



Vážený pan
Mgr. Matouš Pelikán
náměstek primátora
Statutární město Olomouc

VAŠE ZNAČKA

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE

OLOMOUC
22.3.2022

Věc: Převod 2/3 ideálního většinového podílu

Vážený pane náměstku,

vzhledem k tomu, že jednou z diskutovaných variant převodu družstevních bytů je i převod ideálního většinového podílu SMOI na bytových jednotkách na nájemníky, považuji jako správce městského majetku za svou povinnost Vás upozornit na úskalí, rizika a problémy, která by tato varianta způsobila družstvům, potažmo SMOI, jakožto vlastníkově družstev i SNO, a.s. Vlastnictví ideálního menšinového podílu na jakékoli nemovité věci je pro menšinového vlastníka extrémně nevýhodné a z tohoto důvodu Vám jednoznačně nedoporučujeme tento právní stav nastolit. Zároveň se domníváme, že by takové rozhodnutí ze strany SMOI přineslo nepříznivé ekonomické důsledky, neboť by nepochybně došlo ke snížení hodnoty podílu družstev na jednotkách, tedy de facto ke snížení hodnoty vlastního majetku SMOI.

Jsme si velmi dobře vědomi složitosti celé kauzy, i v návaznosti na politickou rovinu problému, kdy je snahou všech stran věc co nejdříve vyřešit v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nepřísluší mi vyjadřovat se k záměrům města o nakládání s vlastním majetkem, ale soustředím se pouze na praktické záležitosti spojené se správou tohoto nemovitého majetku, pokud by družstvům zůstal pouze menšinový podíl na jednotkách.

1. S touto formou spoluvlastnictví jsme se jako správce v minulosti již potýkali, a to v rámci restitucí, a máme s ní velmi negativní zkušenosti. Většinový spoluvlastník rozhodování o společné věci de facto ovládá, tzn. doslova diktuje menšinovému spoluvlastníkovi, a rozhoduje prakticky o všem co se společnou věcí souvisí, zatímco menšinový spoluvlastník není schopen ze své právní pozice rozhodnout o ničem, pouze spolufinancuje veškeré opravy, údržbu a další náklady, o kterých majoritní vlastník rozhodne.
2. Institut spoluvlastnictví neumožňuje uzavírání nájemních smluv mezi spoluvlastníky, což znamená, že v našem případě by muselo dojít k nějaké dohodě o hospodaření se společnou věcí, kdy za situace, ve které nelze reálně předpokládat jakoukoli vstřícnost či spolupráci s potenciálními většinovými spoluvlastníky, si opravdu nedokážeme představit.
3. Zároveň s ohledem na faktické užívání bytů ze strany potenciálních většinových vlastníků (dnes nájemníků), kdy menšinový vlastník nemá do bytu ani přístup, bude třeba řešit hrazení měsíčních kompenzací odpovídajících podílu družstva na každém jednotlivém bytě ze strany většinového vlastníka jako faktického uživatele bytu, přičemž tato částka bude nepochybně vypočtena z tržního nájemného v místě a čase obvyklém (v Olomouci ze statistik vyplývá přes 200,- Kč/m²/měs., z posledních statistik aktuálně 234,- Kč/m²/měs.), která v konečném důsledku výrazně převyší nájemné, které nájemci dnes hradí za užívání bytu městu a družstvům jako pronajímatelům (tj. 50 – 60,- Kč/m²/měs.). Proto se domníváme, že ani pro nájemce jako potenciální budoucí nabyvatele id. většinového podílu na jednotkách, nemůže být tato varianta výhodná (Například u bytu o velikosti 60 m² je současná měsíční platba 3.000,- Kč/měsíc, po převodu 2/3 by tato platba mohla činit až 4.680,- Kč.).

4. Jak zmiňujeme výše - vzhledem ke skutečnosti, že oba spoluvlastníci evidentně nebudou ve shodě, bude docházet k problémům a neshodám, které bude možné řešit jenom a pouze zdlouhavými soudními řízeními. Předměty sporů budou zcela jistě investice, opravy, údržba, pojištění, služby a samozřejmě i osoba správce. Je logické, že osobu správce si v těchto případech zvolí většinový spoluvlastník.
5. S ohledem na veliký tlak, který je již dnes na převod bytů vyvíjen, lze důvodně předpokládat, že tento tlak se v případě převedení většinového podílu na nájemce ještě násobně zvýší s cílem nátlakem donutit družstva, potažmo SMOL, k převodu onoho menšinového podílu a přinese do budoucna pouze další spory a eskalaci napětí.
6. Dalším nemalým rizikem je také solidarita spoluvlastníků. Z právních jednání jsou spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Věřitel má dokonce právo svou pohledávku vymáhat po kterémkoli z nich.
7. Je známou skutečností, že s ohledem na všechny výše popsané problémy, které spoluvlastnictví nemovité věci přináší, vzniká v praxi ve většině případů nedobrovolně (např. děděním). Pokud má SMOL záměr tento problematický právní stav nastolit dobrovolně, kdy i v podstatných úpravách v nakládání s byty bude přehlasováno, takové rozhodnutí opět velmi důrazně vlastníkovi nedoporučujeme.
8. Lze také očekávat, že pokud většinová spoluvlastníci například odhlasují modernizaci domu (zateplení, fasáda, střecha,...), která se běžně pohybuje v řádech milionů Kč, pak poměrnou část nákladů bude povinno hradit i příslušné družstvo. Pokud se jedná o 17 bytových domů, pak by toto mohlo způsobit i nemožnost družstev dostát svým závazkům z titulu menšinového spoluvlastníka a ve finále i prohlášení konkurzu. Dalším úskalím by mohlo být, pokud by většinový vlastník chtěl jednotku zatížit úvěrem. Případně požádal soud o zrušení spoluvlastnictví.
9. Zatímco současní nájemníci mají předkupní právo na svůj předmětný byt, po převodu jakéhokoli podílu se stávají spoluvlastníky a toto předkupní právo pozbývají. Domníváme se, že tato skutečnost je natolik závažná, že někteří nájemníci sami tento převod odmítnou.

Vážený pane náměstků, se vši vážností si Vám dovoluji sdělit, že na základě výše uvedených skutečností, které neobsahují zdaleka všechna úskalí, která by tato varianta přinesla, by ani naše akciová společnost neměla zájem tuto správu dále vykonávat.

S pozdravem

Ing. Roman Zelenka
předseda představenstva