

Důvodová zpráva

Družstvo Olomouc Jižní

dříve Bytové družstvo Olomouc, Jižní (dále také jen BD Jižní) je tvořeno 3 právníckými osobami jako členy. Změna názvu byla provedena v souvislosti se změnou zákona upravující rozdíl mezi družstvem a bytovým družstvem, ale jedná se o stejný subjekt. Aktuální **členové družstva** jsou **statutární město Olomouc**, dříve Město Olomouc (dále také jen SMOL), **Družstvo Olomouc, Jiráskova** (dříve Bytové družstvo Olomouc, Jiráskova, dále také jen BD Jiráskova) a **Správa nemovitostí Olomouc, a.s. (SNO)**, aby byl naplněn zákon v případě, že členové jsou jen právnícké osoby (důvod pro členství družstev navzájem). **Byty nejsou pouze ve vlastnictví družstva, ale jsou v podílovém spoluvlastnictví SMOL a Družstvo Olomouc Jižní, třetí člen není spoluvlastníkem bytů. SMOL má na domech a bytech přibližně 2/3 podíl, avšak vzhledem ke struktuře členské základny lze považovat i 1/3 podíl za podíl „v majetku SMOL“, když jeho dispozice či jiné podstatné úkony by navíc podléhaly schválení členskou schůzí družstva. Zástupce SMOL na členskou schůzi je delegován ZMO.**

Historie rozhodování a právních úkonů jako východisko pro další posouzení

Pro pochopení důvodů **vzniku projektu nájemního bydlení** a založení **družstva** je třeba začít před skutečným vznikem družstva, tj. dnem **8.8.2000**.

Dne **6.4.1999** a dne **4.5.1999** projednala RMO bod „Projekt financování nájemního bydlení“.

Dne **1.6.1999** projednala RMO bod „Pilotní projekt nájemního bydlení“ a mimo jiné schválila způsob výběru budoucích nájemníků dle důvodové zprávy, když mimo jiné rozhodla o doporučení ZMO schválit uzavření smluv o sdružení s firmou MERA-CZECH a.s. za účelem výstavby 145 nájemních bytů ve Slavoníně. Materiál obsahuje grafické znázornění celého modelu a také popis grafického znázornění modelu financování, což ovšem přesahuje rámec tohoto materiálu a je proto odkazováno na usnesení a důvodovou zprávu RMO. V příloze je i návrh smlouvy o sdružení.

Dne **15.6.1999** projednala RMO bod „Pilotní projekt 145 nájemních bytů“ (v k.ú. Slavonín, ul. Jižní) včetně usnesení o schválení způsobu výběru budoucích nájemníků a způsobu realizace technické infrastruktury. Dále uložila dopracovat smlouvu o sdružení s MERA-CZECH a.s.

Dne **16.6.1999** v návaznosti na jednání RMO byla městem Olomouc zaslána **MERA - CZECH a.s.** (dále také jen MERA-CZECH či MERA) výzva k podání nabídky dle zákona o zadávání veřejných zakázek na realizaci stavby 145 nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně dle přiložené projektové dokumentace s termínem pro doručení nabídky do **1.7.1999**, kterou MERA – CZECH a.s. doručila **30.6.1999** s cenovou nabídkou cca 120 mil.Kč.

Zastupitelstva města Olomouce, konané dne **1. 7. 1999** schválilo **PILOTNÍ PROJEKT VÝSTAVBY 145 NÁJEMNÍCH BYTŮ**, když v rámci tohoto projektu schválilo

- a) *pilotní projekt*
- b) *záměr uzavření smlouvy o sdružení na výstavbu 145 nájemních bytů v Olomouci - Slavoníně, ul. Jižní s firmou MERA-CZECH a s. dle důvodové zprávy*

c) uzavření nové nájemní smlouvy a smlouvy o budoucí kupní smlouvě na parcely ve zjednodušené evidenci č. (717), (727) a pozemky parc.č. 812/6, 812/7, 812/8, 812/9, 812/10, 812/11, 812/12, 812/13, 812/14, 812/15 a 812/16 v k.ú. Slavonín s firmou MERA CZECH a.s. za účelem realizace Pilotního projektu na výstavbu 145 nájemních bytů ve sdružení s Městem Olomouc

*a současně uložilo náměstkovi primátora Ing. Pavlu Horákovi uzavřít smlouvu o sdružení s firmou MERA-CZECH a.s. za účelem výstavby 145 nájemních bytů v Olomouci-Slavoníně-
ul. Jižní dle bodu 2b) usnesení.*

Z důvodové zprávy lze zjistit, že schválení tohoto projektu vyplývalo z tehdejší situace v oblasti bydlení ve městě Olomouci a jeho dostupnosti. V roce 1999 výstavba nájemních bytů byla odkázána téměř výhradně na město (pozn. soukromé firmy stavěly byty na prodej, které byly pro určitou část občanů cenově nedostupné a nemohly uspokojit požadavky na pouze nájemní vztah). V roce 1998 skončila rámci města realizace rekonstrukce 225 nájemních bytů na Černé cestě a v roce 1999 probíhala výstavba 68 nájemních bytů v domě s pečovatelskou službou na Póvlu se státní dotací (pozn. ani tento počet nemohl pokrýt poptávku po nájemním bydlení). Vzhledem ke skutečnosti, že možnost financování výstavby dalších nájemních bytů ze strany města byla s ohledem na rozpočet a vývoj příjmů téměř vyloučena (dotace od státu poskytovány max. do 50% nákladů) schválila RMO na svém zasedání dne 6.4.1999 principy "Projektů výstavby nájemních bytů v Olomouci", který měl umožnit jednu z forem výstavby nájemních bytů nezávisle na rozpočtu města, rozšířit nabídku nájemních bytů v Olomouci, uvolnit stávající byty, které by byly pak určeny sociálně potřebným domácnostem a oživit hospodářsko-ekonomické klima v Olomouci.

Rozhodnutí zastupitelstva 1.7.1999 vycházelo z toho, že RMO dne 4.5. 1999 schválila konečné znění uvedeného projektu současně s návrhem rozpracování Pilotního projektu na výstavbu 145 nájemních bytů v Olomouci - Slavoníně, na kterém se měly prakticky vyzkoušet všechny mechanismy a postupy této formy výstavby a prověřit tak možnosti takovéto výstavby do budoucna (pozn. proto první část výstavby označena jako pilotní projekt). Materiál předkládal a zpracovával odbor koncepce a rozvoje (OKR). Pilotní projekt byl připraven ve spolupráci s firmou MERA-CZECH a.s., IČ 25537211, neboť tento záměr dle tehdejšího názoru RMO nejlépe splňoval parametry dané uvedeným projektem (stav, povolení, cena, serióznost, standard bydlení, finanční zabezpečení, finanční dostupnost bytů pro budoucí nájemníky atd.) a připravenost záměru (pozn. zjevná ze shora uvedených i následných časových souvislostí) umožňovala získání **dotací na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury ve výši 320 + 50 tis. Kč na jeden byt ještě v roce 1999**. Výstavba se měla uskutečnit na pozemku ve vlastnictví města, ke kterému získal v r. 1998 práva Smlouvou o nájmu a Smlouvou o budoucí kupní smlouvě Ing. Radek Menšík, když pro další realizaci záměru bylo tedy navrženo uzavření nové nájemní smlouvy a nové smlouvy o budoucí kupní smlouvě na firmu MERA-CZECH a.s. zastoupenou předsedou představenstva ing. Radkem Menšíkem, a toto i bylo zastupitelstvem shora citovaným usnesením schváleno (následně existuje celá řada rozhodnutí RMO a ZMO k pozemkům a technické infrastruktuře apod.). Přílohou pro rozhodování zastupitelstva byl také Projekt výstavby nájemních bytů v Olomouci zpracovaný zaměstnancem OKR Ing. Miroslavem Pauchem z dubna 1999. Bylo vycházeno také z informace, že dne 1.6.1999 schválila hodnotitelská komise Ministerstva pro místní rozvoj dotace na shora uvedený "Pilotní projekt" v celkové výši 56,65 mil Kč. Uvolnění státní dotace bylo podmíněno schválením smlouvy o sdružení na realizaci záměru. Bylo rozhodnuto, že pilotní projekt bude realizován na základě smlouvy o sdružení mezi Městem Olomouc a firmou MERA-CZECH a.s.. Smlouvu projednala RMO dne 1.6.1999 a ZMO ji na zasedání 1.7.1999 schválilo, resp. záměr jejího uzavření.

