírání „nových“ smluv bylo však patrně vycházeno z ujednání o právním nástupnictví ve smlouvě o smlouvě budoucí (obvykle čl.XI. smlouvy), ve kterém byla ujednána za splnění určitých podmínek povinnost budoucího kupujícího „převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na nového nájemce..“, avšak toto není možno naplnit u smlouvy absolutně neplatné, když pro zjednodušení lze uvést, že nelze platně sjednat převod práv a povinností z absolutně neplatné smlouvy.** Vzhledem k tomu, že k převodům docházelo v poměrně dosti případech a po dobu cca 20 let, je s podivem, že co do platnosti nikdo nic nenamítal. Taktéž ve stejném ustanovení je uvedeno velmi neurčité ujednání o možném přechodu práv na právnickou osobu založenou za účelem vlastnictví a správy bytového domu. Avšak není zřejmé, co je právní skutečností k „přechodu“ a samozřejmě nejen převod, ale i přechod práv a povinností z absolutně neplatné smlouvy o smlouvě budoucí není právně možný.

Je pravdou, že smlouvy byly uzavírány po dobu cca 20 let v podstatě ve stejném znění, resp. v mírně odlišném znění vyplývající z toho, že tam původně ještě byla účastníkem firma „MERA nebo MNG“, a následně došlo k mírným změnám u smluv, kde již bylo namísto těchto firem družstvo, popř. s ohledem na vývoj legislativy či některých dalších změn, ale **ke zkoumání smluv po právní stránce se již nikdo nevracel, a to ani zájemci o převod, ale byly brány „v dobré víře“ jako závazné v minulosti odsouhlasené vzory (několik let před vznikem družstev),** když koneckonců i nájemci vycházeli z toho, že jde v podstatě o formální převod práv k bytu ve smyslu uvedeného ustanovení smlouvy, aniž by požadovali vypracování zcela nového textu smlouvy či vyvolání schvalovacího procesu včetně schválení v ZMO po řádném uveřejnění atd., a to i s ohledem na okolnosti takovýchto „převodů“ mezi samotnými zájemci. Stejně tak k tomu přistupovaly i orgány města a družstva.

Shora uvedené je uváděno pro případ, že by smlouvy o smlouvě budoucí byly skutečně shledány soudním rozhodnutím neplatnými, ale je třeba vidět, že jsou město i družstva vyzýváni zájemci o převod na základě smluv o smlouvě budoucích k převodu bytů a následně jsou podávány žaloby primárně o nahrazení projevu vůle města a družstva, což

by patrně nebylo možné, pokud by žalující strana, tj. zájemce o převod, nepovažovala smlouvu o smlouvě budoucí za platnou. Pokud by byly smlouvy o smlouvě budoucí nakonec shledány platnými, tak stěží lze poukazovat na shora uvedené, snad by bylo možno zvažovat, zda někdo „nezavinil“ to, že nedošlo k převodům ve lhůtě sjednané v platné smlouvě o smlouvě budoucí. Je však třeba vidět, že se jedná o nakládání s majetkem obce, ať již přímo nebo nepřímou prostřednictvím družstev, přičemž existují velmi vážné a důvodné pochybnosti o platnosti smluv o smlouvě budoucí, které nebylo možno bez dalšího ignorovat, zvláště poté, co tento názor vyslovil jako názor předběžný příslušný soud. Navíc pro tento případ zná právní úprava řešení, a to právě žalobu na nahrazení projevu vůle na základě platné smlouvy o smlouvě budoucí. **Z neplatné smlouvy o smlouvě budoucí nelze tento nárok dovozovat a nemohou z ní běžet ani žádné lhůty včetně lhůty pro podání žaloby na nahrazení projevu vůle.**

Je třeba přihlídnout také k vývoji legislativy, judikatury i právních názorů v uplynulých více než 20 letech.

„Hledání viníků“ za dané situace se nejeví jako cestou, která by mohla pomoci v nalezení řešení směřujícího k započetí převodů bytů za podmínek přijatelných pro všechny zúčastněné.

ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ OTÁZKA PRO VYŘEŠENÍ PŘEVODŮ - OTÁZKA PLATNOSTI ČI NEPLATNOSTI SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUCÍ A KDO O TOM MŮŽE ZÁVAZNĚ ROZHODNOUT

Od počátku vzniku tohoto problému bylo zřejmé a opakovaně bylo vysvětováno, že pro nalezení zákonného řešení je třeba **primárně postavit najisto otázku platnosti či neplatnosti předmětných smluv o smlouvě budoucí.**

V případě platnosti smluv o smlouvě budoucí je možno postupovat v souladu s uzavřenými smlouvami, což potvrdila stanoviska ministerstev, ale i právní posudky a lze vycházet i ze zásady pacta sunt servanda.

V případě neplatnosti smluv o smlouvě budoucí je možno postupovat tak, že bude vytvořen zcela nový, na předchozí smlouvě nezávislý právní titul za splnění požadavků podle § 38 odst.1, § 39 odst.1 a 2 a § 85 písm. a) zákona o obcích, což odpovídá jak doporučení ministerstev, tak i zpracovaným posudkům.

Jde tedy o to, **jak postavit otázku platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí najisto,** aby mohlo být zvoleno vhodné řešení, a jak postupovat do doby než se tak stane, popř. aniž by se tak stalo.

Závazně posuzovat otázky platnosti či neplatnosti smlouvy v právním státě je jen v pravomoci soudu, který může vydat deklaratorní rozhodnutí soudu, tj. rozhodnutí, ve kterém soud pouze deklaruje již existující právní stav věci (nic nezneplatňuje ani nemění již existující stav).

Pravomoc posoudit závazně platnost či neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí nemá ani obec a nemají ji ani ministerstva, jejichž stanoviska nemají sílu zákona či jiných obecně

závazných právních předpisů ani sílu pravomocného soudního rozhodnutí. Ministerstva vydávají pouze doporučující stanovisko, když odpovědnost zůstává na orgánech obce (a družstev). Stejně tak ji pochopitelně nemají ani poradci. Tuto pravomoc má pouze soud.

Správnost postupu SMOL s požadavkem na postavení platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí najisto prostřednictvím soudu potvrdilo i Společné stanovisko MV, MMR a MF k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu ze dne 1.4.2021 (dále také jen Stanovisko nebo Stanovisko tří ministerstev), když z tohoto Stanoviska vyplývá, že v případech, kdy při uzavírání původní smlouvy došlo k porušení § 39 odst.1 a/nebo odst.2 a/nebo § 85 písm. a) zákona o obcích, může to být důvodem neplatnosti předmětné smlouvy a jak je dále výslovně **ve Stanovisku uvedeno „Platnost smlouvy přísluší v konkrétním případě závazně posuzovat pouze soudu“ a dále je ve Stanovisku uvedeno výslovně „Ministerstvům nepřísluší posuzovat obsah uzavřené smlouvy a závazky z ní vyplývající. toto přísluší pouze obecným soudům.“** a další odkaz na soud je i v čl.II. Stanoviska.

Ve shodě se shora uvedeným je i stanovisko ministerstva financí pro SMOL ze dne 31.8.2021 a stanovisko ministerstva vnitra pro SMOL ze dne 13.10.2021.

Získat pravomocné soudní rozhodnutí, ze kterého by bylo zřejmé, jak soud posoudil otázku platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí, se doposud nepodařilo z důvodů, které lze dovodit ze shora popsání průběhu soudních sporů. Určitě **nelze vyloučit**, a to i s odkazem na některá jiná soudní rozhodnutí v rámci ČR, **že by soud mohl posoudit i olomoucké smlouvy o smlouvě budoucí jako platné**, ale dokud se tak nestane, nelze toto presumovat.

Ostatně procesní obstrukce a procesní „hry“ s vedlejším účastenstvím ve sporech, jak jsou shora popsány, ve kterých mohly být smlouvy o smlouvě budoucí shledány soudem platnými, čemuž se ani SMOL ani družstva v soudním řízení nebránila, nepřispívají k brzkému vyřešení této otázky a naopak vzbuzují taktéž určité pochybnosti.

Bez posouzení či do doby posouzení smluv o smlouvě budoucích soudem jako platných nezbyvá než **presumovat pro případné mimosoudní řešení jejich neplatnost**, a to nejen **z důvodu nezbytné opatrnosti při rozhodování o tak zásadním objemu majetku obce, ale i s ohledem na veškeré dosavadní podklady, které má SMOL k dispozici, které nemůže bez dalšího opomenout.**

Předně, jak je shora popsáno, v řízení vedeném u Okresního soudu v Olomouci pod sp.zn. 19 C 227/2020 soud opakovaně (v protokolu o soudním jednání a ve 2 usneseních) vyslovil svůj předběžný názor o absolutní neplatnosti smluv o smlouvě budoucí, který doposud nezměnil.

V řízení vedeném u Okresního soudu v Olomouci pod sp.zn. 11 C 345/2019 byla pravomocně zamítnuta žaloba žalobkyně proti SMOL a družstvu o určení platnosti smlouvy o smlouvě budoucí, byť se tak stalo pro nedostatek naléhavého právního zájmu na tomto určení.

Ze Stanoviska (tří ministerstev) z 1.4.2021 lze dovodit, jaké mohou být dle ministerstev důvody neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí (výslovně uvádí nezveřejnění záměru či neschválení smlouvy v příslušném orgánu obce) , přičemž lze konstatovat, že minimálně při formálním posuzování jsou tyto důvody naplněny. Konkrétně k možné neplatnosti smluv se Stanovisko tří ministerstev v čl.III vyjadřuje takto: „V případech, kdy při uzavírání původní smlouvy došlo k porušení § 39 odst. 1 a/nebo odst. 2 a/nebo § 85 písm. a) zákona o obcích,

může to být dle ministerstev důvodem neplatnosti předmětné smlouvy. Platnost smlouvy přísluší v konkrétním případě závazně posuzovat pouze soudu.“

Dále není možno opomenout ani Sdělení Ministerstva vnitra městu Olomouc MV-168356-ODK-2020 k odchylce od ceny obvyklé při prodeji bytových jednotek ze dne 30.10.2020 a Stanovisko Odboru veřejné správy dozoru a kontroly MV k otázce platnosti budoucí smlouvy ze dne 2.10.2020. Obě stanoviska jsou opět zveřejněna na odkazovaných webových stránkách, a proto je na ně pouze odkazováno.

