

# MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

**Předkládá:** Žbánek Miroslav, Mgr., MPA, primátor města  
Pelikán Matouš, Mgr., náměstek primátora  
Major Martin, JUDr., MBA, náměstek primátora

**Okruh zpracovatelů:** Žbánek Miroslav, Mgr., MPA, primátor města  
Pelikán Matouš, Mgr., náměstek primátora  
Major Martin, JUDr., MBA, náměstek primátora  
Advokátní kancelář Konečný s. r. o.

**Zpracoval:** Mgr. Miroslav Žbánek, MPA, primátor  
Mgr. Matouš Pelikán, náměstek primátora  
JUDr. Martin Major, MBA, náměstek primátora  
Mgr. Ing. Petr Konečný, advokát ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ  
KONEČNÝ s.r.o.

Předkládáno jako bod programu: **42.**

## ZPRÁVA

### pro schůzi Rady města Olomouce, konanou dne 19. 7. 2021

Název bodu: Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova - převody bytů  
– návrh dalšího postupu

Návrh na usnesení:

**Rada města Olomouce po projednání:**

**1. bere na vědomí**  
přeloženou důvodovou zprávu

**2. souhlasí**  
s postupem dle důvodové zprávy a schvaluje Pracovní skupinu a způsob doplnění jejich členů

## Důvodová zpráva

Na mimořádné zastupitelstvo 28.6.2021 byl Radou města Olomouce předložen materiál „Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova – záměr postupu převodů bytů ve spoluvlastnictví města a družstev Družstvo Olomouc Jižní“, a to včetně všech příloh a posudků. Materiál, který pracoval se změnou stanov Družstev a doplatkem vůči Družstvům vyplývajícím z Cenové studie Grant Thornton v souhrnné výši 26.778.884,- Kč byl předložen v podobě, v jaké jej dne 14.6.2021 schválila Rada města. Po několikahodinové diskusi byl materiál stažen, a to i na žádost právního zástupce zájemců o převod Mgr. Joukla.

Na jednání ZMO se projevila značná odlišnost názorů na řešení této problematiky, kterou se nepodařilo odstranit ani po několikahodinové diskusi, a to zejména ve vztahu k podílům družstev. Rozdílnost názorů na řešení problematiky převodu podílů od družstev demonstruje připojené Právní posouzení některých sporných aspektů záměru postupu Statutárního města Olomouc při převodu bytů ve vlastnictví města a družstev ze dne 12.7.2021 zpracované JUDr. Vilémem Fránkem, advokátem, které je přílohou této důvodové zprávy. Pro objektivnost a zodpovědné rozhodování je vhodné znát, pokud možno celé názorové spektrum, když ostatně to, že jsou na danou problematiku různé názory, je známo od počátku, a byl to jeden z důvodů, proč bylo cca před rokem doporučováno, a nakonec i přijato rozhodnutí RMO i ZMO spočívající ve vyčkání na rozhodnutí soudu.

Aktuálně je navrhováno zajistit pro SMOI stanovisko právního a majetkoprávního odboru SMOL k této problematice a dále posouzení od AK Ritter-Šťastný a od JUDr. Žižlavského, advokátní kancelář Praha, který se na tuto problematiku specializuje. Ze strany družstev bylo na pracovním jednání s představenstvy družstev k této problematice 9.7.2021 deklarováno, že bude zvolen obdobný postup a dále, jak bude níže uvedeno, byla předjednána účast představenstva a popř. i zástupců z kontrolní komise družstev na zřizované pracovní skupině s tím, že podle výsledku přijetí tohoto materiálu dojde k oficiální nominaci následným řádným zasedáním představenstev družstev za přítomnosti předsedů kontrolních komisí.

Materiál předkládaný do ZMO 28.6.2021 byl zpracován a předložen ve snaze uspíšit řešení situace před čekáním na rozhodnutí soudu. Materiál vycházel v návaznosti na nové informace a podklady zajištěné od červnového ZMO 2020 z koncepce presumované neplatnosti smluv o smlouvě budoucí, a to jak vůči družstvům, tak i SMOI (dokonce i bez rozlišení smluv o smlouvě budoucích, které nebyly nikdy ani družstvem podepsány) jako základního předpokladu. Dalším systémovým prvkem zvažovaného předkládaného řešení, na kterém byla založena koncepce celého materiálu bylo to, že jak pro družstva, tak i pro SMOI se jednalo v podstatě o realizaci či naplňování jednoho projektu, byť do něj obě družstva vstoupily až následně, který je třeba takto i vyúčtovat vůči zájemcům o převod bez ohledu na problémy s neplatností smluv o smlouvě budoucí, a to navíc s možností výběru, zda bude přijat konkrétním zájemcem tento návrh či zda přesto bude chtít vyčkat na rozhodnutí soudu. Samotné „vyúčtování“ pak bylo provedeno ve spolupráci se znaleckým ústavem Grant Thornton Praha, který pro tento záměr zpracoval odpovídající cenovou studii, která však není patrně použitelná pro koncepčně jiná řešení, resp. by se použití či dopracování cenové studie pro jiná řešení muselo projednat s tímto zpracovatelem.

