

Důvodová zpráva

Statutární město Olomouc (SMOL) dlouhodobě řeší problematiku převodu bytů z vlastnictví města a družstev do vlastnictví nájemců – zájemců o převod, a to v návaznosti na historicky uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích. Pro stručnost je odkazováno na veškeré předcházející materiály a dokumenty, včetně těch zveřejněných na <https://www.olomouc.eu/druzstva>.

RMO se naposled zabývala touto problematikou 13.10.2021, avšak k tomuto datu nebyly k dispozici veškeré podklady požadované pro další rozhodování a ani neproběhlo původně nařízené soudní jednání u Okresního soudu v Olomouci na 7.10.2021. V návaznosti na tuto situaci a nedokončené podklady bylo zrušeno i původně plánované zasedání pracovní skupiny.

Dne 13.10.2021 bylo v průběhu zasedání RMO doručeno stanovisko Ministerstva vnitra z 13.10.2021.

Dne 21.10.2021 bylo doručeno 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). Jak je uvedeno v uvedeném posouzení, nepodařilo se daňovému poradci SMOL dohodnout s daňovým poradcem SNO, a.s. a družstev Ing. Václavem Škrabišem, který předložil 21.10.2021 vlastní stanovisko, které sice bude samostatně nad rámec této důvodové zprávy pro úplnost zveřejněno, ale neodpovídá tomu, co bylo SMOL požadováno připravit ve spolupráci s daňovým poradcem města pro potřeby SMOL, přičemž požadavek byl směřován k tomu, aby se jednalo pouze o daňové poradenství v rámci požadovaného posouzení daňové problematiky. Stanovisko ani jednoho z daňových poradců ze dne 21.10.2021 v podstatě nemění společné stanovisko daňových poradců z 16.9.2021.

Stanovisko Ministerstva vnitra ČR z 13.10.2021 a doplnění daňového posouzení zpracované daňovým poradenstvím Tomáš Paclík (Ing. Milan Lang) ze dne 21.10.2021 jsou přílohou důvodové zprávy s tím, že jsou zveřejněny na shora uvedených webových stránkách spolu s důvodovou zprávou z RMO 13.10.2021, a proto je na ně odkazováno.

Dne 30.10.2021 odpoledne byla doručena 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, které bylo členům RMO rozesláno 31.10.2021. Stanovisko bylo po projednání v RMO 1.11.2021 před jednáním ZMO a následně zcela aktuálně poskytnuto téhož dne i zastupitelům a standardně zveřejněno na shora uvedených speciálních webových stránkách.

Z právního posouzení ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o., ze stanoviska Ministerstva vnitra z 13.10.2021, ze stanovisek daňových poradců, jakož i ze stanovisek ostatních (včetně stanovisek právního a majetkoprávního odboru) uvedených v důvodové zprávě do RMO 13.10.2021, lze dovodit určité závěry a doporučení pro další postup, avšak tyto je třeba ještě podrobněji analyzovat a zvážit možnosti jejich využití pro vyřešení problematiky převodů bytů v Olomouci s přihlédnutím ke konkrétní situaci a konkrétním okolnostem. Další právní posudky aktuálně zadávány nebudou.

V podstatě ze všech posouzení a v nich obsažených doporučeních vyplývá mimo jiné, že je třeba požádat znalecký ústav Grant Thornton, aby se k nově zajištěným podkladům a rozborům vyjádřil, zejména zda setrvává na závěrech své cenové studie či nikoliv, popřípadě zda je možno studii dopracovat tak, aby se vypořádala (a nebyla v přímém rozporu) i se závěry všech právních posouzení, stanovisek daňových poradců, stanovisek ministerstev a dalších podkladů, jakož i dalších připomínek, včetně připomínek odborů SMOL a SNO a.s., dále zda by bylo možno studii aktualizovat a popřípadě i dopracovat do podoby znaleckého posudku, ať již pro nové určení aktuální ceny obvyklé, tak i z pohledu doporučení dalšího postupu a limitů pro převod bytů v návaznosti na aktuální stav informací, případně i ve variantách k dalšímu rozhodnutí. Na základě dopracování cenové studie Grant Thornton či jiného materiálu zpracovaného tímto znaleckým ústavem rozhodne RMO o výběru vhodné varianty a dalším postupu, stejně jako orgány družstev a SNO a.s., které na řešení spolupracují se SMOL.

RMO byla informována o zasedání kontrolních komisí družstev dne 11.11.2021 a dále o plánovaném jednání pracovní skupiny dne 18.11.2021.

Byla podána informace o rozsudcích Okresního soudu Praha - východ ve věci města Říčany, a to z 18.8.2020, který je uveden na odkazu

<https://justice.cz/documents/53209/2242082/215.pdf/cc8b1c03-137e-4097-aed0-c3258fad73bc>

a ze dne 23.9.2021, který je uveden na odkazu

http://spbd.cz/wp-content/uploads/2021/10/rozsudek_bd.pdf

a dále informace o rozhodnutí libereckého soudu ze dne 4.11.2021 z veřejně dostupných zdrojů, když samotný rozsudek doposud nebyl k dispozici.

ZMO přijalo v této věci usnesení dne 1.11.2021, pro stručnost je na ně odkazováno.

Nad rámec shora uvedeného byla RMO informována o nabízeném soudním smíru v řízení vedeném pod sp.zn. 19 C 227/2020 u Okresního soudu v Olomouci, a to od Miloslava Pávka prostřednictvím jeho právního zástupce Mgr. Zdeňka Joukla, když jeho klient cíleně nabyt žalovanou pohledávku od žalobce pana Černého. Toto nabytí patrně vyvrací nedůvodné namítání jakési účelovosti tohoto soudního řízení, když zjevně došlo k dohodě mezi žalobcem p. Černým a zástupcem Mgr. Jouklem bez účasti žalovaných SMOL i družstva. Aktuálně usnesení soudu o změně žalobce není pravomocné. RMO projedná tuto nabídku s právním zástupcem SMOL a také s dalším účastníkem řízení žalovaným družstvem a jeho právním zástupcem, a podle výsledku tohoto projednání budou zváženy další kroky, a to i v návaznosti zejména na čl. 63-66, 121, 124 a 125, jakož i další závěry, právního stanoviska ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o., dořešení procesního nástupnictví, ale i v návaznosti na přijaté řešení celé problematiky.

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: **25.**

ZPRÁVA

pro schůzi Rady města Olomouce, konanou dne 8. 11. 2021

Název bodu: Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova - převody bytů
- rozhodování o dalším postupu

Návrh na usnesení:

Rada města Olomouce po projednání:

- 1. bere na vědomí**
předloženou důvodovou zprávu
- 2. souhlasí**
s postupem dle upravené důvodové zprávy