Otázka platnosti či neplatnosti předmětných smluv o smlouvě budoucí byla posuzována také v několika právních posudcích, které byly vypracovány, a to:

Rozhodovací analýza - Právní stanovisko ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o. Praha k rizikům převodu vlastnického práva k bytovým jednotkám na nájemce ze dne 29.10.2021 (viz např. bod 157)

Právní stanovisko Advokátní kanceláře Ritter – Šťastný Olomouc ze dne 11.10.2021 doplněné dne 8.11.2021

Právní stanovisko a základní doporučení bezpečného postupu pro všechny zúčastněné při převodu bytových jednotek do vlastnictví nájemců na základě v minulosti uzavíraných smluv zpracované pro družstva advokátkou Mgr. Janou Zwyrtek Hamplovou ze dne 26.7.2021

Právní posouzení některých sporných aspektů záměru postupu Statutárního města Olomouc při převodu bytů ve vlastnictví města a družstev zpracované advokátem JUDr. Vilémem Fránkem ze dne 12.7.2021

Právní posouzení zpracované pro SMOL advokátkou JUDr. Hanou Kordovou Marvanovou ze dne 28.6.2021

Právní stanovisko zpracované prof. JUDr. Markétou Seluckou, Ph.D. (Advokátní kancelář Matoušek, Selucká Praha) pro společnost Joukl a partneři ze dne 23.6.2021

Právní vyjádření AK Staňkovský Praha k zamýšlenému postupu ve vztahu k Družstvu Olomouc, Jižní zpracovaném pro Správu nemovitostí Olomouc, a.s. ze dne 22.6.2021

Všechny shora uvedené právní posudky jsou zveřejněny na <https://www.olomouc.eu/druzstva>, a proto je pro stručnost na ně odkazováno. **Ani z jednoho posudku nelze dovodit, že by přímo potvrzoval platnost smluv o smlouvě budoucí vůči SMOL**, pouze z posudků JUDr. Marvanové a prof. Selucké lze dovodit, že **za předpokladu oddělitelnosti úkonů družstva a SMOL dovozují platnost smlouvy vůči družstvům**, když patrně nelze předpokládat, že by byla poměrně složitě konstruována oddělitelnost úkonů (smlouvy) pro družstva, pokud by i vůči SMOL měla být smlouva o smlouvě budoucí jimi posuzována jako platná neb pak by platnou byla celá smlouva a oddělování části týkající se družstva by postrádalo smysl a bylo by možno rovnou smlouvu posoudit jako platnou vcelku. Při podrobnějším rozboru smluv o smlouvě budoucí je ani nelze oddělit do dvou samostatných smluv neb tomu nejsou uzpůsobeny a je zjevné, že se jedná o ujednání, která mají řešit pouze převod celku, tj. bytu, nikoliv nějakého podílu jen jedné ze stran budoucích prodávajících. **Přes rozdílné názory na oddělitelnost smlouvy pro družstva je třeba uvést, že další posudky naopak tuto možnost**

vyvrací. Který z těchto názorů je správný v právním státě může závazně posoudit opět pouze soud.

Předběžné právní posouzení této problematiky bylo už i v materiálu pro jednání ZMO 29.6.2020 včetně jeho doplňku, který byl RMO i ZMO vzat na vědomí a je proto i na něj odkazováno, stejně jako na materiál pro jednání ZMO 28.6.2021.

Je třeba také vidět, že velká část zájemců o převod není ve vztahu s družstvem na základě smlouvy o smlouvě budoucí, ať již platné či neplatné, neboť má nadále jako smluvní stranu společnost MERA – CZECH a.s. nebo MNG COMP s.r.o. , jejichž právním nástupcem není ani žádné z družstev ani SMOL. Jako „novou“ smluvní stranu mají ve smlouvách o smlouvě budoucí uvedeni pouze ti zájemci, kteří „nabyli“ byt později, v době když již existovala družstva, avšak i zde je velmi nejisté po právní stránce na základě čeho vlastně družstva do smlouvy „vstoupila“, pokud se tak vůbec stalo, a zda skutečně se družstvo mohlo stát řádně účastníkem smlouvy. Ze strany družstev by bylo možno se zabývat také otázkou změny poměrů oproti době uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí či dokonce omylem při jejím uzavírání, když původně bylo vycházeno z toho, že smlouva navazuje na předcházející platnou smlouvu o smlouvě budoucí.

Bylo by třeba uvážit i důsledky vstupu obou soukromých firem do konkursu ve vztahu k předmětným smlouvám o smlouvě budoucí, což je nad rámec tohoto materiálu, avšak lze uvést, že v rámci konkursního řízení si uplatňuje každý věřitel své pohledávky sám a není právní povinnost některého účastníka smlouvy toto řešit pro účastníka jiného.

Je třeba dále poznamenat, že primárně pochybnosti vůči předmětným smlouvám o smlouvě budoucí nebyly vzneseny ze strany SMOL, ale SMOL bylo nuceno postupně zohlednit tuto problematiku řešenou v celé ČR, a to i na úrovni předsedy vlády, ministerstev a svazu obcí.

K samotné platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí je možno vést různé právní dispute či zpracovávat nějaké právní rozборы, avšak tyto nemou samy o sobě dosáhnout právní jistoty, které by skýtalo pravomocné soudní rozhodnutí. Některá soudní rozhodnutí v ČR byla sice vydána, ale nejedná se o zcela stejné případy jako v Olomouci, ať již co do struktury projektu, zapojení družstev (v Olomouci se nejedná o bytová družstva s účastí zájemců o převod) a historického schvalovacího procesu tj. mimo jiné (ne)zveřejňování, (ne)schvalování v ZMO či (ne)odvůdňování sjednané ceny.

Tento materiál tedy vychází z presumpce neplatnosti smluv o smlouvě budoucí jako celku a hledá mimosoudní řešení pro tento případ (stejná situace by nastala v případě, že by soud závazně pravomocně posoudil smlouvy jako absolutně neplatné) **v souladu se zákonem** a doporučeními ministerstev pro jeho naplnění, jakož i právních a daňových poradců při posouzení některých otázek (cena obvyklá, propočty odchylky od ceny obvyklé SMOL a slevy družstev apod.) také znaleckým ústavem Grant Thornton.

TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRO MIMOSOUDNÍ ŘEŠENÍ

Základem pro hledání řešení této věci je mimo obecně závazných právních předpisů **Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k**

řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu (dále také jen Stanovisko nebo Stanovisko tří ministerstev) ze dne 1.4.2021 a dále Stanovisko Ministerstva vnitra ČR ze dne 13.10.2021, popř. Stanovisko Ministerstva financí ČR ze dne 31.8.2021.

Ve Stanovisku je uvedeno v čl. II. “ **Toto metodické stanovisko je zaměřeno právě na případy, kdy byla zjištěna neplatnost smlouvy o budoucím převodu vlastnického práva k bytu či bytovému domu. Pro tyto případy poskytuje doporučení, jakým způsobem lze při novém převodu vlastnického práva v těchto situacích postupovat.** Předmětem stanoviska tedy není rozbor situací, v nichž smlouvy o budoucích převodech byly sjednány platně a nyní obce přistupují ke splnění v nich uvedených povinností. Ministerstvům nepřísluší posuzovat obsah uzavřené smlouvy a závazky z ní vyplývající. Toto přísluší pouze obecným soudům. Stanovisko neřeší jiné případy, které mohou v praxi nastat, ale řeší pouze a jen problematiku neplatných smluv ve vztahu obec a nájemce. Stanovisko žádným způsobem neoznačuje konkrétní existující smlouvy za neplatné; pouze dává návod, jak postupovat, pokud bude v konkrétním případě zjištěna neplatnost konkrétní smlouvy (např. rozhodnutím soudu)“.

V případě mimosoudního řešení je třeba z opatrnosti vycházet v návaznosti i na Stanovisko z toho, že smlouvy o smlouvě budoucí jsou absolutně neplatné, a dále postupovat v souladu se Stanoviskem, tj. zajistit vznik nového, na předchozí (neplatné) smlouvě nezávislého právního titulu za splnění požadavků podle § 38 odst.1, § 39 odst.1 a 2 a § 85 písm. a) zákona o obcích, včetně dodržení zásad uvedených ve Stanovisku pro uvážení výše a adekvátnosti odchylky od ceny obvyklé, které z hlediska hospodárnosti a účelnosti musí posoudit v rámci své samosprávné úvahy zastupitelstvo města, a toto řádně odůvodnit.

Stanovisko je třeba výkládat a aplikovat tak, jak je v něm uvedeno, jeho velmi zjednodušené výklady či aplikace mohou být zavádějící. Pokud by ministerstva chtěla vydat stanovisko ve smyslu, že i v případě neplatnosti smluv o smlouvě budoucích je možno uskutečnit převod zcela a bez dalšího za podmínek uvedených v neplatné smlouvě, pak by patrně Stanovisko znělo jinak. Navíc je třeba vzít do úvahy, že se jedná pouze o stanovisko, tedy nikoliv o obecně závazný právní předpis, když i ze Stanoviska lze dovodit, že **odpovědnost za rozhodnutí zůstává na orgánech města. Stanovisko nijak neřeší otázku „nebytových“ družstev,** ač toto bylo ze strany SMOL požadováno v rámci projednání s ministerstvy a svazem obcí.

Pro rozhodování v souladu se Stanoviskem je třeba se zabývat ve Stanovisku odkazovanými zákonnými ustanoveními **zákona o obcích,** zejména pak

§ 38 odst.1 Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé **není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.**

§ 39 odst. 1 Záměr obce prodat, směniti, darovati, pronajmouti, propachtovati nebo vypůjčiti hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední

desce^{3b} obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. **Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné.** Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona^{15a} platnými ke dni zveřejnění záměru.