Oproti předloženému materiálu na ZMO 28.6.2021 prezentovaný posudek JUDr. Hany Kordové Marvanové, zpracovaný na objednávku SMOI ve snaze postihnout celé názorové spektrum, jakož i posudek JUDr. Selucké, zpracovaný na žádost Mgr. Joukla, který jej SMOI také předložil (oba jsou veřejně dostupné), vychází ze zcela jiné koncepce, a to koncepce oddělitelnosti úkonu družstva a úkonu SMOI v rámci smlouvy o smlouvě budoucí s tím, že vůči družstvům má být podle těchto názorů smlouva o smlouvě budoucí platná neb (zjednodušeně stručně pro účely této důvodové zprávy nikoli právní disputace) dle názorů těchto zpracovatelek posudků úkon družstva netrpí vadami, které je možno vytknout pouze SMOI (nezveřejnění, neschválení v ZMO). V podstatě se má jednat od počátku o samostatný oddělitelný závazek družstev ze smlouvy o smlouvě budoucí, což nepřímě i rozbíjí koncept jediného projektu SMOI a družstev. Naopak vůči SMOI v obou posudcích jakoby otázka platnosti není řešena či možná ani v této koncepci nevádí neplatnost, když SMOI „dospělo“ k určité možnosti odprodeje svého podílu za fakticky původních podmínek smluv o smlouvě budoucí. Je třeba poznamenat, že ani jeden posudek nerozebírá a ani nenavrhuje, jak by měli být řešeni zájemci, kteří nemají podepsanou smlouvu o smlouvě budoucí s družstvy vůbec a není předpoklad, že by jim ještě v dané situaci byla družstva "dopodepsána". Sdělení na ZMO od JUDr. Kordové Marvanové, o řešení cestou blíže neurčeného bezdůvodného obohacení či přes problematiku diskriminace nebyla nijak rozvedena, ale tato řešení by byla velmi nejistá a patrně by se neobešla bez odborné a časově náročného rozhodování soudu s velmi relativní úspěšností.

Jedná se tedy v případě uvedených názorů o zcela jiný pohled na věc a zcela jinou koncepci, když průniky možných koncepcí řešení se budou těžko hledat, a to zejména bez vyřešení otázky platnosti - neplatnosti smluv o smlouvě budoucích. Vyřešení této otázky je základním klíčem k vyřešení celé vzniklé situace, což je známo od počátku a koneckonců to potvrdilo i stanovisko 3 ministerstev, stejně jako to, že takovou právní otázku může v právním státě vyřešit závazně pro všechny pouze soud, který je k tomuto povolán obecně závaznými právními předpisy. Ostatně i z doposud zajištěných právních posouzení je zřejmé, že názory na tuto otázku jsou velmi rozdílné a rozdílný je i předběžný názor (absolutní neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí) soudu v doposud vydaných soudních dokumentech (protokol o jednání a 2 usnesení soudu). Navíc tato otázka pro dokreslení má i význam pro „hledání viníka,“ jak bylo některými občany požadováno, neb pokud jsou smlouvy o smlouvě budoucí platné ať již zcela nebo vůči některým účastníkům, pak patrně ex post nastolované otázky hledání viníků nemají významu, resp. stěžít lze hledat viníka, když by byly smlouvy platné a řeší se pak jen nikoli zanedbatelné či opomenutelné pochybnosti o této platnosti, pokud by byly vyřešeny takto.

**Pro další postup mimo zpracování dalších posouzení je radou města navrhováno vytvoření Pracovní skupiny RMO k převodům bytů (dále jen „Pracovní skupina“) skládající se ze zástupců obou Družstev, vedení města a jednotlivých zastupitelských klubů a nájemníků včetně jejich případných právních zástupců (právníků Družstev, města a nájemníků).**

Úkolem Pracovní skupiny bude nalézt řešení umožňující převody bytů na zájemce o převod – nájemníky, včetně podmínek převodů a následně s ním seznámit RMO a prostřednictvím RMO i ZMO, a to případně i po projednání nově připravovaného návrhu s příslušnými ministerstvy.

**Návrh členů pracovní skupiny k převodům bytů (vhodné včetně náhradníků):**

<b>Jméno a příjmení</b>	<b>Organizace</b>
<b>Mgr. Matouš Pelikán (zast. JUDr. Martin Major)</b>	<b>náměstek primátora SMOI</b>
	<b>zástupce SMOI – odbor majetkoprávní</b>
	<b>zástupce SMOI – odbor právní</b>
	<b>zástupci za Družstvo Olomouc, Jižní</b>
	<b>zástupci za Družstvo Olomouc, Jiráskova</b>
	<b>pr. zástupce Družstev</b>
	<b>zástupce za klub ANO 2011</b>
	<b>zástupce za klub ODS</b>
	<b>zástupce za klub KDU-ČSL</b>
	<b>zástupce za klub Společně</b>
	<b>zástupce za PiSTAN</b>
	<b>zástupce za ProOlomouc</b>
	<b>zástupce za SPD</b>
	<b>zástupce za KSČM</b>
	<b>zástupce za ČSSD</b>
	<b>zástupce nájemníků</b>
	<b>zástupce nájemníků</b>
	<b>zástupce nájemníků</b>
	<b>pr. zástupce nájemníků</b>
	<b>pr. zástupce nájemníků</b>
	<b>tajemnice skupiny a zapsatelka</b>