ZMO dne 1.7.1999 schválilo také uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě podle §50a obč. z. ve vztahu k pozemkům potřebným pro realizaci projektu, konkrétně pozemků parc.č. 812/6, 812/7,812/8,812/9,812/10,812/11,812/12,812/13,812/14,812/15,812/16 a dále parc.č. (717) o výměře 7329 m² a parc.č. (727) o výměře 15806 m², vše v k.ú. Slavonín, obec Olomouc (LV č. 10001), a to s MERA-CZECH a.s. jako budoucí kupující. do doby naplnění podmínek budoucí smlouvy byla uzavřena k pozemkům s MERA-CZECH a.s. smlouva nájemní.

Schválené parametry pilotního projektu 145 b.j. ve sdružení s firmou MERA CZECH a s. byly následující:

Žádost o dotaci na MMR ČR :	ze dne: 26. 10. 1998
Vyplněný registrační list stavby	ze dne : 28.5. 1999
Financování stavby	Bude zabezpečeno smlouvou o sdružení
Přípravenost stavby :	Uzemní rozhodnutí : z 11.8.1998 a 19.3.1998
	Stavební povolení: z 23.11.1998 na 26 b.j. (stavební povolení na zbývající byty s technickou infrastrukturou bylo vydáno po uzavření zprávy pro ZMO 1.7.1999)
Soulad s Programem podpory výstavby nájemního bydlení a těch, infrastruktury	Bude zabezpečen ve smlouvě o sdružení na byty a smlouvou o dílo na TI
Majetkoprávní vztahy k pozemkům :	Nájemní smlouva ze dne : 1. 12. 1997 a 18. 1 1998 - bude nahrazena novou smlouvou. Smlouva o budoucí kupní smlouvě ze dne : 30. 3. 1998 - bude nahrazena novou smlouvou.
Název stavby :	1 Výstavba 145 nájemních bytů Olomouc - Jižní ulice 2. Výstavba technické infrastruktury pro 205 bj. Olomouc - Jižní
Počet nájemních bytů :	145
Celkové náklady stavby (včetně TI):	113,5 mil. Kč
Průměrná plocha bytu :	51 m ²
Průměrné náklady na byt (včetně TI):	782 700,- Kč
Vklad města : (ze státní účelové dotace)	56,65 mil. Kč
Vklad nájemníků :	25,45 mil. Kč
Vklad firmy MERA CZECH a. s. Olomouc :	dofinancování záměru výstavby, pozemek, inženýrská, projektová a developerská činnost, realizace
Rozhodovací právo na obsazování bytů :	Město Olomouc bude rozhodovat po dobu 20 let o přidělování bytů a stanovování nájemného v souladu se smlouvou o sdružení a se smlouvou o poskytnutí dotace
Spoluvlastnictví bytů po dobu 20 let:	Město + firma MERA CZECH a.s. Olomouc (během výstavby je možnost založení družstva
Spoluvlastnictví bytu po dobu 20 let.	Město 4- firma MERA CZECH a s. Olomouc (během výstavby je možnost založení družstva Město 4 Mera)
Vlastnictví bytu po 20 letech	- byty budou nabídnuty do vlastnictví nájemníků ostatní byty zůstanou ve vlastnictví města a

	firmy Mera v poměru vkladu do sdružení včetně výnosu z nájemného
Správa bytů :	Správa domovního fondu Města Olomouce
Celkové náklady na bydlení v průměrném bytě o ploše 51 m ² (včetně služeb)	počáteční vklad nájemníků ...150 000,- Kč (kryto z úspor nebo úvěru ze stavebního spoření) nájemné 2 550,-Kč/měs. ostatní výdaje (teplo, správa...)1 377 Kč/měs. Celkem náklady 3 927 Kč/měs.
Byty budou nabídnuty v tomto pořadí	1, nájemníkům stávajících městských bytů, 2, žadatelům evidovaným u Správy domovního fondu MO 3 ostatním občanům
Přidělování bytů:	Bytová komise ÚMO

Projekt výstavby nájemních bytů dle dochovaných materiálů v Olomouci byl v roce 1999 postaven na těchto principech:

Cíl výstavby nových nájemních bytů :

- řešit bydlení pro středně příjmové a nízkopříjmové skupiny obyvatel
- zaplnit mezeru v oblasti výstavby nájemního bydlení

TI Základní principy projektu :

- využití tzv. optimalizovaného bytu při ekonomickém sestavování záměru = maximální využití státní dotace.
- využití pozitivní motivace stávajících nájemníků (středně příjmová skupina obyvatel) k uvolnění bytů určených pro sociálně potřebné domácnosti (nízkopříjmové skupiny obyvatelstva)
- zapojení soukromého sektoru do přípravy záměru
- spolupráce se subjekty, které budou schopny garantovat dodržení parametrů projektu financování bytové výstavby odděleně od městského rozpočtu prostřednictvím Fondu na výstavbu nájemního bydlení (u pilotního záměru nebylo počítáno s prostředky města ani s prostředky uvedeného fondu)

Zdroje financování projektu :

zdroje města :

- státní účelové dotace (320 tis. Kč na nájemní byt, 50 tis. Kč na tech. infrastrukturu pro 1 byt)
 - pozemky města
- Fond na výstavbu nájemního bydlení
- další zdroje :
- finanční vklady nájemníků
 - vklad soukromého subjektu

Investor:

Sdružení města Olomouce se soukromým subjektem za účelem výstavby nájemních bytů

Klady projektu :

- uvolnění stávajících městských bytů určených pro sociální domácnosti
- zvýšení počtu dokončovaných nájemních bytů
- financování výstavby bytů bez nároku na rozpočet města

- zapojení soukromého sektoru (stavební firmy, banky, využití inženýrské činnosti)
- oživení hospodářské aktivity na území města

Zápory :

- státní účelové dotace nejsou nárokové, proto musí existovat i rezervní alternativa realizace záměru (státní dotace nahradit v dohodnuté výši z Fondu nebo odstoupení od záměru ze strany města)

Základní pojmy :

Princip optimalizovaného bytu - počet, velikost a struktura bytů sestavené tak, aby průměrné náklady na byt činily 740 tis. Kč (=dvojnásobek státní účelové dotace)

Pozitivní motivace - nabídka pro nájemníky ve stávajících městských bytech určených pro soc. domácnosti na „investování“ peněz formou nájmu do kvalitnějšího bytu v kvalitnější lokalitě s možností následného převodu (po 20 letech) do vlastnictví (při dodržení podmínek státní dotace)

- odpadá nutnost absolvovat problémy spojené se získáním úvěrů z hypoték a stavebního spoření

Fond na výstavbu nájemního bydlení - Jedná se o zdroj financí oddělených od rozpočtu města.

Pravidla Fondu upravena městskou vyhláškou. Správní orgán jmenovaný radou.

Dne 12.7.1999 byla uzavřena Smlouva o dílo mezi Městem Olomouc jako objednatelem a MERA-CZECH a.s. jako zhotovitelem na výstavbu technické infrastruktury **pro 205 bytových jednotek v Olomouci – Slavoníně** s dohodnutým termínem provedení díla do 31.8.2000 posunutým dodatkem uzavřeným 18.8.2000 na termín 30.11.2000 s tím, že smlouva nabývá platnosti, pokud objednatel Město Olomouc na tuto stavbu obdrží státní účelovou dotaci na technickou infrastrukturu ve výši 10.250.000,-Kč. Cena díla byla sjednána částkou 21.525.000,-Kč s tím, že objednatel Město Olomouc se zavazuje uhradit částku 18.225.000,-Kč v rámci „Pilotního projektu výstavby 145 nájemních bytů“ a práce v hodnotě 3.300.000,-Kč se zavazuje provést firma MERA-CZECH a.s. na vlastní náklady s návratností při další výstavbě bytů v lokalitě. (pozn. jednalo se o jakousi prvotní „rámcovou“ smlouvu)

Pro určitou orientaci je třeba uvést, že aktuální parcelní čísla jednotlivých domů neodpovídají původnímu číslování pozemků, na kterých stojí neb byly postupně oddělovány pozemky, a tedy pro přehlednost je v příloze tohoto materiálu tabulka s přiřazením aktuálních parcelních čísel k jednotlivým domům.