§ 39 odst.2 **Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.**

Naplnění těchto ustanovení zákona obcí pro vznik požadovaného nového na předchozí (neplatné) smlouvě nezávislého právního titulu je v podstatě běžným postupem při majetkoprávních úkonech SMOL, avšak **s jednou podstatnou podmínkou – pok ud se tak děje za cenu v daném místě a čase obvyklou. V opačném případě je třeba odůvodnit odchylku od ceny obvyklé důležitým zájmem obce.**

Po stránce právní východiskem pro další řešení jsou dále nejen obecně závazné právní předpisy a předložená právní posouzení, ale i sledování aktuální judikatury soudů, byť je třeba k judikatuře přistupovat s nezbytnou mírou opatrnosti, zejména pokud se jedná o prvostupňová rozhodnutí soudů, pokud je možno takováto rozhodnutí vůbec zjednodušeně zařadit pod pojem judikatura, a pokud vůbec vycházející alespoň zčásti ze stejných okolností použitelných i pro řešení převodů bytů v Olomouci. SMOL jsou některé odkazovaná rozhodnutí známa a při svém rozhodování i tato zvažuje, byť je nelze bez dalšího aplikovat přímo.

Po stránce daňové, popř. účetní, je třeba mimo obecně závazné právní předpisy vycházet z Daňového posouzení zpracovaného Daňovým poradenstvím Tomáš Paclík (Ing. Milan Lang) a daňovým poradcem Ing. Václavem Škrabišem ze dne 16.9.2021 ve věci daňové povinnosti Bytových družstev Jiráskova a Jižní při převodech spoluvlastnických podílů bytů a dále z Doplnění daňového posouzení zpracované daňovým poradenstvím Tomáš Paclík (Ing. Milan Lang) ze dne 21.10.2021 ve věci Daňové dopady transformace bytových družstev na a.s. a následný převod jmění na společníka (SMOL). Z opatrnosti a pro úplnost je odkazováno také na Stanovisko daňového poradce Ing. Václava Škrabiše ze dne 21.10.2021. Veškerá tato stanoviska zveřejněna na odkazovaných webových stránkách, a proto je na ně pouze odkazováno.

Po stránce ekonomické či oceňovací je v návaznosti na shora uvedené vycházeno z dvou cenových studií zpracovaných znaleckým ústavem Grant Thornton.

Po stránce dozoru a kontroly nad samostatnou a přenesou působností obcí, a to v mezích stanovených zákonem o obcích, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, **vykonává působnost Ministerstvo vnitra ČR (MV)** a v jeho rámci zejména Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly MV. SMOL požádalo MV (stejně jako i další 2 ministerstva, která vydala Stanovisko z 1.4.2021) o stanovisko k návrhu řešení budoucího zvýhodněného převodu bytových jednotek stávajícím nájemcům, a to ve formě materiálů předloženým na ZMO 28.6.2021. V dopise MV čj. MV-124156-2/ODK-2021 ze dne **13.10.2021**, který je veřejně k dispozici na odkazovaných webových stránkách, je mimo jiné uvedeno, že **snahy SMOL vyjít svým obyvatelům a současně nájemcům bytů vstříc a dostat někdejší příslibům jsou vnímány jako legitimní** s tím, že MV nepřisluší posuzovat autoritativně zákonnost samotných majetkoprávních dispozic ani nahrazovat či korigovat ekonomické úvahy

samospráv, když z dozorové působnosti MV jsou výslovně vyloučeny soukromoprávní závazky obcí. MV dále odkazuje na stanovisko Ministerstva financí z 31.8.2021 (taktéž veřejně k dispozici na odkazovaných stránkách), podle kterého je nezbytné vyčkat s postupem podle společného stanoviska ministerstev (z 1.4.2021) až na autoritativní rozhodnutí soudu o absolutní neplatnosti dřívějších smluv o smlouvě budoucí, když **dále MV uvádí, že „Z pohledu právní jistoty to je nejbezpečnější řešení, nemusí být však vždy přiléhavé k časovým souvislostem případu.“** Dále MV **zdůrazňuje, že absolutní neplatnost smlouvy znamená její neplatnost od počátku, a „Společné stanovisko ministerstev“ v žádném případě nevede k závěru, že by smluvní strany byly vázány absolutně neplatnými smlouvami v době před rozhodnutím o jejich neplatnosti soudem. Absolutně neplatná smlouva totiž nemůže zakládat ani práva a povinnosti ani tzv. legitimní očekávání v právním slova smyslu.** Dále uvádí (oproti názoru MF), že **smluvní strany mohou samy dojít k závěru, že smlouva je absolutně neplatná, a v případě shody uzavřít nový smluvní vztah, který (pro případ, kdy by byly platné) nahradí smlouvy původní.** Smluvní strany nemusejí do nového závazku přejímat všechny podmínky a parametry závazku původního – je potřeba mimo jiné **respektovat to, že město bude muset naplnit povinnosti podle zákona o obcích.** Pro město je v takovém případě také důležité, aby nové smlouvy nebyly pro něj méně výhodné než smlouvy původní. Zároveň je dobré pojistit si ve smlouvě, že se strany nebudou dovolávat domnělých nároků z původní smlouvy. Z těchto sdělení lze dovodit, že **pokud materiál SMOL (na ZMO 28.6.2021 i aktuální) vychází z presumované absolutní neplatnosti, tak se nejedná o postup, který by MV vnímalo jako nezákonný či nesprávný.**

Dále je ve stanovisku MV uvedeno, že **co se týče povinnosti města zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé podle § 39 odst. 2 zákona o obcích, zahrnuje to na prvním místě zjištění ceny obvyklé a dále analýzu ekonomických, právních i dalších důvodů odchylky.** V případě aktuálního převodu bytů **stojí město Olomouc před těžkým úkolem „ocenit“ nemajetkovou hodnotu, a sice veřejný zájem.**

To, co uvádí MV bylo důvodem pro zadání předcházejícího cenové studie Grant Thornton (GT) a současně po podrobném prostudování tohoto stanoviska MV to vedlo k zadání dopracování této studie, když ve stanovisku MV je dále uvedeno:“ Před určením rozsahu odůvodněné odchylky od ceny obvyklé je vedle konkurujících důležitých zájmů obce (např. zajištění vlastních kapacit nájemního bydlení) vhodné zvážit i varianty k východiskům „Cenové studie“. Studie je totiž založena v zásadě jen na jedné metodice a testuje, do jaké míry se lze přiblížit prodeji bytů za symbolickou cenu.“ Nově zpracovaná studie GT zpracovává tedy kromě přepočtu předcházející studie GT na aktuální cenu obvyklou také další (metodickou) variantu, jak lze k této problematice přistupovat. Stanovisko MV jen potvrzuje správnost tohoto postupu a vedlo v listopadu 2021 k zadání zpracování další či aktualizované cenové studie GT. **K samotnému ocenění provedeném cenovou studií Grant Thornton (GT) sděluje MV, že ji považuje z hlediska zákona o obcích za přípustnou (pozn. neřeší přípustnost dle zákona o obchodních korporacích pro družstva) a dále uvádí, že cenová studie je kvalitním a podrobným základem pro další úvahu města a svědčí o zodpovědném přístupu města k naplnění zákona o obcích. Zároveň ale platí, že zadáním cenové studie se město nezbavuje vlastní odpovědnosti, nepřenáší ji na zpracovatele studie, ale je nadále povinno s náležitou péčí posoudit její obsah (a být si vědomo i toho, že obsah studie byl značnou měrou předurčen konkrétním zadáním – pozn. zadavatele SMOL).** Ve stanovisku se potvrzuje správnost úvahy v modelu řešení v cenové studii GT o tom, že **nájemné nelze odečíst přímo, neboť se jednalo o plnění dle nájemní nikoliv kupní smlouvy a bylo konzumováno „odbydlením“, ale může být „odečteno“ v rámci tzv. ekonomického (nikoliv právního) očekávání (v rámci odůvodňování odchylky od ceny obvyklé).** Obdobně je tomu s dotací, jejímž příjemcem

bylo SMOL a nikoliv jednotliví nájemci, když výslovně uvádí, že „v okamžiku, kdy tyto prostředky vkládalo (SMOL) do pořízení nemovitostí, šlo z ekonomického hlediska již o prostředky města Olomouce jako jakékoli jiné. Ani zde by tedy „Cenová studie“ neměla být vykládána tak, že počítá s dotací jako (v ekonomickém důsledku) příjmem na straně nájemců bytů. Na druhou stranu nelze odhlížet od toho, že po dobu 20 let existovala v Olomouci situace, která de facto vycházela z toho, že některé platby probíhají způsobem, který má lícovat s budoucím odkupem bytů za výrazně zvýhodněnou cenu. Především nájemci (ale patrně i město Olomouc) tomu dlouhodobě přizpůsobovali své ekonomické chování.“ a dále uvádí:“ **Úhradami nájemného ani dotacemi tedy nelze....argumentovat striktně v právní rovině, jde však o velmi důležité skutečnosti v posouzení v rovině společenské a komunitní**“.

Stanovisko MV považuje za rozhodující „**ekonomické očekávání**“, jak je s ním pracováno v cenové studii GT, když dále uvádí: „Studie také správně varuje před zaměňováním ekonomického očekávání a legitimního očekávání, kdy nelze o legitimním očekávání hovořit v případě absolutně neplatných smluv. Samozřejmě i ekonomické chování nelze zcela ospravedlnit, pokud uvážíme, že **smluvní strany spoluzodpovídají za neplatnost** původních smluv, nicméně zejména na straně nájemců je dnes ekonomické očekávání už fakticitou“. Ze stanoviska MV lze dovést, že všechny smluvní strany spoluzodpovídají, což odpovídá i dalším úvahám na kterých stojí zpracování této důvodové zprávy.

