ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
RITTER◆ŠŤASTNÝ
77900 OLOMOUC, Riegrova 12

10 209-5/Ja

Statutární město Olomouc
Rada města Olomouce
k rukám náměstka primátora
Mgr. Matouše Pelikána

V Olomouci dne 11. 10. 2021

Vážený pane náměstku,

k Vašemu požadavku předkládáme stanovisko naší kanceláře zohledňující veškeré nám dostupné informace související s převodem bytů na základě smluv o smlouvách budoucích uzavřených mezi statutárním městem Olomouc a Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova.

Toto stanovisko si nedává za úkol vyjadřovat se obšírněji ke vzniku právních vztahů mezi statutárním městem Olomouc, družstvy a nájemci družstev, ale pouze hodlá stanovit východiska pro řešení situace ve smyslu právem dovoleného převodu bytů na nájemce za dosavadní skutkové a právní situace. Za východisko stanovujeme metodiku pro převod zmíněných bytů schválený Radou města Olomouce dne 14. 6. 2021. Dle tohoto je stanovena metodika ve 4 bodech, přičemž uvedené i ve smyslu předběžného stanovení postupu počítá se schválením v Zastupitelstvu města Olomouce. Dle této metodiky

1) město zveřejní v pořadí v návaznosti na uplynutí dvacetiletých dob trvání nájmů adresný záměr prodat byty podle § 39 odst. 1 zákona o obcích za cenu stanovenou cenovou studií zpracovanou znaleckým ústavem Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha (dále jen GT), a to po projednání a schválení záměru také v orgánech družstev v souladu s upravenými stanovami s tím, že zastupitelstvo souhlasí s tím, aby o zveřejnění záměru prodeje bytů rozhodovala rada.

2) Schválený prodej bytů zastupitelstvem dle § 85 písm. a) zákona o obcích nově a 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 důvodové zprávy (vycházející se studie GT) s tím, že ke schválení zastupitelstvu budou předloženy prodeje bytů těch zájemců, kteří akceptovali nabídky uvedené ve zveřejněných záměrech za předpokladu, že jim trvá nájemní smlouva, která je řádně plněna a těch zájemců, kteří nemají žádné závazky vůči městu ani družstvu a nevedou s nimi soudní spor v souvislosti s převodem bytů. Součástí nájemní smlouvy bude ujednání, že uzavřením smlouvy jsou narovnány veškeré vztahy mezi účastníky a tyto jsou po zaplacení doplatku kupní ceny zcela vypořádány.

3) Schválí delegovaný zástupce města na členské schůzi družstev z pověření schválení převodu bytů v souladu se stanovami.

4) Po schválení zastupitelstvem a členskou schůzí příslušného družstva bude předložen zájemci o převod návrh kupní smlouvy.

Uvedený postup dle našeho názoru není možné fakticky využít pro stanoviska statutárních a kontrolních orgánů družstev. Důvody tohoto nesouhlasu vyplývají z konstrukce, že daná metodika vychází z předpokladu, že smlouvy o smlouvách budoucích mají být považovány bez autoritativního rozhodování soudu za neplatné, z čehož ostatně vycházelo i zadání zpracování cenové studie GT. Studie počítá s tím, že pro stanovení ceny převodů budou zohledněny veškeré platby učiněné nájemci (i při zohlednění plateb jejich právních předchůdců) týkající se plnění smluv o smlouvách budoucích a souvisejících nájemních smluv. Cenová studie pak pro zobecnění veškeré položky ocenění, tj. nejen obvyklou cenu bytů, ale i hodnoty vnosů, resp. jakkoliv jinak pojatých plateb ze strany nájemců jakýmsi způsobem zjednodušuje a zobecňuje. Rozdíl plateb od nájemců po jejich valorizaci pak stanovisku GT zohledňuje tak, že v případě doplatku kupní ceny na podíl připadající městu je navíc počítáno i s položkou označenou jako „ekonomické očekávání", která již není zohledňována pro podíl připadající na družstva. Nicméně výsledkem cenové studie je stanovení odchylky od ceny obvyklé (byť takto nemá býti pojímána ve vztahu k družstvům, kdy zde je považována pouze jakási sleva).