Dále je pro orientaci třeba uvést, že projekty na jednotlivé domy byly označovány písmeny B a čísla (která neodpovídají přiděleným budoucím č. or.:-) neb číslo popisné a číslo orientační k domům bylo přidělováno až po jejich kolaudaci, konkrétně tedy byly označovány před přidělením ulice a č.pop./č.or. takto:

- B 1.1. Topolová 1**
- B 1.8. Topolová 2**
- B 1.7. Topolová 4**
- B 1.6. Topolová 6**
- B 1.4 Topolová 7**
- B 1.5 Topolová 9**

Dne 12.7.1999 byla uzavřena mezi Městem Olomouc a MERA-CZECH a.s. Smlouva o sdružení uzavíraná mezi obcí a stavební firmou za účelem realizace pilotního projektu výstavby nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně. Jednalo se o uzavření smlouvy schválené ZMO.

Účastníci se sdružili za účelem výstavby 4 bytových domů o kapacitě 145 b.j. na parc.č. zj.ev. (717), (727) a na parc.č. 812/6, 812/7, 812/8, 812/9, 812/10, 812/11, 812/12, 812/13, 812/14, 812/15 a 812/16 v k.ú. Slavonín s plánovaným dokončením domů B 1.1. do 30.6.2000, B 1.8 do 31.7.2000 a B 1.6 a B 1.7 do 31.8.2000. Ve smlouvě jsou konstatována již vydané územní rozhodnutí a stavební povolení. Podmínkou sdružení bylo ujednáno, že firma MERA-CZECH a.s. bude dodavatelem technické infrastruktury pro celkem 205 b.j. o celkových nákladech cca 21,5 mil.Kč. Rozpočtové náklady stavby činily cca 98,3 mil. Kč s tím, že navýšení ceny jednotlivých bytů z důvodu vyššího standardu bude dohodnuto přímo mezi nájemníky a firmou MERA-CZECH a.s. a uhrazeno nájemníky mimo rozpočet pilotního projektu. Město Olomouc do sdružení vložilo dotaci ze státního rozpočtu v rámci „Programu podpory výstavby nájemního bydlení“ částku 145 x 320 tis. Kč = 46,4 mil. Kč a příspěvky vybrané od budoucích nájemníků ve výši cca 17,5 mil. Kč, které měly být převedeny na účet sdružení. Firma MERA-CZECH a.s. se zavázala zajistit dofinancování ve výši cca 34,4 mil. Kč a k poskytnutí stavebního pozemku pro výstavbu, projektových prací, inženýrskou a developerskou činnost a realizaci stavby. Správou majetkových hodnot byla pověřena MERA-CZECH a.s. , který byl oprávněn uzavírat smlouvy k realizaci účelu sdružení s třetí stranou a jednat jménem účastníků sdružení. Majetek získaný při výkonu společné činnosti se dle smlouvy stává podílovým spoluvlastnictvím, v průběhu výstavby jsou účastníci v každé fázi výstavby spoluvlastníky realizovaného díla v poměru právě vynaložených prostředků. Dále bylo dohodnuto, že podíly se po dokončení rozdělí v poměru podle výše vkladů účastníků sdružení a takto budou zapsány do katastru. Účastníci se dále dohodli, že po kolaudaci domu bude bez zbytečného odkladu do příslušného katastru nemovitostí vloženo věcné břemeno na dobu 20 let od kolaudace odpovídající právu Městu Olomouc - rozhodovat o přidělování bytů v postaveném bytovém domě, uzavírat s nájemci nájemní smlouvy a stanovovat výši nájemného. Dále se účastníci dohodli, že po kolaudaci domu zřídí bez zbytečného odkladu k postaveným bytovým domům zástavní právo pro stát na dobu 20 let od kolaudace, zajišťující pohledávku ve výši poskytnuté státní dotace ve výši 46,4 mil. Kč pro případ nedodržení podmínek stanovených Programem podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury v roce 1999 a dále pro banku ČS a.s. Olomouc zástavní právo ve výši 34,4 mil. Kč. **Členové sdružení dle smlouvy souhlasí s převodem bytů se zůstatkovou hodnotou po 20 letech na nájemníky v bytech realizovaných dle této smlouvy, přičemž nájemníci zaplatí veškeré poplatky a daně související s tímto převodem.** Účastníci sdružení se dohodli, že po majetkovém vypořádání tohoto sdružení, kolaudací objektu a jeho zápisu do katastru nemovitostí vloží majetkové podíly z postavené nemovitosti do družstva, které bude založeno za účelem správy porízeného nemovitého majetku. Smlouva zaniká a sdružení se zrušuje splněním podmínek této smlouvy. Pro případ, že MERA-CZECH a.s. nedodrží podmínky, byla sjednána povinnost nabídnout svůj podíl na nemovitostech a pozemky městu Olomouc za cenu dle znaleckého posudku. Dodatkem č.1 z 11.11.1999 došlo k úpravě termínů dokončení B 1.8. na 31.8.2000 a B 1.6. na 31.7.2000 a dále byl ujednáán způsob čerpání dotace a dohoda o převádění vybraných vkladů nájemníků na účet sdružení. Dodatkem č.2 z 14.12.1999 došlo k upřesnění či změně zřízovaných zástavních práv. Dodatkem č.3 z 22.2.2000 došlo ke změně ujednání o založení družstva tak, že bylo vypuštěno ujednání o vložení majetkových podílů do družstva. Dodatkem č.4 ze dne 8.11.2000 bylo změněno ujednání o vkladech, když vybrané prostředky od nájemníků byly sníženy z cca 17,5 mil. Kč na cca 13,4 mil. Kč a naopak podíl firmy MERA-CZECH a.s, navýšen z 34,4 mil. Kč na cca 38,5 mil.Kč. Smlouva byla po právní stránce kontrolována také advokátní kanceláří Ritter-Šťastný Olomouc. (B 1.1., 1.6., 1.7. a 1.8 – Topolová 1,2,4 a 6)

Dne 7.9.1999 bylo vydáno územní rozhodnutí č. 138/989 na domy B 1.4. a B 1.5 (Topolová 7 a 9) na pozemcích parc.č. 727 a 717 v k.ú. Slavonín a dne 27.10.1999 stavební povolení na domy B 1.4. a B 1.5. (35 b.j.) **pro sdružení Města Olomouce a MERA-CZECH a.s.**

Zastupitelstvo 30.9.1999 v bodě Výstavba nájemního bydlení schválilo záměr výstavby 165 nájemních bytů dle důvodové zprávy, čímž dále rozšířilo původní pilotní projekt schválený 1.7.1999. **ZMO uložilo RMO projednat a schválit RMO smluvní vztahy na realizaci záměru.**

Dne 19.10.1999 rada města (RMO) schválila smlouvy o sdružení dle důvodové zprávy v návaznosti na zmocnění ZMO z 30.9.1999.

Dne 29.10.1999 bylo vydáno SMOL rozhodnutí o vyhodnocení nabídky MERA – CZECH a.s., přičemž byla akceptována nabídka na výstavbu 35 b.j. v Olomouci – Slavoníně ze dne 22.10.1999 ve výši cca 27,7 mil. Kč.