Dále je ve stanovisku MV uvedeno, že „**zároveň je potřeba vzít v potaz, jakými okolnostmi (kým a v jakém kontextu) byla ekonomická očekávání nájemců založena**. Město Olomouc je společenstvím, které musí fungovat v určitém souladu založeném mimo jiné na důvěře mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány. Lze-li vysledovat linii od počátečního příslibu vůči nájemcům bytů, že se město určitým způsobem zachová, dlouhodobým chováním města, které adresáty příslibu udržovalo v určitém přesvědčení, k ekonomickému očekávání nájemců bytů a k současnému stavu, kdy je v sázce i vzájemná důvěra a harmonie komunitního života (obecně lze mluvit třeba o součásti širšího sociálního smíru), **můžeme považovat za důležitý zájem obce i platné uzavření smluv o převodu majetku, které budou vycházet původnímu příslibu do určité míry vstřícně**. Přičítat k tomu samozřejmě lze i zájem na uspokojování bytových potřeb (zde bude potřeba se vyrovnat i s faktem, že bytové potřeby lze uspokojovat i nájemním bydlením)..... Prvek ekonomického očekávání však v sobě může mít například i kompromisní varianta, kdy by město počítalo s odchylkou od ceny obvyklé pouze v rámci cenové hladiny nemovitostí platné v minulosti (a bližší očekávání nájemců ohledně zhodnocení jejich majetku v době uzavírání původních smluv), zatímco zhodnocení nemovitostí nad tento rámec by „slevě“ nepodléhalo. Jde o odpověď na otázku, zda lze od města spravedlivě očekávat, že se bude v případě uzavírání nových smluv zbavovat za de facto symbolické ceny majetku, který od doby pořízení násobně zvýšil svoji tržní hodnotu. Město při tom nemusí nutně dospět k závěru, že je kompromisní varianta vhodná. **Pro budoucí kontrolu však může být užitečné mít možnost prokázat, že město vzalo určité varianty řešení v potaz, byť je třeba po další úvaze zavrhl, protože by například nemohly účelně naplnit sledovaný veřejný zájem, který si město vytyčilo jako prioritní (udržení důvěryhodnosti postupu orgánů samosprávy).**“ **I toto bylo jedním z důvodů, proč byla zpracována nově cenová studie GT ve 2 variantách.**

Ve vztahu **k problematice převodům z družstev MV** uvádí:“ Dispozice majetkem města a majetkem družstev se totiž řídí odlišnými pravidly. Ustanovení zákona o obcích o odchylce od ceny obvyklé pak lze použít pro dispozici s majetkem města, přičemž rozhodující pro určení nemovité věci jako majetku města jsou údaje v katastru nemovitostí. Dvojkolejnost smluvních vztahů s dosavadními nájemci může být nepřehledná a neefektivní. Jestliže však město disponuje osudem družstev, která dnes vlastní podíly v bytech, a majetek těchto

družstev je fakticky součástí širšího „majetkového fondu“ města, jeví se jako rozumné před dispozicí s byty scelit majetek i formálně u města jako jediného vlastníka. V působnosti Ministerstva vnitra není

posuzovat tento postup z pohledu družstevního práva, ani například daňového práva. Pokud však město dojde k závěru, že by takový postup byl právně možný a pro město nepředstavoval ekonomické nevýhody, stojí za to jej též zvážit.“ Z této úvahy pak vychází jedna z variant řešení celé problematiky, a to předcházející převod předmětného majetku z družstev na SMOL, které by pak v mezích zákona o obcích řešilo již nakládání s celým majetkem, nikoliv jen s většinovým spoluvlastnickým podílem.

Přezkum hospodaření včetně dodržení povinností péče řádného hospodáře je v působnosti

Ministerstva financí (MF) podle zákona č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí. MF se vyjádřilo v dopise ze dne 31.8.2021, na tento dopis je odkazováno, je veřejně k dispozici na odkazovaných webových stránkách. MF odkazuje mimo jiné na MV. K výkladu Stanoviska 3 ministerstev z 1.4.2021 uvádí, že nelze bez dalšího přisvědčit, že Stanovisko míří na situace, kdy se pouze předpokládá absolutní neplatnost dotčených smluv, ale odkazuje na to, že závazně může posuzovat platnost smlouvy pouze soud. Dále uvádí, že SMOL bude muset vždy posuzovat uzavření jednotlivé smlouvy individuálně. dále MF uvádí, že **kvalita odůvodnění odchylky od ceny obvyklé by měla odpovídat míře odchylky od ceny obvyklé, které je možno prokázat v době rozhodování, přičemž poukazuje na neplatnost, pokud by důvody pro tuto odchylku byly zjevně irelevantní, když vyhodnocení relevantnosti důvodů je na SMOL.**

Ministerstvo pro místní rozvoj dopisem z 23.8.2021 pouze odkázalo na MV a MF.

MÍRA ODPOVĚDNOSTNÍHO RIZIKA V PŘÍPADĚ SOUDNÍHO VERSUS MIMOSOUDNÍHO ŘEŠENÍ SPORU

Posouzení možností **mimosoudního řešení** aktuálně **v zásadě spočívá zejména na zákonném a současně přijatelném určení odchylky od ceny obvyklé SMOL v důležitém zájmu obce a zákonnému a současně přijatelném určení možnosti poskytnutí slevy družstvy**, a to i v návaznosti na posouzení míry rizik pro případ, že se věc nepodaří mimosoudně vyřešit, tj. posouzení rizik případných soudních sporů ve všech souvislostech, jak byly popsány shora, popř. v materiálu pro ZMO 29.6.2020, a jak vyplývají i z dokumentů, které jsou k dispozici, byť se jedná už jen o jejich část, která doposud vzhledem ke skartačním lhůtám nebyla skartována.

Posouzení rizik soudních sporů je obtížné, neboť se mimo jiné nejedná o řešení v rámci ustálené judikatury, ale je možno do určité míry uvážit vyhodnocení uvedené ve zpracovaných právních posudcích . Lze se do určité míry, byť taktéž omezeně, zabývat mírou rizik v rámci rozhodnutí zda vykat na soudní řešení sporu či nikoliv.

Je zřejmé, a to i ze zpracovaných právních posudků, že **v případě postupu v souladu s pravomocným rozhodnutím soudu je míra rizika nejnižší.**

Riziko spojené s mimosoudním vyřešením sporu bez opory v rozhodnutí soudu narůstá s narůstající výší odchylky od ceny obvyklé na straně SMOL a slevy na straně družstev (a také tomu úměrně odpovídající potřebě správnosti odůvodnění této odchylky či slevy – viz i stanovisko MF z 31.8.2021), avšak oproti tomu je třeba uvážit riziko případného neúspěšného výsledku soudních řízení včetně rizika možných náhrad nákladů řízení, ať již ve sporech o nahrazení projevu vůle, o náhradu škody, či jiných.

Na straně jedné ale není možno řešení rizik případných sporů zjednodušit tak, že jde o tak velké riziko, které by mělo vést samo o sobě k závěru, že byty budou převedeny bez dalšího už i jen z tohoto důvodu, ale také nelze toto riziko zcela bagatelizovat na straně druhé.

Byť se jedná o velmi atypické běžně neřešené spory, lze do určité míry odhadovat, že výše škod, pokud by byly nějaké škody soudem přiznány, by patrně nedosáhla tržní hodnoty bytů a jejich celkového majetkového potenciálu, a tedy je možné, že při odhlédnutí od všech ostatních důvodů pro převod a naopak akcentování pouze ekonomického výsledku, by patrně ekonomický výsledek sporů pro město při porovnání tržních hodnoty bytů ponechaných v majetku města a jejich budoucího výnosu versus vydané finanční prostředky pro vyřešení sporů mohl být spíše výrazně kladný, a to i s využitím všech námitek včetně námitek promlčení, byť i na toto se mohou právní názory různit, když navíc existují i různá znění budoucích smluv, což je třeba také uvážit.

Není zde rozváděna právní úvaha o možnosti nahrazení projevu vůle obce soudním rozhodnutím za situace, kdy projev vůle obce je složeným úkonem vůle zastupitelstva a projevu vůle statutárním zástupcem obce apod. Zde je možno odkázat na obecně známé právní teorie a rozhodování soudu v obdobných věcech.

Je třeba také vidět z hlediska možného úspěchu či neúspěchu ve sporu u soudu, že už při určení okruhu žalovaných v žalobě může vzniknout žalobci problém u poměrně velké části bytů s tím, že mají jako smluvní stranu v podepsané smlouvě o smlouvě budoucí ještě zaniklé společnosti MERA – CZECH a.s. (před výmazem z obchodního rejstříku po konkursním řízení) nebo MNG COMP s.r.o. (vymazána z obchodního rejstříku 30.10.2012), jejichž právním nástupcem není ani SMOL ani žádné z družstev.

Ve vztahu k nákladům řízení musí SMOL (i družstva) uvážit i tu skutečnost, že po podání žaloby by plnění SMOL či družstva vůči žalobci (případy již podaných žalob) bez dalšího mohlo vést už i jen z procesních důvodů k případně zbytečně vynaloženým náhradám nákladů řízení ze strany SMOL a družstev, které v těchto případech přiznává soud žalující straně, aniž by zkoumal oprávněnost žalovaného nároku. Náhrada nákladů řízení je obecně také důsledkem neúspěchu ve sporu.

Z hlediska posuzování rizik možných soudních sporů je možno odkázat také na zpracovaná právní stanoviska, zejména pak na poslední stanovisko AK Žižlavský Praha, ve kterém je mimo jiné uvedeno „Z výše uvedeného lze podle našeho právního názoru dovodit, že nájemci se nemohou dovolat ani své dobré víry ani svého legitimního očekávání v platnost Budoucích převodních smluv. V době uzavírání Budoucích převodních smluv totiž zřejmě nebyly splněny hmotněprávní (zákonné) podmínky pro jejich platnost, což si tito nájemci měli před uzavřením prověřit. Pokud takové prověření neprovedli, nemohli být podle našeho právního názoru v dobré víře stran splnění těchto podmínek ani v legitimním očekávání stran plnění Budoucích převodních smluv Klientem. Podle našeho právního názoru je dále nepravděpodobné, že by nájemci mohli úspěšně uplatnit vůči Klientovi nárok na náhradu

škody týkající se absolutní neplatnosti Budoucích převodních smluv. I kdyby byl takový nárok uplatněn, byl by zřejmě již promlčen.“ Posouzení odkazuje na judikát Nejvyšší soud v usnesení ze dne 28. 3. 2008, sp. zn. 28 Cdo 2939/2006: „Je nutno zdůraznit, že postavení nabyvatele jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého práva a jiné při nabývacím úkonu sjednaném s veřejnoprávním subjektem. Ve druhém případě je vyžadována zvýšená bdělost nabyvatele ve vztahu k dodržení podmínek smlouvy, jak zdůraznil Ústavní soud v nálezech sp. zn. III. ÚS 721/2000 a IV. ÚS 576/2000. Především však je třeba odkázat na právní závěr Nejvyššího soudu, vyslovený v již zmíněném rozsudku sp. zn. 20 Cdo 899/99. Absolutní neplatnost právního úkonu ve smyslu § 39 o. z. je podle dovolacího soudu objektivní kategorií, nezávislou na subjektivních okolnostech. Pro tuto neplatnost není významné, že ji způsobila jen jedna ze smluvních stran.“

Nad rámec posudku AK Žižlavský je třeba uvést, že jsou známy určité názory o překonání shora uvedené judikatury na straně jedné, ale na straně druhé Stanovisko odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra – Otázka platnosti budoucí smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce bez zveřejnění záměru obce čj. MVCRX0594AL0 ze dne 2.10.2020 doručené průvodním dopisem SMOL 30.10.2020 výslovně odkazuje na str.4 tak, že uvádí „Judikatura např. vyžaduje, aby každý, kdo s obcí právně jedná, adekvátně prověřil splnění zákonných podmínek na straně obce pro platné sjednání závazku (řádné zveřejnění a schválení smlouvy). V opačném případě se nemůže dovolávat dobré víry na své straně (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. března 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014). Případné odůvodnění odchylky od obvyklé ceny z důvodu porušení povinnosti na straně obce by tedy mělo být pečlivě zvažováno a zřejmě nebude možné tímto faktem odůvodnit bez dalšího sjednání kupní ceny zcela v původní výši.“

Toto vše je uváděno z důvodu, aby při rozhodování zazněly alespoň zkráceně i tyto úvahy, aby rozhodování bylo co nejvíce objektivní a v souvislostech, a nemohlo být v budoucnu zpochybňováno pro poukaz na neúplné či nesprávné informace pro rozhodování, byť samozřejmě mohou být na právní posouzení a řešení této problematiky, zda ji řešit soudně či mimosoudně, jakož i možné odhadované výsledky soudních sporů, velmi různé názory.

