



STATUTÁRNÍ MĚSTO OLMOUC  
PRIMÁTOR

Ministerstvo vnitra  
Vážený pan  
Mgr. Bc. Vít Rakušan  
ministr  
náměstí Hrdinů 1634/3  
140 21 Praha 4

Olomouc 18. ledna 2022  
č.j. SMOI/015261/2022/OKP/MZ

na vědomí: Mgr. Petr Vokáč, náměstek ministra vnitra pro řízení sekce legislativy, státní správy a územní samosprávy

Vážený pane ministře,

v říjnu 2021 jste nám poskytnul metodické stanovisko k návrhu řešení budoucího zvýhodněného převodu bytových jednotek ve spoluvlastnictví statutárního města Olomouce a právnických osob ovládaných městem stávajícím nájemcům, za které Vám moc děkujeme. Nyní se na Vás obracíme opakovaně s žádostí o posouzení správnosti a zákonnosti postupu Statutárního města Olomouce ve věci připravovaného převodu cca 400 bytů nájemníkům. Byty byly postaveny před 20 lety za finanční účasti nájemníků a spolufinancovány prostřednictvím města z dotace MMR popř. SFRB. Byty jsou v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní, aniž by se jednalo o bytová družstva a nájemníci byli jejich členy.

Na jednání zastupitelstva 10.12.2021 (v návaznosti na jednání zastupitelstva 28.6.2021) jsme jako rada města předložili ve variantách znovu upravený a dopracovaný materiál „Záměr postupu převodů bytů ve spoluvlastnictví města a družstev“ (dále jen „**Záměr postupu**“), který byl projednán a schválen Radou města Olomouce dne 22.11.2021 a který Vám přílohou ve formě upravené důvodové zprávy po jednání zastupitelstva zasílám, když zastupitelstvo tento materiál vzalo na vědomí a rozhodlo o dalším postupu dle varianty svým usnesením, které přikládám v příloze.

Materiál byl znovu doplněn o dopracovanou (a nově i variantní) Cenovou studii – Analýzu obvyklé ceny bytů (včetně jejich 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 (dále také jen „**Cenová studie**“) ze dne 24.11.2021.

Horní náměstí / 779 11 Olomouc  
Tel.: 585 513 261, fax: 585 513 433  
e-mail: miroslav.zbanek@olomouc.eu  
www.olomouc.eu



## STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC PRIMÁTOR

---

Další podklady a materiály jsou pro přehlednost zveřejněny na webových stránkách [www.olomouc.eu/druzstva](http://www.olomouc.eu/druzstva), avšak pro jejich množství je přílohou nezasílám, ale pro stručnost na ně odkazuji, když i z těchto materiálů (a proběhnuvší diskuse) zastupitelé při svém rozhodování vycházeli, resp. je měli k dispozici.

Zastupitelstvu předložený „Záměr postupu“ a varianta zvoleného postupu reagují i na 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 ze dne 1.4.2021 (dále jen „Stanovisko“), podepsané za ministerstvo Mgr Petrem Vokáčem, náměstek ministerstva vnitra pro řízení sekce legislativy, státní správy a územní samosprávy.

**S ohledem na výše uvedené a s odkazem na výkon dozoru Ministerstva vnitra nad vydáváním a obsahem usnesení, rozhodnutí nebo jiných opatření orgánů obcí, kdy jako město velice obtížně hledáme cestu k zamýšlenému převodu bytů nájemníkům za původně sjednaných podmínek, Vás zdvořile žádáme o posouzení správnosti a zákonnosti zamýšleného převodu majetku obce (přesněji majetku v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a družstev, právnických osob ovládaných městem) nájemníkům za zvýhodněných podmínek (zastupitelstvem zvolená varianta 1) či o případné rady a doporučení jak postupovat, včetně doporučení pro uveřejnění a rozhodování tak, aby nebyl porušen zákon a obci/družstvům nebyla způsobena škoda.**

I přes přijetí materiálu zastupitelstvem ve formě záměru však nemáme zcela jednoznačně a uspokojivě postavenou na jisto otázku možné míry a odůvodnění odchylky od ceny obvyklé při presumpci absolutní neplatnosti budoucích smluv, na které spočívá předložený materiál, odpovědnost členů rady a zastupitelů při zvýhodněných převodech majetku a otázku povinnosti péče řádného hospodáře orgánů družstev při případném převodu majetku mimo cenu obvyklou, a to za situace, kdy soud ještě ani v jednom případě nerozhodl, a to ani v prvním stupni.

Samotné převody mají být realizovány až po zveřejnění záměru o převodu podílu města (radou města na základě pověření zastupitelstva) a po schválení převodů a patrně i samotných kupních smluv zastupitelstvem doprovázeným také schválením převodu spoluvlastnického podílu orgány družstev mimo jiné prostřednictvím delegace zástupce města zastupitelstvem na členskou schůzi družstev.

**V tomto směru bychom od vás rádi dostali odpověď na otázku, zda je obcí odsouhlasený postup v souladu s vaší metodikou a zákonem o obcích.** Uvítali bychom rovněž Vaši metodickou pomoc, zejména ohledně rozsahu potřebného uveřejnění jeho adresnosti s uvedením osob nabyvatelů, případně i uvedení prodejní ceny, ale i dalších podmínek převodů včetně toho, že se má jednat o převod s odchylkou od ceny obvyklé, jejího odůvodnění apod., a to i ve vztahu k tomu, že pokud by měla být převáděna jednotka jako celek, pak svoji část spoluvlastnického podílu by měla převádět i družstva, jejichž konečným „vlastníkem“ je taktéž Statutární město Olomouc.

Horní náměstí / 779 11 Olomouc  
Tel.: 585 513 261, fax: 585 513 433  
e-mail: [miroslav.zbanek@olomouc.eu](mailto:miroslav.zbanek@olomouc.eu)  
[www.olomouc.eu](http://www.olomouc.eu)



STATUTÁRNÍ MĚSTO OLMOUC  
PRIMÁTOR

---

Odpověď/stanovisko zašlete, prosím, v co nejkratším termínu, neboť již na březnové jednání zastupitelstva chceme předkládat navazující materiál.

S pozdravem

Mgr. Miroslav Žbánek, MPA

Příloha:

Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova – záměr postupu převodů bytů ve spoluvlastnictví města a družstev, Cenová studie – 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 zpracovaná znaleckým ústavem Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha

Horní náměstí / 779 11 Olomouc  
Tel.: 585 513 261, fax: 585 513 433  
e-mail: [miroslav.zbanek@olomouc.eu](mailto:miroslav.zbanek@olomouc.eu)  
[www.olomouc.eu](http://www.olomouc.eu)