Dne 4.11.1999 schválilo zastupitelstvo města přechod nájemní smlouvy na MERA CZECH a.s. a v rámci důvodové zprávy **bylo informováno o sdružení MERA CZECH a.s. s městem Olomouc.**

Dne 5.11.1999 byla uzavřena mezi Městem Olomouc a MERA-CZECH a.s. obdobná Smlouva o sdružení uzavíraná mezi obcí a stavební firmou za účelem realizace výstavby nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně. Účastníci se sdružili za účelem výstavby 1 bytového domu o kapacitě 35 b.j. na parc.č. zj.ev. (727) v k.ú. Slavonín s plánovaným dokončením domu do 30.11.2000. Rozpočtové náklady stavby činily cca 27,8 mil. Kč, město Olomouc do sdružení vložilo dotaci ze státního rozpočtu v rámci „Programu podpory výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury“ částku 35 x 320 tis. Kč = 11,2 mil.Kč a příspěvky vybrané od budoucích nájemníků ve výši cca 8 mil.Kč, které měly být převedeny na účet sdružení. Firma MERA-CZECH a.s. se zavázala zajistit dofinancování ve výši cca 8,4 mil.Kč a k poskytnutí stavebního pozemku pro výstavbu, projektových prací, inženýrskou a developerskou činnost a realizaci stavby. Správou majetkových hodnot byla pověřena **MERA-CZECH a.s. , který byl oprávněn uzavírat smlouvy k realizaci účelu sdružení s třetí stranou a jednat jménem účastníků sdružení. Majetek získaný při výkonu společné činnosti se dle smlouvy stává podílovým spoluvlastnictvím,** v průběhu výstavby jsou účastníci v každé fázi výstavby spoluvlastníky realizovaného díla v poměru právě vynaložených prostředků. Dále bylo dohodnuto, že podíly se po dokončení rozdělí v poměru podle výše vkladů účastníků sdružení a takto budou zapsány do katastru. Účastníci se dále dohodli, že po kolaudaci domu bude bez zbytečného odkladu do příslušného katastru nemovitostí vloženo věcné břemeno na dobu 20 let od kolaudace odpovídající právu Městu Olomouc - rozhodovat o přidělování bytů v postaveném bytovém domě, uzavírat s nájemci nájemní smlouvy a stanovovat výši nájemného. . Dále se účastníci dohodli, že po kolaudaci domu zřídí bez zbytečného odkladu k postaveným bytovým domům zástavní právo pro stát na dobu 20 let od kolaudace, zajišťující pohledávku ve výši poskytnuté státní dotace ve výši 11 200 000,- Kč pro případ nedodržení podmínek stanovených Programem podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury v roce 1999 a dále pro banku ČS a.s. Olomouc zástavní právo ve výši 8 391 000,-Kč. **Členové sdružení dle smlouvy souhlasí s převodem bytů se zůstatkovou hodnotou po 20 letech na nájemníky v bytech realizovaných dle této smlouvy, přičemž nájemníci zaplatí veškeré poplatky a daně související s tímto převodem.** Účastníci sdružení se dohodli, že po majetkovém vypořádání tohoto sdružení, kolaudací objektu a jeho zápisu do katastru nemovitostí vloží majetkové podíly z postavené nemovitosti do družstva, které bude založeno za účelem správy pořízeného nemovitého majetku při

dodržení podmínek vyplývajících z poskytnutí státní účelové dotace. Smlouva zaniká a sdružení se zrušuje splněním podmínek této smlouvy. Pro případ, že MERA-CZECH a.s. nedodrží podmínky, byla sjednána povinnost nabídnout svůj podíl na nemovitostech a pozemky městu Olomouc za cenu dle znaleckého posudku. Dodatkem č.1 z 15.2.2000 došlo k úpravě zdrojů k vložení, a to tak, že příspěvky vybrané od nájemníků se navýšily na cca 8,4 mil. Kč a naopak u firmy MERA-CZECH a.s. byla ujednána částka jen cca 8 mil.Kč. (pozn. **B 1.5. Topolová 9**)

Dne 16.11.1999 rozhodla rada města Olomouce o pravidlech výběru uchazečů o byt v rámci projektu nájemního bydlení.

Dne 3.12.1999 bylo vydáno osvědčení o prohlášení vlastníků ve formě notářského zápisu NZ 352/99 JUDr. Hany Dvořákové, notářky v Prostějově, kterým vlastníci Město Olomouc a MERA – CZECH a.s. prohlásili, že na základě stavebních povolení OPS-6096/98/Gro, OPS 3870/99/Gro a OPS 3872/99 Gro vystavěli rozestavěné stavby na pozemcích oddělených geometrickým plánem 543-652/1999 v příloze 4 rozestavěné stavby na cizím pozemku parc.č. 812/21, 812/22, 812/23 a 812/20 vše v k.ú. Slavonín (budoucí Topolová 2,4,6 a 1) s tím, že se na výstavbě těchto nemovitostí podíleli podle smlouvy o sdružení, která byla uzavřena za účelem realizace pilotního projektu výstavby nájemních bytů podílem Město Olomouc 65/100 a MERA-CZECH a.s. 35/100. Tento NZ byl podkladem pro zápis rozestavěné stavby do katastru. Současně téhož dne protokolem uvedené notářky složila společnost MERA-CZECH a.s. do úschovy směnku ze dne 2.12.1999 na částku 34,4 mil. Kč na řad Města Olomouce k zajištění výstavby předmětných 4 obytných domů.

Dne 16. 12. 1999 schválilo ZMO zřízení zástavního práva za úvěr ve výši 34,4 mil. Kč na dokončení výstavby předmětných bytových domů v k.ú. Slavonín pro Českou spořitelnu a.s. a vzalo na vědomí důvodovou zprávu, ve které jsou rekapitulovány smlouvy o sdružení uzavřené s MERA CZECH a.s.

Dne 13.3.2000 byla uzavřena mezi Českou spořitelnou, a.s. jako zástavním věřitelem a SMOL (Město Olomouc) s MERA-CZECH a.s. jako spoluvlastníky (65/100 : 35/100) a zástavci **smlouva o zřízení zástavního práva** k rozestavěným budovám na pozemku parc.č. 812/20, 812/21, 812/22 a 812/23 (Topolová 1, 2, 4 a 6). Zástavní právo zajišťovalo úvěr ve výši cca 34,6 mil.Kč poskytnutých MERA CZECH a.s.

Notářským zápisem NZ 86/2000 Mgr. Ivany Gottwaldové, notářky v Prostějově z 27.3.2000 prohlásily SMOL a MERA-CZECH a.s., že společně rozestavěly na základě stavebního povolení z 27.10.1999 čj. OPS-6822/1999/Gro stavbu na cizím pozemku zast.pl. parc.č. 812/24 v k.ú. Slavonín na které se podílely podle smlouvy o sdružení ze dne 5.11.1999, uzavřené za účelem realizace výstavby nájemních domů podíly SMOL 70/100 a MERA-CZECH a.s. 30/100. Na základě tohoto NZ spolu se smlouvou o sdružení a stavebním povolení byla rozestavěná stavba zapsána do katastru nemovitostí. Tento zápis navazoval také na notářský zápis – osvědčení o prohlášení vlastníků ze dne 3.12.1999 NZ 352/99. (Topolová 9)

Dne 25.5.2000 byla uzavřena mezi Českou spořitelnou, a.s. jako zástavním věřitelem a SMOL (Město Olomouc) s MERA-CZECH a.s. jako spoluvlastníky (65/100 : 35/100) a zástavci **smlouva o zřízení zástavního práva** k rozestavěné budově na pozemku parc.č. 812/24. Zástavní právo zajišťovalo úvěr ve výši cca 8,4 mil.Kč poskytnutých MERA-CZECH a.s. (Topolová 9) Pro zajištění pohledávky SMOL byla dána před podpisem zástavní smlouvy do notářské úschovy JUDr. Hany Dvořákové, notářky v Prostějově pod zn. N 77/2000 z 29.3.2000

směnka ve prospěch SMOL (vydána dle potvrzení z 29.12.2000 spolu se směnkou na cca 18 mil.Kč).

Dne 8.8.2000 schválila RMO výstavbu 6. bytového domu s MERA CZECH a.s.