Potenciální spory a hrozba podávání žalob mohou být a jsou využívány i pro určitý nátlak na rozhodování orgánů města (a družstev), a to dokonce přesto, že v uplynulých dvou letech právě zájemci o převod byli velmi nespokojeni s vedenými soudními řízeními a někteří z nich dělali vše proto, aby běžící soudní spory co nejvíce komplikovali nebo aspoň protahovali. Toto aktuálně vede k situaci, že paradoxně v mnohem větší nejistotě někteří zájemci již sami podali žaloby, popř. je připravují, když už mohli znát výsledek jiných soudních sporů bez vynaložení vlastních nákladů, a podle toho dále jednat.

SMOL přitom nevdalo, pokud by soudy potvrdily, že jsou smlouvy platné, což bylo potvrzeno městem i u soudu, neb by to celou situaci výrazně zjednodušilo, a naopak i pro případ, že by soud shledal smlouvy neplatnými, SMOL deklarovalo, že převod bude možný, jen jiným postupem, což následně potvrdilo i Stanovisko tří ministerstev. Je možno odkázat na zveřejněné protokoly ze soudních jednání na odkazovaných webových stránkách.

Orgány města musí rozhodovat v souladu se zákonem (bez ohledu na případný politický či jiný tlak či prospěch) a bohužel aktuálně nemají oporu v konkrétním soudním rozhodnutí ve vztahu ani k SMOL ani k družstvům, což vyžaduje **opatrný přístup při dalším rozhodování**, zejména pak i ve vztahu k určování přípustné odchylky od ceny obvyklé v případě SMOL a slevy z ceny u družstev.

PROBLEMATIKA KOREKČÍ - URČENÍ VÝŠE ODCHYLKY OD CENY OBVYKLÉ A JEJÍHO ODŮVODNĚNÍ PRO SMOL A URČENÍ SLEVY A JEJÍHO ODŮVODNĚNÍ PRO DRUŽSTVA

SMOL opakovaně deklarovalo s ohledem na v minulosti uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí zájem převést z uvedeného majetku byty na zájemce o převod – nájemníky předmětných jednotek tak, jak to bylo před více než dvaceti lety v začátku celého projektu deklarováno. SMOL nerozporuje a nikdy nerozporovalo právo nájemníků těchto bytů na převod bytů do osobního vlastnictví, pokud takové právo a jeho naplnění je v souladu se zákonem a při převodu budou dodrženy veškeré zákonné podmínky.

Je třeba vidět, že pokud má v režimu zákona o obcích dojít **k převodu má za jinou (nižší) cenu, než je cena obvyklá, je třeba odchylku od ceny obvyklé odůvodnit**, tj. i dle judikatury nikoliv pouze odůvodňovat, a **to pod sankcí neplatnosti takového právního jednání přímo ze zákona.**

Toto odůvodnění dle citovaného § 38 odst.1 musí sledovat řádně odůvodněný důležitý zájem obce. Tedy nestačí jakýkoliv zájem kohokoliv.

Stanovisko tří ministerstev v zásadě napomáhá aplikaci shora uvedených ustanovení v tom směru, že **v podstatě výslovně i pro případ neplatné smlouvy o smlouvě budoucí potvrzuje možnost převodu předmětných bytů a naznačuje možné odůvodnění takového převodu za cenu s odchylkou od ceny obvyklé**, a to mimo jiné na **principu respektování legitimního očekávání plynoucího ze sjednaných závazků a jejich naplnění při současném naplnění požadavků stanovených zákonem o obcích, zejména požadavku péče řádného hospodáře dle § 38 odst.1 zákona o obcích.** Je třeba však vidět, že se jedná pouze o stanovisko s velmi omezenou právní silou („směroplatností“), nikoliv o obecně závazný právní předpis či rozhodnutí soudu. Toto stanovisko nelze vykládat účelově a k výkladu je třeba využít i následně doručená stanoviska MF z 31.8.2021 a MV z 13.10.2021.

V čl.III. Stanoviska tří ministerstev je pak uvedeno, že má-li dojít k převodu za „zvýhodněných podmínek“, musí obec odůvodnit dispozici za nižší než obvyklou cenu s tím, že **při odůvodnění by měla obec vycházet zejména z okolností týkajících se (neplatného) uzavření původní smlouvy, a dalších skutečností, které obec považuje s ohledem na danou situaci za relevantní. Výši a adekvátnost této odchylky z hlediska hospodárnosti a účelnosti musí posoudit v rámci své samosprávné úvahy sama obec.**

Při rozhodování by obec měla vycházet z níže uvedených zásad, které jsou podrobně uvedeny ve Stanovisku, avšak je lze zkráceně pro účely důvodové zprávy shrnout takto:

- Povinnost obce řádně hospodařit se svým majetkem nelze kategoricky a bez dalšího vázat pouze na nejvyšší nabídku. Ekonomicky méně výhodná dispozice obce však musí vycházet z odůvodnitelného (legitimního) důvodu majícího základ v plnění úkolů obce v samostatné působnosti
- V obecné rovině lze akceptovat odůvodnění jiným důležitým zájmem obce spočívajícím v uspokojování bytových potřeb nabyvatele tohoto majetku, kteří po dobu vázanosti dotačních

podmínek byli v očekávání naplnění závazku obce. Tento důležitý zájem spolu s posouzením konkrétních okolností konkrétního případu a vložené investice budoucích nabyvatelů na výstavbu jednotlivých předmětných bytových domů a bytů může zohlednit územní samosprávný celek v rozhodnutí o dispozici se svým majetkem.

- „Ekonomická ztráta“ přijetím nižší než ekonomicky nejvhodnější nabídky nesmí být ve zcela zjevném nepoměru k obcí sledovanému mimoekonomickému přínosu, avšak obec je povinna náležitým způsobem a s co největší pečlivostí zvážit všechny okolnosti pro přijetí ekonomicky méně výhodné nabídky a své rozhodnutí řádně odůvodnit konkrétními okolnostmi.
- Konkrétní výše odchylky od ceny obvyklé ve smyslu zákona o obcích není zákonem výslovně limitována. Nicméně, musí být řádně odůvodněna a z odůvodnění musí vyplývat, že je sledován jiný důležitý zájem.

Je otázkou v návaznosti i na shora uvedené, do jaké míry je aktuálně naplňována také bytová potřeba zájemců s odstupem času a předpoklady dalšího bydlení nabyvatele v bytě, zda postačilo její dosavadní naplňování v minulosti či zda a jak toto naplnění bytové potřeby do smlouvy zakotvit, zda postačí toto pouze v obecné rovině či zda bude nutno toto více konkretizovat, když aktuálně není uvažováno o zakotvení takové povinnosti.

Nelze opomenout při zvažování odchylky od ceny obvyklé **vyhodnocení celého projektu výstavby nájemního bydlení** tak, aby alespoň zčásti došlo k vrácení vložených prostředků nad rámec původních schválených předpokladů projektu, byť cestou bytových družstev. Je třeba přihlédnout i k finančním vstupům města, se kterými SMOL původně na začátku projektu nepočítalo a nebyly tedy ani v rámci pilotního projektu výstavby nájemního bydlení schvalovány, když vznikly až v průběhu realizace projektu v souvislosti s krizí společností MERA-CZECH a.s. a MNG COMP s.r.o., které vyvrcholily jejich úpadkem a pozdějším vstupem do konkursního řízení. Zejména pak je třeba vzít do úvahy vícenásobky spojené s odstraněním vad včetně záručních a nedodělků ve výši dle správce Správy nemovitostí Olomouc a.s. celkem 60.576.979,-Kč, a to 35.292.548,-Kč ze strany SMOL a 25.284.431,-Kč ze strany družstev a dále i vypořádání s MNG COMP s.r.o. dohodou o narovnání s plněním ve výši 14.481.180,-Kč. Celkem tedy mohou činit cca 75 mil. Kč. Tyto částky mimořádných finančních vstupů s odstupem cca 17 let mohou být od nějaké části sporné, ale není sporná jejich podstatná část, ale vzhledem k metodice zvolené GT nemají přímou souvislost s vypočtenými doplatky. Přehled (více)nákladů dle jednotlivých projektů je uveřejněn v rámci podkladů na RMO 14.6.2021 na odkazovaných webových stránkách. S odstupem let je možno o nich debatovat, avšak je třeba vidět, že se jednalo o řešení situace, kdy nebylo možno fakticky uplatnit odpovědnost za vady a nedodělky ani záruční práva.

Pro upřesnění konkrétně do projektu SMOL - MERA-CZECH a.s. – Družstvo Olomouc, Jižní byl finanční vstup mimo jiné na odstranění vad a nedodělků celkem 38.090.235,-Kč, z toho družstvo 18.641.254,-Kč.