K výše uvedenému aspektu cenové studie GT pak družstva uvádějí výhrady ve smyslu nemožnosti družstev odchylovat se při nakládání se svým majetkem v ceně odchylné od ceny tržní. V tomto ohledu se ztotožňujeme se závěry stanoviska AK Staňkovský a rovněž stanoviska JUDr. Viléma Fránka. Z těchto stanovisek se stručně vyjádřeno podávají důvody pro nemožnost navrhovaného postupu ze strany družstev s odkazem na povinnosti statutárních zástupců jednat s péčí řádného hospodáře, která nemůže být vyloučena změnou stanov družstva, neboť se jedná o povinnost zákonnou.

Z vyjádření současných zástupců statutárních a kontrolních orgánů družstev tak dále vyplývá, že tito nehodlají postupovat dle cenové studie GT, když za předpokladu, že by smlouvy o smlouvách budoucích byly na základě rozhodnutí soudu posouzeny za neplatné. V takovém případě při nemožnosti odchýlit se od tržní ceny ze strany družstev nehodlají akceptovat odchylku dle GT.

Polemikou o tom, zda k tomuto důvody jsou nebo nejsou k vyřešení dané situace, nedospějeme a jsme proto toho názoru, že je třeba zkoumat jiné možnosti řešení. Obecně by tyto měly vždy vycházet z „odstranění" prvku družstev, jako účastníka právního vztahu, který na rozdíl od města nemůže při úplatném převodu vycházet z jiné ceny, než ceny obvyklé. Toto ostatně jako možné východisko nastínil pan primátor Žbánek při jednání pracovní skupiny dne 9. 9. 2021. Z posouzení daňový dopadů všech myslitelných variant převodu bytů, resp. jejich podílů nyní připadajících do vlastnictví družstev, je třeba volit takovou, která s sebou nepřináší žádné dopady, které by město muselo v souhrnu vždy několika desítek milionů korun přenést na kupující při zohlednění do kupní ceny, případně o tento aspekt dále rozšiřovat zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé, pro což ovšem nenacházíme již další důvod. Všechny myslitelné důvody odchylky byly dle našeho názoru již vyčerpány na odchylku dle studie GT.

Jako jediná varianta se tedy jeví přeměna družstev na akciové společnosti a následný převod jmění těchto akciových společností na jediného společníka, tedy město. I toto je jeden z druhu přeměny obchodních společností. Bohužel nelze použít přímo u družstev. Proto je

nejdříve třeba přeměnit družstva na akciové společnosti. Podotýkáme, že tento postup je administrativně a časově náročný.

Ke studii GT pak dodáváme, že byť dle našeho názoru ve vztahu k městu vycházet z jejího zjednodušujícího pojetí doporučujeme, aby v případě, že s ní bude nakládáno pro konkrétní převody bytů, byla dopracována v tom smyslu, aby i při zachování jejího zjednodušujícího pojetí byla odchylka od ceny obvyklé vyjádřena vždy ke každému konkrétnímu převáděnému bytu. Teprve tehdy lze cenovou studii GT použít pro zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé, když každý případný převod bytu (byť by se tak mohlo dít souhrnně a třeba i pro všechny byty zároveň) je samostatným právním jednáním, samostatným převodem, který musí být zdůvodněn.

Pokud se máme okrajově vyjádřit k nejaktuálnější situaci, kdy již uplynula doba předvídaná smlouvami o smlouvách budoucích ve vztahu k termínu pro převod bytů, pak musíme upozornit, že v současné době placené nájemné nelze v žádném případě zohledňovat pro jakékoliv zápočty na budoucí kupní cenu, neboť smlouvy o smlouvách budoucích, i kdyby byly platné, s delším trváním nájemního vztahu nepočítaly a navíc dle aktuálních nájemních smluv je nájemné dle čl. II. smluv stanoveno pevnou částkou bez jakéhokoliv dalšího členění této úplaty. Navíc sazba nájemného je vypočtena pro konkrétní byty dle podlahové plochy podle sazeb stanovených městem, kdy tyto sazby jsou stanoveny pouze pro nájemné, nikoliv pro jakákoliv jiná plnění, tj. jedná se o čistou úhradu za užívání bytu.

za advokátní kancelář
Ritter-Šťastný:

Mgr. Lukáš Kosatík, advokát

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
RITTER
ŠŤASTNÝ
OLOMOUC