Zastupitelstvo města dne 15.6.2000 rozhodlo o založení Bytového družstva Jižní - Olomouc (a Bytového družstva Jiráskova – Olomouc). Stanovisko k tomuto materiálu připravovala Advokátní kancelář Ritter-Šťastný Olomouc. **Odůvodnění důvodové zprávy odkazovalo na usnesení ZMO ze dne 1. 7. 1999 , které schválilo výstavbu 145 nájemních bytů ve Slavoníně ve sdružení s firmou MERA - CZECH a.s. Olomouc, dále na usnesení ZMO dne 30. 9. 1999, které schválilo dále výstavbu 35 nájemních bytů ve Slavoníně, 60 nájemních bytů v Neředíně (ul. Rumunská) ve sdružení s firmou MERA.** Bylo odkazováno na to, že se město Olomouc zavázalo z důvodu čerpání státní dotace k založení bytových družstev, na které přejdou povinnosti a práva vyplývající z vlastnictví vybudovaných bytů a dále na to, že ve schválených smlouvách o sdružení je zakotven majoritní vlastnický podíl města Olomouce.

Konkrétně se jednalo o založení Bytového družstva Olomouc, Jižní pro dokončované domy v lokalitě Slavonín - Jižní a Neředín s firmou MERA CZECH a.s.

Majetkové podíly Členů družstva : - Město Olomouc - 90 %

MERA CZECH a.s. - max. 10% (pozemky, projektová dokumentace, inženýrská a developerská činnost)

Jedním z cílů ve vztahu k založení družstva byla snaha o financování či realizaci bytové výstavby bez úvěrového zatížení města, které zhoršovalo mimo jiné rating města se všemi důsledky s tím spojenými. Systém byl postaven na vícezdrojovém financování, a to státní dotací, spoluúčastí nájemníků (tzv. akontací) a úvěrem, jehož nositelem nemělo být (a nebylo) město, ale soukromý investor a následně bytové družstvo, které z vybraných finančních prostředků (nájemného) splácelo úvěr.

Dne 11.7.2000 schválila RMO smlouvu o sdružení s firmou MERA-CZECH a.s. na výstavbu 56 bytů v lokalitě Povel – Peškova, včetně související rozhodnutí ve vztahu k pozemkům a dále doporučila zastupitelstvu města schválit smlouvu o budoucí kupní smlouvě na část pozemku parc.č. 5/14 v k.ú. Nové Sady firmě MERA-CZECH a.s. pro bytovou výstavbu.

K založení družstva došlo dne 21.7.2000 v notářské kanceláři JUDr. Vlasty Audyové, notářky v Olomouci, když přípravu k založení a následně i zapsání do obchodního rejstříku zajišťoval olomoucký advokát Mgr. Ing. Petr Konečný (poznámka – jednalo se o prosté založení družstva s ohledem na zkušenosti s touto problematikou z předcházející praxe v bytových družstvech mimo SMOL, která byla obecně známá). Zapisované základní jmění činilo 50 tis. Kč a jednalo se toho dne pouze a jen o založení této právnické osoby dle rozhodnutí zastupitelstva jako přípravy na další postup. Představenstvo bylo tvořeno poměrně zástupci politických stran (předseda představenstva od založení do roku 2007 byl Ing. Pavel Horák, zčásti v době výkonu funkce náměstka primátora) a za společnost MERA CZECH a.s. byl v představenstvu Ing. Radek Menšík, a to až do března roku 2002, kdy jej nahradil Ing. Roman Zelenka v souvislosti se vstupem SNO do družstva a ukončením spolupráce s MERA-CZECH a.s.. Členy družstva byly vždy jen právnické osoby, nikoliv fyzické – nájemci, neboť se nikdy nejednalo o nájem družstevních bytů ve smyslu občanského zákoníku, ale o pouhý prostý nájem bytů v majetku družstva. Pokud by totiž byli nájemci členy družstva s členským podílem, pak by to zcela měnilo právní i ekonomickou situaci, neboť tzv. družstevní byty měly zcela jiný režim, mimo

jiné např. převody práv a povinností na ohlašovacím principu družstvu bez možnosti podmínění převodu souhlasem družstva.

Dne 2.8.2000 byla uzavřena mezi Městem Olomouc a MERA-CZECH a.s. Smlouva o sdružení uzavíraná mezi obcí a stavební firmou za účelem realizace výstavby nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně. Účastníci se sdružili za účelem výstavby bytového domu B 1.4 o kapacitě 39 b.j. na parc.č. zj.ev. (717) v k.ú. Slavonín s plánovaným dokončením domu do 30.9.2001. Podmínkou sdružení bylo, že firma MERA-CZECH a.s. bude generálním dodavatelem výstavby. Rozpočtové náklady stavby činily cca 33 mil. Kč, město Olomouc do sdružení vložilo dotaci ze státního rozpočtu v rámci „Programu podpory výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury“ částku 37 x 320 tis. Kč + 2 x 500.000 = 12.840.000,-Kč a vlastní zdroje města 7.286.490,-Kč. Firma MERA-CZECH a.s. se zavázala zajistit dofinancování ve výši cca 12,9 mil. Kč formou hypotéčního úvěru a k poskytnutí stavebního pozemku pro výstavbu, projektových prací, inženýrskou a developerskou činnost a přípravu staveniště. Správou majetkových hodnot byla pověřena MERA-CZECH a.s., která byla oprávněna uzavírat smlouvy k realizaci účelu sdružení s třetí stranou a jednat jménem účastníků sdružení. Majetek získaný při výkonu společné činnosti se dle smlouvy stává podílovým spoluvlastnictvím, v průběhu výstavby jsou účastníci v každé fázi výstavby spoluvlastníky realizovaného díla v poměru právě vynaložených prostředků. Dále bylo dohodnuto, že podíly se po dokončení rozdělí v poměru podle výše vkladů účastníků sdružení a takto budou zapsány do katastru. Účastníci se dále dohodli, že po dokončení stavby ošetří smluvně s budoucím správcem bytů na dobu 20 let právo města rozhodovat o přidělování bytů v postaveném bytovém domě a stanovovat výši nájemného.

Smlouva zaniká a sdružení se zrušuje splněním podmínek této smlouvy. Pro případ, že MERA-CZECH a.s. nedodrží podmínky, byla sjednána povinnost nabídnout svůj podíl na nemovitostech a pozemky městu Olomouc za cenu dle znaleckého posudku.

Tato smlouva se velmi významně změnila dodatkem č.1 ze dne 1.6.2001, kdy do sdružení přistoupilo Bytové družstvo Olomouc, jižní, jak bude pojednáno dále. (pozn. B 1.4, Topolová 7)

Dne 8.8.2000 schválila RMO Smlouvu o sdružení s firmou MERA-CZECH a.s. na výstavbu šestého bytového domu v lokalitě Slavonín a schválila výstavbu domu.

Domy následně postavené v rámci pilotního projektu byly postupně zkolaudovány v období od 31.7.2000 – 6.12.2000, konkrétně kolaudačním rozhodnutím z 31.7.2000 čj. OPS/3847/2000/Gro byl kolaudován bytový dům s 36 b.j. v k.ú. Slavonín na pozemku parc.č. 812/20 (Topolová 1), kolaudačním rozhodnutím z 25.8.2000 čj. OPS/5103/2000/Gro byl kolaudován bytový dům s 35 b.j. v k.ú. Slavonín na pozemku parc.č. 812/23 (Topolová 6) , kolaudačním rozhodnutím z 6.9.2000 čj. OPS/5635/2000/Gro byly kolaudovány bytové domy s 39 b.j. a 35b.j. v k.ú. Slavonín na pozemcích parc.č. 812/22 a 812/21 (Topolová 4 a Topolová 2), a to pro sdružení Města Olomouce a stavební firmy MERA Czech a.s. a kolaudačním rozhodnutím ze dne 6.12.2000 čj. OPS/8262/2000/Gro byl kolaudován bytový dům s 35 b.j. v k.ú. Slavonín na pozemku parc.č. 812/24 (Topolová 9).