Konkrétně do projektu SMOL – MNG COMP s.r.o. – Družstvo Olomouc, Jiráskova byl finanční vstup mimo jiné na odstranění vad a nedodělků celkem 22.486.744,-Kč, z toho družstvo 6.643.177,-Kč, avšak zde bylo třeba i další vypořádání s MNG COMP s.r.o. , a to na základě dohody o narovnání uzavřené dne 4.10.2004 se závazkem vypořádání vůči uvedené firmě ve výši 14.481.180,-Kč. Je třeba vycházet i z toho, že majetkové vypořádání s firmou MNG COMP s.r.o. za účasti družstva včetně dohody o narovnání bylo schváleno na 12. zasedání Zastupitelstva města Olomouce konaného dne 21.9.2004 a následně bylo součástí dohod potřebných k tomu, aby majetek budovaný v rámci tohoto projektu nakonec neskončil v majetkové podstatě konkursního řízení (dnes označováno zjednodušeně nálepkou „H-System“).

Je třeba zvážit, jakým způsobem bylo spotřebováno či použito nájemné a jakým způsobem má být zvažováno v rámci výpočtu odchylky od ceny obvyklé, když jinak čistý nájem slouží vlastníkovu k zajišťování údržby a oprav bytů, pokud tuto povinnost nemá nájemce.

Další náklady vznikly SMOL i družstvům mimo jiné také s realizací převodu spoluvlastnických podílů na nemovitostech uvedených „krachujících“ firem na družstva, včetně zajištění úvěrů a jejich zaplacení s úroky a dalšími náklady a nákladů na vznik a činnost družstev, jakož i v souvislosti s vedením soudních sporů souvisejících s projektem. Dále také s převodem členských práv a povinností uvedených firem v rámci jejich členství v družstvech, kdy firmy byly nejen členy družstev, ale měly i své zastoupení ve statutárním orgánu.

Z pohledu celkového posouzení v cenové studii GT se tyto původně neočekávané finanční vstupy projevují v dosažené aktuální ceně obvyklé, a proto není podstatné podrobnější rozebírání této problematiky při zvolené metodice GT v rámci cenové studie, jak vyplynulo i z konzultací s GT při probírání vypořádání těchto neplánovaných a neočekávaných vstupů. Jedná se jen o komplexnost informace pro rozhodování ZMO v rámci možností s odstupem let a skartačních lhůt.

Znovu je třeba zopakovat, že tyto **následné finanční vstupy** SMOL a družstev (tedy i zde nepřímo SMOL) **pomohly záchraně celého projektu** před velmi negativními důsledky nejen pro SMOL, ale i pro zájemce o převod, které jsou dnes zjednodušeně označovány jako „H-System“ a dále **napomohly k tomu, že byly odstraněny vady a nedodělky** (a vyřešeny některé opravy a údržba pro nemožnost uplatnění odpovědnosti vůči soukromým firmám účastným na projektu) a bylo tak umožněno řádné užívání bytů nájemci za velmi výhodné výše věcně usměrňovaného nájemného vycházejícího z výše z doby po výstavbě, které nebylo v průběhu let v podstatě navyšováno. V případě převodu nakonec získávají nájemci byt za velmi zvýhodněných podmínek, které se dostanou jen velmi omezenému počtu obyvatel města Olomouc, a to i při **srovnání absolutních hodnot plateb za dané období u srovnatelných bytů jiných nájemců, jejichž byty nejsou a ani nebyly určeny k prodeji** ve srovnání s předmětnými byty.

Odchylka od ceny obvyklé je obecně navrhována z důvodu naplnění jiného důležitého zájmu obce na uspokojování bytových potřeb nabyvatele bytu při naplnění jeho legitimního či ekonomického očekávání naplnění závazku obce podle smlouvy o smlouvě budoucí při předcházení soudním sporům mezi občanem obce a obcí a uvážení okolností vzniku smluv o smlouvě budoucích. **Její odůvodnění musí obstát z hlediska testu rozumnosti a účelnosti, nesmí se jednat o svévolné rozhodování a nesmí zde být zjevná disproportion se sledovaným zájmem obce jako celku. Odchylka musí obstát v terstu proporcionality. Při stanovení odchylky je třeba vzít do úvahy všechny relevantní skutečnosti, včetně poroční hodnoty odchylky oproti rozpočtu obce či majetkovým poměrům obce.**

Za účelem rozhodování o konkrétní odchylce od ceny obvyklé a jejím odůvodnění bylo společně SMOL a družstva (včetně společného se podílení na nákladech s tím spojených) **zadáno opětovné posouzení této problematiky poradenskou firmou Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha,** www.grantthornton.cz, která je uváděna jako největší znalecký ústav v České republice. GT byly poskytnuty veškeré požadované podklady, a to v nemalém rozsahu, které byly opatřeny také z různých archivů SMOL a družstev, byť se skartačními limity. V podrobnostech je odkazováno na cenovou studii GT, která mimo obecné závěry v přílohách řeší také každý byt, který by měl být předmětem převodu tak, aby každý zájemce měl možnost vidět jaké jsou cenové podmínky pro převod jeho bytu.

Cenová studie GT co do stanovení ceny obvyklé předmětných bytů vychází z běžných znaleckých postupů a je provedena až na jednotlivé byty. Mimo jiné dle sdělení GT vychází z podkladů o uskutečněných relevantních skutečných obchodech. Aby mohlo být uvažováno o odchylce od ceny obvyklé, je třeba znát při rozhodování cenu obvyklou, a to v místě a čase.

V stanovisku odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra – Otázka platnosti budoucí smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce bez zveřejnění záměru obce čj. MVCRX0594AL0 ze dne 2.10.2020, se uvádí: „co se týče Vámi navrženého způsobu oceňování jednotlivých bytů (realitním makléřem namísto soudního znalce; „typovým“ oceněním většího množství bytů namísto oceňování každého bytu zvlášť), zde je třeba v první řadě zdůraznit, že **záleží na rozhodnutí každé jednotlivé obce, jaký způsob ocenění svého nemovitého majetku si zvolí.** Například pro určení ceny obvyklé neexistuje jediný „povolený“ způsob jejího určení, ale je možné využít více způsobů. Jako příklad lze uvést její stanovení dle zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.), zpracování znaleckého posudku znalcem, zpracování posudku samotnou obcí, porovnání nabídek realitních kanceláří, využití cenové mapy atd.“. Proto nebyl zpracováván znalecký posudek na každý byt samostatně, ale všechny v úvahu připadající byty pro převod byly oceněny v rámci tohoto odborného posouzení ve formě cenové studie GT.

Správnost postupu při ocenění potvrdilo, jak je shora uvedeno, i stanovisko MV z 13.10.2021.

Cenová studie ke garážím či garážovým stáním nebyla doposud zpracována, resp. dokončena, byť už je zadána, neboť je navrhováno řešit tuto problematiku samostatně až v návaznosti na vyřešení problematiky bytů, když jen velmi malá část zájemců o převod má ve smlouvě o smlouvě budoucí uveden i převod garáže či garážového stání včetně stanovení finančních podmínek převodu, a to co je shora uvedeno, patrně nebude možno na převod garáží a garážových stání aplikovat, neboť situace kolem nich je v podstatě jiná.

Aktuální cenová studie Grant Thornton je zpracována ve 2 variantách, a to i v návaznosti na doporučení MV ze dne 13.10.2021.

Varianta 1 je metodicky zpracovaná tak, aby se bylo možno přiblížit co nejvíce prodeji bytů dle smluv o smlouvách budoucích, tj. za symbolickou cenu, při uvážení naprosto všech možných korekcí a indexací. Jedná se o variantu, která byla předložena na ZMO 28.6.2021, pouze došlo k její aktualizaci a přepočítání vzhledem k nárůstu ceny obvyklé v místě a čase.

Varianta 1, co do korekce kupní ceny (odchylky od ceny obvyklé, slevy), vychází z určité metodiky, kterou si znalci v návaznosti na zadání SMOL stanovili a je uvedena v jejich studii, vycházejí z toho, že projekt výstavby nájemního bydlení SMOL jsou v podstatě 2 projekty, a to i podle účastníků projektu spolu se SMOL, tj. MERA – CZECH a.s. a navazující Družstvo Olomouc, Jižní a dále MNG COMP s.r.o. a navazující Družstvo Olomouc, Jiráskova. V rámci tohoto rozdělení je pak uvažováno jako o jednom projektu realizovaném SMOL, přičemž družstva „pouze“ slouží k realizaci projektu a naplnění zájmů SMOL. Ze studie je zřejmé, že byly od ceny obvyklé rozdělené podle spoluvlastnických podílů po úpravě ve vztahu k pozemkům odečteny všechny do úvahy připadající vstupy, včetně vstupů SMOL, a to navíc v (pro odečet) upravené (navýšené) výši (indexace) tak, aby byly tyto vstupy odečítány od ceny obvyklé ve srovnatelných číslech k aktuální ceně obvyklé, tj. aby docházelo k odečtu srovnatelných částek. U SMOL se jedná o odpočet odchylek od ceny obvyklé a u družstev o

odpočet slev z kupní ceny s tím rozdílem, že ekonomické očekávání (pojem definovaný v posudku a do určité míry i akceptovaný MV ve stanovisku MV z 13.10.2021), blízký pojmu legitimního očekávání (použitý ve Stanovisku 3 ministerstev z 1.4.2021) lze odečíst jako další odchylku od ceny obvyklé pouze na straně SMOL (veřejnoprávní subjekt), a to ve výši, která záleží na rozhodnutí SMOL a do určité míry umožňuje na straně SMOL pracovat ve výsledku s nulovým doplatkem kupní ceny. Odůvodněnou odchylku od ceny obvyklé ale zná pouze zákon o obcích, nikoliv zákon o korporacích, proto je u družstev používán odpočet slev, sleva na legitimní či ekonomické očekávání v režimu zákona o korporacích či v jiných předpisech vztahujících se na družstva není dostatečně právně ani ekonomicky odůvodnitelná, a to i s přihlédnutím k dodatečným nákladům na celý projekt výstavby nájemního bydlení. Korekci kupní ceny z titulu ekonomického očekávání lze zohlednit v rámci podílu připadajícího na SMOL další odchylkou od ceny obvyklé, nikoliv u družstev při zvažování slevy.