Notářským zápisem NZ 330/2000 JUDr. Hany Dvořákové, notářky v Prostějově z 21.11.2000 prohlásily SMOL a MERA-CZECH a.s., že společně rozestavěly na základě stavebního povolení z 27.10.1999 čj. OPS-6822/1999/Gro stavbu na cizím pozemku parc.č. 812/27 v k.ú. Slavonín (Topolová 7) na které se podílely podle smlouvy o sdružení (ze dne 5.11.1999), uzavřené za účelem realizace výstavby nájemních domů podíly SMOL 61/100 a MERA-CZECH a.s. 39/100. Na základě tohoto NZ spolu se smlouvou o sdružení a stavebním povolení byla rozestavěná stavba zapsána do katastru nemovitostí.

Dne 27.11.2000 (právní účinky vkladu 5.3.2001) byla uzavřena **kupní smlouva k objektům bydlení na Topolová 1,2,4 a 6, kterou došlo k převodu z MERA CZECH a.s. na Bytové družstvo Olomouc, Jižní.**

Jak již bylo uvedeno a je pro časovou souvislost uváděno znovu, kolaudačním rozhodnutím ze dne 6.12.2000 čj. OPS/8262/2000/Gro byl kolaudován bytový dům s 35 b.j. v k.ú Slavonín na pozemku parc.č. 812/24 (Topolová 9 – B 1.5.).

Dne 14.12.2000 rozhodlo ZMO ve věci výstavby nájemního bydlení tak, že souhlasilo jako 2/3 vlastník se zřízením zástavního práva na nemovitostech ve spoluvlastnictví města dle důvodové zprávy. V důvodové zprávě je odkazováno na rozhodnutí ZMO z 1. 7. 1999 o záměru výstavby 145 nájemních bytů v lokalitě Olomouc, Slavonín ve sdružení s firmou MERA CZECH a.s. a na to, že následně dne 16. 12. 1999 schválilo zřízení zástavního práva za úvěr ve výši 34,4 mil. Kč na dokončení výstavby. Dále je uvedeno, že dlužníkem byla po dobu výstavby firma MERA, po kolaudaci a zajištění hypotečního úvěru bude dlužníkem vůči bance Bytové družstvo Olomouc, Jižní s tím, že dle Pilotního projektu výstavby 145 nájemních bytů v Olomouci se předpokládá ve vkladech nájemníků větší příjem za garážová stání v suterénu jednotlivých domů, do doby kolaudace však nebyla tato stání obsazena podle původní kalkulace a z tohoto důvodu se zvýší hypoteční úvěr uvedeného družstva na částku 38,6 mil. Kč. Bylo proto navrženo souhlasit se zvýšením částky, na kterou lze zřídit zástavní právo k nemovitostem ve spoluvlastnictví města, a to až do výše 38,6 mil. Kč na 145 b.j. v bytových domech Olomouci Slavoníně, ul. Topolová.

Dále je v materiálu ZMO odkaz na stejně tak schválenou výstavbu 60 b.j. v lokalitě Neředín ve sdružení s firmou MERA CZECH a.s. a zřízení zástavního práva za úvěr na dokončení bytového domu ve výši 18 090 515,- Kč s tím, že Dlužníkem po dobu výstavby byla firma MERA, dlužníkem po dokončení stavby bude Bytové družstvo Olomouc, Jižní s tím, že podobně jako u pilotního projektu nebyla do dokončení stavby prodána nebo pronajata garážová stání v počtu dle původního projektu. Bytové družstvo Olomouc, Jižní se dohodlo s firmou MERA CZECH a.s. na odkoupení podílu Mery na bytech včetně pozemků a zbývajících 27 neobsazených garážových stání. Úvěr potřebný pro odkoupení majetku se zvýšil na částku 20,1 mil. Kč, a proto bylo navrženo souhlasit se zvýšením částky, na kterou lze zřídit zástavní právo k nemovitostem ve spoluvlastnictví města v k.ú. Neředín, ul. Gen. Píky až do výše 20,1 mil. Kč..

Dne 5.3.2001 byla uzavřena Dohoda o hospodaření se společnou věcí mezi SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní k objektům bydlení na Topolová 1,2,4 a 6, když 65/100 vlastnilo SMOL a 35/100 družstvo. Spoluvlastníci se dohodli, že správu a provoz bude vykonávat družstvo s právem pověřit SDFMO (dnes SNO), na odměně za tuto činnost pro družstvo, hrazení nákladů odečítaných z poměrné části výnosu. Dále byla ujednána dotace města na kapitálové dovybavení, která řešila zejména splácení úvěru (Česká spořitelna). V dohodě si družstvo a město také výslovně upravili to, že o přidělování bytů v předmětných nemovitostech, včetně změn nájemců, stanovení výše nájemného a ostatních úhrad bude rozhodovat výlučně spoluvlastník město tak, aby stanovené úhrady kryly náklady spojené s provozem a správou, umožňovaly splácení úvěrů a „současně odpovídaly smlouvám o smlouvách budoucích uzavřených s nájemci, které jsou oběma stranám známy“. Je třeba vidět, že ač nemovitosti byly (a jsou) v podílovém spoluvlastnictví, úvěr byl cíleně vzat pouze na družstvo, které jej také muselo samostatně splácet, ač bylo menšinovým spoluvlastníkem, čemuž odpovídá uzavřená dohoda, která poskytovala družstvu zdroje financování, ať již z výnosů z majetku, tak i z tzv. kapitálového dovybavení. Tento zdánlivě složitý postup byl

zvolen právě s ohledem na to, že město nechtělo zvyšovat své úvěrové zatížení a tehdejší předpisy tento postup bez vlivu na rating umožňovaly.

Dne 15.5.2001 RMO v bodě Bytová výstavba – přistoupení ke smlouvám o sdružení souhlasila s přistoupením Bytového družstva Olomouc, Jižní ke smlouvám o sdružení a vyslovila souhlas se zástavou za hypoteční úvěry na domech B 1.4. Slavonín, Povel, Peškova a předložit návrh na souhlas do ZMO.

Dle důvodové zprávy RMO Rada města schválila 11. 7. 2000 Smlouvu o sdružení s firmou MERA-CZECH a.s. Olomouc (vybrána dle Zákona 199/94 Sb. ze sedmi uchazečů) na výstavbu 56 bytů v lokalitě Povel- Peškova a dále schválila 8. 8. 2000 Smlouvu o sdružení s firmou MERA-CZECH a.s. (výzva dle Zákona 199/94 Sb.) na výstavbu šestého bytového domu v lokalitě Slavonín. Ve smlouvě na šestý bytový dům ve Slavoníně se obě strany dohodly, že firma MERA- CZECH a.s. převede svůj majetkový podíl na bytové družstvo Olomouc, Jižní, jehož je členem s hlasovacími právy 9:1. Tento převod bude hrazen hypotečním úvěrem družstva od České spořitelny. U stavby v části Povel bylo ve smlouvě dohodnuto, že po dokončení bude podíl firmy MERA převeden na Město, které tak bude vlastníkem 100% nemovitosti (trvalé nájemní bydlení). To by však znamenalo, že Město zajistí na odkup tohoto podílu hypoteční úvěr, což ale má své výhody (výhodná úroková sazba a ostatní podmínky úvěru pro město, stoprocentní vlastnictví bytů městem) ale i nevýhody (zvýšení dluhové služby města, zatížení aparátu města). Z tohoto důvodu bylo navrženo, aby i u této stavby byl podíl firmy MERA-CZECH a.s. převeden na Bytové družstvo Jižní, které by bylo nositelem hypotečního úvěru. Představenstvo Bytového družstva Olomouc, Jižní na svém jednání dne 28. 2. 2001 odsouhlasilo dofinancování obou záměrů pomocí hypotečního úvěru bytového družstva, a to do výše 12 862 465,- Kč na objekt B 1.4 ve Slavoníně a do výše 14 805 000,- Kč na objekt Povel-Peškova. Pro tento případ bylo však nutné, aby Bytové družstvo Olomouc, Jižní přistoupilo k oběma smlouvám o sdružení. Vzhledem ke skutečnosti, že město Olomouc bude spoluvlastníkem 2/3 uvedených nemovitostí, musí zároveň souhlasit se zřízením zástavního práva za hypoteční úvěry na tyto nemovitosti.

Zastupitelstvo rozhodlo na svém zasedání 31.5.2001 tak, že schválilo zvýšení zástavního práva na bytový dům Rumunská 11 za hypoteční úvěr pro Bytové družstvo Olomouc, Jižní ve výši 21,9 mil. Kč a zřízení zástavního práva za hypoteční úvěry pro bytové družstvo Olomouc, Jižní do výše 12 862 465,- Kč na B 1.4. ve Slavoníně a dále do výše 14 805 000,- Kč na bytový dům Povel – Peškova. Dle důvodové zprávy k tomuto usnesení je město po dokončení stavby realizované ve sdružení s firmou MERA CZECH a.s. vlastníkem 68/100 bytového domu Rumunská 11 v k.ú. Neředín, firma MERA CZECH a.s. je vlastníkem 32/100. Město Olomouc je členem Bytového družstva Olomouc, Jižní s hlasovacím právem 9:1 ve prospěch města. V souladu se zastupitelstvem schválenou smlouvu o sdružení BD Olomouc, Jižní odkoupí 32/100 nemovitosti od firmy MERA pomocí hypotečního úvěru od České spořitelny a.s., když tato skutečnost byla projednána ZMO dne 14. 12. 2000, na kterém udělilo město jako spoluvlastník nemovitosti souhlas se zřízením zástavního práva za hypoteční úvěr ve výši 20 100 000,- Kč.

Dále bylo uvedeno ve zprávě ZMO, že bohužel do dokončení a předání stavby nebyla prodána nebo pronajata garážová stání v podzemním podlaží bytového domu v předpokládaném rozsahu, z tohoto důvodu se mění poměr financování v položkách vklady nájemníků (nižší výběr za garáže) a hypoteční úvěr s tím, že změna nemá vliv na celkovou cenu stavby ani podmínky, za kterých byly uzavřeny smlouvy s nájemníky. Tato změna se dotýká zvýšení hypotečního úvěru na 21 981 100,- Kč a tím také výše zástavního práva na bytovém domě Rumunská 11 z původní výše 20 100 000,- na 21 981 100,-Kč.

V roce 2001 se začaly postupně projevovat signály o finančních a jiných problémech společnosti MERA-CZECH, a.s. a bylo třeba ze strany SMOL i družstva na vzniklou situaci reagovat vzhledem k aktuální rozestavěnosti, sdruženým prostředkům ze zdrojů města, budoucích nájemníků a dotací ve snaze o ochranění těchto prostředků a současně dokončení staveb tak, aby mohly být předány budoucím nájemcům, když bylo třeba také naplnit podmínky dotací na výstavbu nájemního bydlení. Současně se nadále jednalo i o naplňování záměru, proč bylo bytové družstvo založeno. Postupně začalo být zřejmé, že pokud se včas nepodniknou odpovídající kroky, mohly by problémy společnosti MERA-CZECH, a.s. mít v podstatě nedozírné následky.

Dne 31.5.2001 zastupitelstvo města vzalo v bodě bytová výstavba na vědomí důvodovou zprávu a schválilo zvýšení zástavního práva na bytový dům Rumunská 11 pro Bytové družstvo Olomouc, Jižní ve výši 21,9 mil. Kč a zřízení zástavního práva za hypotéční úvěry pro družstvo do výše cca 12,8 mil. Kč na B 1.4 ve Slavoníně a dále do výše cca 14,8 mil. Kč na dům Povel – Peškova a BD Jižní 21,9 mil. Kč.

Dne 1.6.2001 byl uzavřen dodatek č.1 ke smlouvě o sdružení na výstavbu 39 b.j. (Topolová 7) ve Slavoníně ze dne 2.8.2000, kterým došlo k přistoupení nového člena sdružení, a to Bytového družstva Olomouc, Jižní, a to dle usnesení představenstva družstva z 9.5.2001 a rozhodnutí RMO z 15.5.2001. Na základě tohoto přistoupení došlo k úpravě parametrů smlouvy o sdružení. Rozpočtové náklady stavby nově činí 29.193.910,-Kč, město Olomouc do sdružení vložilo dotaci ze státního rozpočtu dle NV č. 481/2000 Sb. ze dne 4.12.2000 částku 37 x 320 tis. Kč + 2 x 500.000 = 12.840.000,-Kč a vlastní zdroje města 7.358.910,-Kč. Firma MERA-CZECH a.s. se zavázala zajistit dofinancování ve výši cca 7 mil. Kč z vlastních prostředků a k poskytnutí stavebního pozemku pro výstavbu, projektových prací, inženýrskou a developerskou činnost a přípravu staveniště. Bytové družstvo Olomouc, jižní zajistí dofinancování ve výši 1.995.000,-Kč formou hypotéčního úvěru.

Dne 4.6.2001 byl uzavřen dodatek č.2 ke smlouvě o sdružení na výstavbu 39 b.j. (Topolová 7) ve Slavoníně ze dne 2.8.2000 ve znění dodatku č.1 z 1.6.2001, kterým došlo k vystoupení člena sdružení MERA-CZECH a.s. ze sdružení ke dni 4.6.2001. Nově byly upraveny sdružené prostředky s tím, že Bytové družstvo Olomouc, Jižní zajistí financování výstavby ve výši 8.995.000,-Kč formou hypotéčního úvěru, když částku 7.000.000,-Kč uhradí firmě MERA-CZECH a.s. za odprodej majetkového podílu vzniklého z činnosti sdružení k datu vystoupení ze sdružení a částku 1.995.000,-Kč uhradí bytové družstvo dodavateli stavby za provedené práce. Nově bylo správou majetkových hodnot pověřeno družstvo zastoupené předsedou představenstva Ing. Pavlem Horákem, který byl současně náměstkem primátora SMOL.

Dne 5.6.2001 byla uzavřena mezi SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní Smlouva o sdružení uzavíraná mezi obcí a bytovým družstvem za účelem výstavby nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně (39 bj, B 1.4 pozemek parc.č. 717, Topolová 7). Bylo ujednáno dokončení domu do 30.9.2001. Financování bylo přeneseno v podstatě dle dodatku č.2 ze dne 4.6.2001 shora uvedeného. Na základě této smlouvy se pak stalo Bytové družstvo Olomouc, Jižní podílovým spoluvlastníkem, když ostatní podmínky smlouvy o sdružení byly taktéž v podstatě přeneseny z původní smlouvy o sdružení z 2.8.2000.

Dne 5.6.2001 byla uzavřena se SMOL Smlouva č. 9255910182 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB) na výstavbu nájemních bytů v obcích, a to zálohově, přičemž se jedná o trvalou zálohu, která se změní dnem 17.6.2022 na dotaci definitivně přiznanou, jak bylo potvrzeno Rozhodnutím ředitele SFRB o záloze na dotaci čj. SFRB-6057/2002 ze dne 31.3.2003.

Dne 6.6.2001 byla uzavřena Smlouva o dílo mezi SMOL, Bytovým družstvem Olomouc, Jižní a zhotovitelem MERA-CZECH , a.s. na výstavbu bytového domu B 1.4 s 39 b.j. (Topolová 7) se zahájením prací 08/2000 a dokončením do 30.9.2001 dle stavebního povolení čj. OPS – 6822/1999/Gro z 27.10.1999 při ceně díla cca 29,2 mil. Kč s tím, že SMOL uhradí částku 20.198.910,-Kč ze státní dotace a vlastních zdrojů a zbývající náklady ve výši 8.995.000,-Kč budou uhrazeny z hypotéčního úvěru poskytnutého družstvu za účelem dofinancování bytového domu B 1.4. Dodatkem č.1 ze dne 2.8.2001 byl změněn předmět plnění tak, že předmětem díla je projektová dokumentace, kompletní realitní a marketingová činnost, inženýrská činnost a výstavba předmětného bytového domu včetně rekapitulace nákladů, které jsou přílohy smlouvy. Cena díla byla snížena na 28.390.710,-Kč a dále je ve smlouvě dohodnuto financování tak, že SMOL uhradí 20.198.910,-Kč ze státní dotace a vlastních zdrojů, MERA-CZECH a.s. zafinancuje výstavbu z vlastních zdrojů ve výši 6.596.800,-Kč a družstvo uhradí firmě MERA na úhradu faktur za provedené práce v souvislosti s dokončením stavby 1.595.000,-Kč.