Mimo jiné zvolená metodika nepřímo vyrovnává podmínky pro zájemce, kteří mají ve smlouvě o smlouvě budoucí jako smluvní stranu družstvo, oproti těm, kteří mají ve smlouvě jako smluvní stranu ještě původní stavební firmy, a tedy stěží by mohli vztahovat své legitimní očekávání ke družstvu, se kterým nejsou v přímém smluvním vztahu, ale pouze prostřednictvím svého vztahu se SMOL.

Je třeba uvést, že GT v rámci zadání zpracovala veškeré požadované a v úvahu připadající korekce, avšak **odpovědnost za odůvodnění proč právě uvedené korekce je možno odečíst a v jaké výši zůstává na orgánech města a družstev**. Samozřejmě mohou být různé názory na odečítání těchto korekcí, když kupř. u nájmu je problém v tom, že tento vstup nájemců byl úhradou nájemného za užívání bytu (proto došlo k alespoň zohlednění pouze zisku z tohoto nájemného), splátka nájemného za předchozího uživatele byla vypořádávána s předchozím uživatelem v rámci vypořádání smlouvy o smlouvě budoucí s předchozím uživatelem (vyplácena), dotace byla poskytnuta městu nikoliv zájemcům o převod, přičemž dotační smlouvy přímo nepočítaly se vstupem jednotlivých zájemců do obecního projektu výstavby nájemního bydlení a následným odkupem a naopak stanovovaly podmínku nájemního bydlení. Družstva nebyly nikdy příjemcem dotace, ale je zde modelově vycházeno z toho, že celá dotace byla použita na výstavbu předmětných bytů v rámci jednoho projektu, a tedy i na výstavbu předmětné cca 1/3 družstev. K odečtu v této varinatě přesto dochází při vyhodnocení Stanoviska tří ministerstev a navazujících stanovisek. Stanoviska dávají pouze obecný návod a navíc se jedná o stanoviska nová jen pro tento okruh případů bez dostatečného odstupu pro zavedení nějaké aplikační praxe či dokonce judikatury soudů. Navíc je Stanovisko z 1.4.2021 zčásti zaměřeno na bytová družstva, tj. typ družstev, které jsou odlišné od družstev v Olomouci (bytová družstva byla použita ve zcela jiném konceptu nájemního bydlení), a tedy pro olomoucká družstva nepoužitelné.

Ve variantě 2 je při prováděných korekcích vycházeno z přísnějších názorů na možnosti korekce, ať již co do odchylky od ceny obvyklé (velmi zjednodušeně korekce „nájemného“ a „dotací“ se „přesouvá“ u SMOL nepřímo do korekce „ekonomického očekávání), tak zejména co do slevy ze strany družstev (velmi zjednodušeně korekce „nájemného“ a „dotací“ se u družstev nepoužije).

Z hlediska určité vyšší míry opatrnosti a přísnosti ve variantě 2 studie je odkazováno na Rozhodovací analýzu - Právní stanovisko ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o. Praha k rizikům převodu vlastnického práva k bytovým jednotkám na nájemce ze dne 29.10.2021 (kupř. část H bod 130 a násl., zejména body 150 a 151, ale i další).

Cenová studie v rámci určitého zadání vychází u **SMOL** po odečtení indexované akontace z korekce nastavené pro výpočet na **90 %**.

Cenová studie v rámci určitého zadání vychází u **družstev** po odečtení indexované akontace z **25 % slevy, která byla jednomyslně schválena kontrolními komise družstev (za přítomnosti představenstva družstev) na zasedání dne 11.11.2021**, aniž by zde docházelo ke korekci související s uhrazeným nájemným či dotacemi, jejichž příjemce družstvo ani nikdy nebylo.

Co se týká odůvodnění odchylky od ceny obvyklé v důležitém zájmu obce ze strany SMOL, pak ze všech shora citovaných dokumentů lze v různé míře dovodit možnost odůvodnění odchylky ekonomickým (popř. legitimním) očekáváním zájemců (občanů obce) o převod v návaznosti na okolnosti založení těchto očekávání při uvážení hodnoty důvěry mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány, dále a harmonie komunitního života či širšího sociálního smíru. Dalším důvodem je rozumné narovnání sporných právních vztahů z minulosti (z budoucích převodních smluv) za situace, kdy SMOL nedodrželo schvalovací proces pro uzavření budoucích převodních smluv při zájmu na předcházení soudním sporům a při vypořádání všech sporných práv, povinností a nároků. Shora uvedené odůvodnění odchylky SMOL akceptuje a takto těmito důvody navrhouvanou odchylku od ceny obvyklé odůvodňuje.

Je třeba poznamenat, že nemá významu, a to i v návaznosti na stanovisko MF z 31.8.2021 či provedené právní posudky odůvodňovat odchylku od ceny obvyklé velkým množstvím důvodů či slohovými cvičeními, pokud nejsou dostatečně relevantní a prokazatelné či dokonce mohou účelově zastřít podstatu tohoto odůvodnění. Určité argumenty pro odůvodnění vychází i z rozhodování soudů v jiných městech.

Co se týká odůvodnění slevy od ceny obvyklé ze strany družstev v návaznosti na zákonnou povinnost péče řádného hospodáře , pak ze všech shora citovaných dokumentů lze v různé míře dovodit možnost odůvodnění přiměřené slevy v obhajitelném zájmu družstva z důvodu zájmu na narování vztahů s nájemci – zájemci o převod při vypořádání všech sporných práv, povinností a nároků.

I u družstev s ohledem na to, že jsou ovládány SMOL lze odůvodnit slevu nepřímou i zájmem SMOL jako konečného „vlastníka“ družstev, který má zájem o převod i zbývajícího spoluvlastnického podílu na zájemce o převod z důvodů, kterými odůvodňuje svoji odchylku od ceny obvyklé, když ostatně do určité míry se takto lze fakticky přiblížit výsledku, který je uveden v bodě 162 Rozhodovací analýzy - Právního stanoviska ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o. Praha k rizikům převodu vlastnického práva k bytovým jednotkám na nájemce ze dne 29.10.2021. Je třeba také uvážit vůči komu je povinnost péče řádného hospodáře v družstev v konkrétních případech vykonávána, tj. k čí tíži či v čí prospěch, když minimálním limitem je neporušit zákon.

Problematika schvalovacího procesu a odpovědnosti členů orgánů je totiž odlišná u zastupitelstva a družstev. Vzhledem k závažnosti rozhodování o převodu podílu na bytech na zájemce v orgánech družstev bez možnosti využití odchylky od ceny obvyklé podle zákona obcí je **navrhováno upravit stanovy obou družstev shodně tak, aby nově vyjadřovaly historický důvod vzniku družstev, jejich postavení v projektu, který je třeba brát do určité míry jako jeden projekt se SMOL, nikoliv jako samostatný projekt SMOL a samostatný projekt družstva, když vznik a působení družstev byly do určité**

míry jen nástrojem pro naplnění a následně i záchranu projektu, nikoliv nějaký samostatný „developerský projekt“ družstev či podnikání družstev na straně jedné, na straně druhé avšak nelze odhlédnout od povinností péče řádného hospodáře, kterou nemůže z představenstva a kontrolní komise sejmout ani členská schůze družstva, a to i s ohledem na ust. § 706 odst.2 ZoK podle kterého představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy. Naopak ust. § 51 odst.2 Zok o možnosti statutárního orgánu požádat nejvyšší orgán obchodní korporace o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení, byť tím není dotčena povinnost jednat s péčí řádného hospodáře, pro družstva ze zákona nelze aplikovat, a proto je to nutné řešit jiným způsobem, a to ve stanovách, když ani ust. § 71 o ovlivnění v rámci podnikatelského seskupení a § 72 o zproštění povinnosti hradit újmu v rámci podnikatelského seskupení nelze použít na jednání členů orgánů ovlivněné osoby v případě družstva.

Je nezbytné upozornit i na ust. § 159 obč. zák., podle kterého kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí, a na navazující ust. § 51 odst.1 ZoK podle kterého pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu obchodní korporace; to neplatí, pokud takovéto rozhodování nebylo učiněno s nezbytnou loajalitou.

Dále je třeba vidět, že **členem družstev je i Správa nemovitostí Olomouc,a.s. jejíž podíl na majetku je vyšší než by odpovídalo hlasovacím právům na členské schůzi, a proto schvalovací proces nemůže zahrnout i rozhodování orgánů této akciové společnosti včetně dozorčí rady jako orgánu vlastníka, tj. SMOL, když i tato společnost by měla v rámci rozhodování členské schůze vyslovit odpovídající souhlas.**

ZMĚNA STANOV DRUŽSTEV A DELEGOVÁNÍ NA ČLENSKOU SCHŮZI

S ohledem na shora uvedené je navrhováno poskytnout určitou právní jistotu orgánům družstev v návaznosti na jejich zodpovědnost, která je odlišná, a to změnou stanov spočívající v jejich doplnění a upřesnění tak, aby odpovídala skutečnému důvodu vzniku a činnosti obou družstev a vůli skutečného vlastníka, tj. SMOL.

Tento návrh změn stanov je upravenou verzí návrhu, který byl předložen do ZMO 28.6.2021, avšak zčásti již aktualizovaný, byť pro jeho dokončení se třeba ještě dalších konzulací, patrně s AK Žižlavský a s olomouckou notářkou JUDr. Irenou Bischofovou.

Navrhované úpravy stanov jsou aktuálně následující:

1. Je navrhováno upravit na nejbližší členské schůzi ve stanovách preambuli tak, že první věta preambule bude nahrazena zákonným zněním ust. § 552 odst.1 ZoK , tj. zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákona o obchodních korporacích), které zní:

„Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.“

2. Je navrhováno do čl. 2 stanov „Předmět podnikání a činnosti“ doplnit ustanovení:

- do předmětu podnikání *Výroba, obchod a služby* ... uvedeného v první odrážce se za slova „živnostenského zákona“ vkládá tento text:

v oboru činnosti:

- **Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,**
- v předmětu podnikání *Provoz, správa vlastního* ... se za třetí pododrážku se vkládá čtvrtá pododrážka s tímto textem:
 - **naplňování projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu s rozhodnutími zastupitelstva Statutárního města Olomouc**
 -

takže čl. 2 stanov „Předmět podnikání a činnosti“ bude nově znít takto:

Čl. 2

Předmět podnikání a činnosti

Předmět podnikání a činnosti družstva je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v oboru činnosti:
 - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
- Provoz a správa vlastního bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumí zejména:
 - zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového fondu a nebytových prostor,
 - zabezpečování plnění a služeb spojených s bydlením,
 - uzavírání a realizace nájemních smluv k bytům a nebytovým prostorům,
 - naplňování projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu s rozhodnutími zastupitelstva Statutárního města Olomouc

3. Je navrhováno do čl. 3, odstavec 1. stanov „Hospodaření družstva“ doplnit větu:

- **V rámci hospodaření družstva družstvo naplňuje projekt výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu s rozhodnutími zastupitelstva Statutárního města Olomouc.**

4. Dále je navrhováno v souladu s ust. § 656 písm. m) a t) ZoK výslovné **doplnění rozsahu působnosti členské schůze** tak, že čl. 16 odst.6 stanov se nad rámec ust. čl. 16 odst.6 písm. o) a p) doplňuje o ustanovení q) takto:
- **schvalovat převod nemovitého majetku družstva na osoby odlišné od členů družstva, včetně podmínek převodu.**
5. Dále se doplňuje do ustanovení čl. 16 odst.6 za nové znění ustanovení q) v souladu s § 657 ZoK nové ustanovení r) v tomto znění:
- **kontrolovat naplňování projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu s rozhodnutími zastupitelstva Statutárního města Olomouc**
 -
6. V čl. 17 Představenstvo se mění odstavec 1 a upravuje se počet členů představenstva na **7 členů** a dále se upravuje odstavec 6., vkládá se nový odstavec 7., původní odstavec 7. se přečíslovává na odstavec 8. a nově odstavce 6. a 7. tedy zní takto:
- 6. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a dva místopředsedy představenstva. Předseda svolává a řídí jednání představenstva.**
- 7. Za družstvo jedná navenek představenstvo. Představenstvo zastupují vždy dva členové společně, a to předseda představenstva a místopředseda představenstva, nebo předseda představenstva a další člen představenstva, nebo místopředseda představenstva a další člen představenstva.**
7. Dále se do čl. 18 kontrolní komise, doplňuje, a to i v návaznosti na ust. § 717 ZoK, nový odst. 9 v tomto znění:
- **Představenstvo je povinno předložit kontrolní komisi ke kontrole návrh na usnesení členské schůze dle čl. 16 odst. 6 písm. q) a r) stanov, a to před jeho předložením členské schůzi, a předložit tento návrh členské schůzi spolu se stanoviskem kontrolní komise družstva.**

Tyto změny se snaží zohlednit různé názory, požadavky a připomínky (nejen právníků) tak, aby mohly nově upravené stanovy družstev vyhovět co nejvíce požadavkům a námitkám dosud uvedeným, byť ne ve všem je to možné a vhodné. Změny jsou navrženy ve snaze oprostit se od právních polemik s cílem co nejbezpečnější úpravy stanov do budoucna způsobem, který dostatečně zakotvuje účel a význam družstva, a to nejen pro členy, ale i pro všechny orgány, přičemž tento účel a význam je znám i historicky a nejená se o nějakou změnu zcela mimo dosavadní stav. Případné změny orgánů včetně jejich delegace ZMO by byly provedeny po změně stanov a zápisu změn v obchodním rejstříku.

Změny je třeba ještě konzultovat a budou popřípadě předloženy znovu ke schválení před jejich provedením, pokud by se jednalo o podstatné změny proti shora uvedenému.

Aby mohla být provedena změna stanov je třeba také **delegovat zástupce SMOL** na nejbližší členskou schůzi obou bytových družstev, přičemž tato delegace platí i pro případné náhradní termíny.

RMO navrhuje, aby zastupitelstvo delegovalo následujícího zástupce města pro obě bytová družstva na členskou schůzi :

Mgr. Matouš Pelikán , náměstek primátora

Náhradník : JUDr. Martin Major, MBA, náměstek primátora

s tím, že **delegovaný zástupce je oprávněn ke všem úkonům na členské schůzi Družstva Olomouc , Jižní i Družstva Olomouc, Jiráskova, zejména ke změně stanov**, a to i v souladu s případným doporučením notáře ke shora uvedeným či navazujícím ustanovením., když není vyloučeno, že bude třeba delegaci provést až po dalších úpravách stanov.

Nové znění stanov bude po zápisu u soudu zveřejněno v obchodním rejstříku.

MOŽNÉ VARIANTY DALŠÍHO POSTUPU

S ohledem na shora uvedené je možno identifikovat aktuálně 4 možné varianty postupu:

VARIANTA 1

Varianta postupu dle varianty 1 uvedené v aktuální cenové studii Grant Thornton. Výhodou této varianty je do určité míry její akceptace zájemci o převod. Nevýhodou této varianty je, že se ji doposud nepodařilo prosadit v družstvech. K jejímu prosazení je v rozumné míře možno využít vlivu konečného vlastníka družstev i Správy nemovitostí a.s., tj. SMOL, a to buď změnou v orgánech (což nelze zcela doporučit) nebo doplněním orgánů dalšími členy, kteří budou připraveni prosadit záměr SMOL, a to i s vědomím odpovědnosti celým svým majetkem za dodržení požadavku péče řádného hospodáře a ostatních povinností.

VARIANTA 2

Varianta postupu dle varianty 2 uvedené v aktuální cenové studii Grant Thornton. Nevýhodou této varianty je, že může být odmítnána zájemci o převod. Výhodou této varianty je, že vychází i z aktuálních rozhodování orgánů družstev. Výhodou je také bezpečnější míra doplatku a přísnější přístup k nakládání s majetkem.

VARIANTA 3 Převod majetku družstev na SMOL, a to

bud' ve variantě 3a

spočívající v převodu spoluvlastnických podílů na jednotkách z družstev na SMOL, které pak jako jediný výlučný vlastník bude moci rozhodnout o převodech

nebo

ve variantě 3b

spočívající v přeměně družstev na akciové společnosti, následném scelení akcií u jednoho akcionáře, a to SMOL a v dalším kroku převzetí jmění nové akciové společnosti SMOL.

Výhodou obou variant je, že by odpadly problémy s rozhodováním v družstvech. Nevýhodou je, že se takto vytváří nový právní stav a dále také to, že zájemci o převod mohou tyto majetkové přesuny do určité míry napadat, popř. požadovat nějaké jistoty. Určitou společnou nevýhodou by byla i potřeba vyřešit účetní záležitosti a toky financí.

Nevýhodou varianty 3a jsou výrazné daňové dopady, jak je zřejmé z posouzení daňových poradců, určitý časový posun pro naplnění tohoto záměru a také možné odmítání orgánů města rozhodovat o takto nabytém majetku za zcela odlišnou cenu oproti pořizovací ceně s využitím odchylky od ceny obvyklé i na takto nově nabytý majetek.

Nevýhodou varianty 3b je určitá míra nejistoty v daňových dopadech, jak je zřejmé z posouzení daňových poradců, velmi výrazný časový posun pro naplnění tohoto záměru a také možné odmítání orgánů města rozhodovat o takto nabytém majetku za zcela odlišnou cenu oproti pořizovací ceně s využitím odchylky od ceny obvyklé i na takto nově nabytý majetek.

VARIANTA 4 Vyčkat s převody na rozhodnutí soudu.

ZÁVĚR

S ohledem na shora uvedené je navrhováno ZMO, aby bylo vycházeno z toho, že smlouvy o smlouvě budoucí jsou absolutně neplatné, aniž by dále bylo vyčkáváno na rozhodnutí obecných soudů.

Dále je navrhováno, aby ZMO přijalo záměr postupu převodu bytů ve spoluvlastnictví města a družstev tak, že

- 1. Zveřejní v pořadí v návaznosti na uplynutí 20 letých dob trvání nájmu adresný záměr prodat byty podle § 39 odst. 1 zákona o obcích za cenu stanovenou cenovou studií – 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 - zpracovanou znaleckým ústavem Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha ze dne 24. 11. 2021 a to ve variantě pro jednotlivé byty, resp. podíly na bytech, a to po projednání a schválení tohoto záměru také v orgánech družstva v souladu s upravenými stanovami družstev**
ZMO souhlasí s tím, aby o zveřejnění záměru prodeje bytů rozhodovala RMO včetně doby vázanosti nabídkou.

2. **Schválí prodej bytu** (resp. spoluvlastnického podílu SMOL na bytě) zastupitelstvem podle § 85 písm. a) zákona o obcích, tj. nově, nezávisle na předchozí smlouvě o smlouvě budoucí s **odůvodněním prodeje za kupní cenu nižší než obvyklou** podle § 38 odst.1 a § 39 odst.2 zákona o obcích dle této důvodové zprávy s **tím, že ke schválení ZMO budou předloženy prodeje bytů těch zájemců, kteří**
 - jsou občany SMOL
 - akceptovali nabídku převodu bytu uvedenou ve zveřejněném záměru
 - trvá jejich nájemní smlouva k předmětnému bytu a tato je řádně plněna
 - nemají žádné závazky vůči SMOL ani vůči družstvu, a nevedou se SMOL ani s družstvem soudní spor ani o nahrazení projevu vůle ani o náhradě škody (a ani jiný soudní spor)
 - prohlásí, že účelem převodu bytu je uspokojování jejich bytových potřeb
 - a budou souhlasit s tím, že v rámci kupní 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
3. **Schválí delegování zástupce SMOL na členskou schůzi příslušného družstva s pověřením schválení převodu bytu (resp. spoluvlastnického podílu družstva na bytě) v souladu se stanovami** k návrhu představenstva družstva po projednání v kontrolní komisi družstva a na základě jejího doporučení, a to u bytů, jejichž prodej byl schválen zastupitelstvem dle předchozího odstavce. **V rámci rozhodování družstev bude řešeno i případné splátkování doplatku ceny a bude rozhodnuto o použití vybraných finančních prostředků.**
4. **Po schválení ZMO a členskou schůzí družstva bude předložen zájemci o převod návrh kupní smlouvy o převodu jednotky** a návrh na vklad práv z kupní smlouvy do katastru. O nákladech spojených s uzavíráním smluv včetně správních poplatků a jejich nesením účastníky rozhodne RMO a orgány družstva.

O navrhovaném řešení této problematiky budou před finálním rozhodováním orgánů města a družstev mimo jiné informována znovu všechny 3 ministerstva, která vydala Stanovisko, a to se žádostí o posouzení a dále svaz obcí.