Dále je ujednáno, že vzhledem k tomu, že rozestavěná stavba je již zapsána do katastru na základě smlouvy o sdružení v poměru 61/100 pro SMOL a 39/100 pro firmu MERA je úhrada částky 6.596.800,-Kč firmě MERA řešena samostatnou kupní smlouvou na odkoupení podílu stavební firmy na rozestavěné stavbě bytovým družstvem, když tato částka bude uhrazena z hypotéčního úvěru poskytnutého družstvu. Dodatkem č.2 z 8.10.2001 byl posunut termín provedení díla na 15.2.2002 a ujednána smluvní pokuta.

Dne 26.6.2001 byla uzavřena Smlouva č. 9255910182 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích mezi Státním fondem rozvoje bydlení (SFRB) a Městem Olomouc týkající se bytového domu s 39 nájemními byty (Topolová 7), z toho 2 pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, na ul. Jižní pozemek parc.č. zj.ev. 717, a to dotace ve výši 12.840.000,-Kč s tím, že dotace je poskytována zálohově. Mimo jiné je ve smlouvě v čl. III odst.3 uvedeno „Příjemce dotace nepřevéde po dobu 20 let od právní moci kolaudace stavby vlastnictví bytového domu postaveného s použitím dotace, popř. spoluvlastnický podíl na tomto domě, na jinou osobu a do uplynutí této doby zajistí užívání všech bytů v domě k trvalému nájemnímu bydlení.“ a dále v dalším odstavci 4 je uvedeno speciální ujednání pro byty zvláštního určení s tím, že od budoucích nájemců těchto bytů nebude požadováno žádné finanční ani věcné plnění v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy (pozn. týká se to jen tohoto odstavce) a dále v odst. 5 je ujednáno „Příjemce dotace bude požadovat po dobu uvedenou v odstavci 3 ve vybudovaných bytech s použitím dotace nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného podle zvláštního právního předpisu.“ Rozhodnutí o přiznání dotace bylo zasláno dopisem z 31.3.2003 čj. SFRB-6057/2002 na základě závěrečného vyhodnocení splnění podmínek smlouvy s tím, že po závěrečném vyhodnocení podmínek smlouvy o poskytnutí dotace na výstavbu nájemních bytů nebyly v plnění podmínek pro poskytnutí dotace shledány závady a SFRB přiznává dotaci v plné výši jako trvalou zálohu, která v případě, že po celou dobu 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí nebudou porušeny podmínky stanovené smlouvou o poskytnutí dotace, se automaticky změní dnem 17.6.2022 na dotaci definitivně přiznanou. (B 1.4 Topolová 7)

Dne 25.7.2001 s právními účinky vkladu 14.8.2001 byla uzavřena kupní smlouva mezi MERA-CZECH a.s. a Bytové družstvo Olomouc, Jižní o převodu 32/100 rozestavěné stavby na pozemku parc.č. 1376 (pozn. Rumunská 11) v k.ú. Neředín (x).

Dne 2.8.2001 s právními účinky vkladu 3.8.2001 byla uzavřena kupní smlouva mezi MERA-CZECH a.s. a Bytové družstvo Olomouc, Jižní o převodu 30/100 rozestavěné

stavby na pozemku parc.č. 812/24 (pozn. Topolová 9) v k.ú. Slavonín, jejímž vlastníkem byla prodávající na základě prohlášení vlastníků z 3.12.1999, notářského zápisu prohlášení ze dne 27.3.2000 a stavebního povolení z 27.10.1999. SMOL se vzdalo předkupních práv.

Dne 2.8.2001 s právními účinky vkladu 3.8.2001 byla uzavřena kupní smlouva mezi MERA-CZECH a.s. a Bytové družstvo Olomouc, Jižní o převodu 39/100 rozestavěné stavby na pozemku parc.č. 812/27 (pozn. Topolová 7) v k.ú. Slavonín, jejímž vlastníkem byla prodávající na základě notářského zápisu prohlášení ze dne 21.11.2000 a stavebního povolení ze dne 27.10.1999. SMOL se vzdalo předkupních práv, a to za částku 6.596.800,-Kč úhradou původně dohodnutou do 31.8.2001 a prodlouženou do 31.10.2001.

Dne 3.8.2001 byla uzavřena Dohoda o hospodaření se společnou věcí mezi SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní k objektu bydlení na Topolová 9, když 70/100 vlastnilo SMOL a 30/100 družstvo a současně zanikla obdobná dohoda s MERA-CZECH a.s. Spoluvlastníci se dohodli, že správu a provoz bude vykonávat družstvo s právem pověřit SDFMO (dnes SNO), na odměně za tuto činnost pro družstvo, hrazení nákladů odečítaných z poměrné části výnosu. Dále byla ujednána dotace města na kapitálové dovybavení, která řešila zejména splácení úvěru (Česká spořitelna). V dohodě si družstvo a město také výslovně upravili to, že o přidělování bytů v předmětných nemovitostech, včetně změn nájemců, stanovení výše nájemného a ostatních úhrad bude rozhodovat výlučně spoluvlastník město tak, aby stanovené úhrady kryly náklady spojené s provozem a správou, umožňovaly splácení úvěrů a „současně odpovídaly smlouvám o smlouvách budoucích uzavřených s nájemci, které jsou oběma stranám známy“. Opakovaně je třeba vidět, že ač nemovitosti byly (a jsou) v podílovém spoluvlastnictví, úvěr byl cíleně vzat pouze na družstvo, které jej také muselo samostatně splácet, ač bylo menšinovým spoluvlastníkem, čemuž odpovídá uzavřená dohoda, která poskytovala družstvu zdroje financování, ať již z výnosů z majetku, tak i z tzv. kapitálového dovybavení. Tento zdánlivě složitý postup byl zvolen právě s ohledem na to, že město nechtělo zvyšovat své úvěrové zatížení a tehdejší předpisy tento postup bez vlivu na rating umožňovaly.

Dne 14.8.2001 byla uzavřena Dohoda o hospodaření se společnou věcí mezi SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní k objektu bydlení na Rumunská 11, když 68/100 vlastnilo SMOL a 32/100 družstvo a současně zanikla obdobná dohoda s MERA-CZECH a.s. Jinak byly podmínky dohody obdobné až stejné jako u předcházejících těchto dohod.

Dne 13.12.2001 schválilo zastupitelstvo města Olomouce zřízení zástavního práva na objekty bytových domů ve Slavoníně- ul. Topolová, v Neředíně - ul. Rumunská a Hodolanech - ul. Jiráskova, Sladkovského ve prospěch ČR - Ministerstva pro místní rozvoj dle důvodové zprávy.

V roce 2001 a následně na začátku roku 2002 se vyjednal také **odchod společnosti MERA-CZECH a.s. z Bytového družstva Olomouc, Jižní a dnem 4.3.2002** zanikla také funkce člena představenstva představiteli MERA Ing. Radku Menšíkovi, když nově se stala členem Správa nemovitostí Olomouc, a.s. (SNO)

Dne 1.1.2002 byla uzavřena Dohoda o hospodaření se společnou věcí mezi SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní k objektu bydlení na Peškova 2, když 63/100 vlastnilo SMOL a 37/100 družstvo Jinak byly podmínky dohody obdobné až stejné jako u předcházejících těchto dohod s tím, že se jedná o dům s pečovatelskou službou, u kterého není předpoklad převodu.

Dne 5.3.2002 došlo k oznámení o prošetření postupu zadavatele Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže pod zn. P178/01-152/1138/02-Te k projektům „145 nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně“ a „Technická infrastruktura pro 205 bytových jednotek v Olomouci – Slavoníně“, ale bylo konstatováno, že bylo postupováno v souladu se zákonem.

Dne 1.7.2002 byla uzavřena Dohoda o hospodaření se společnou věcí mezi SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní k objektu bydlení na Topolová 7, když 61/100 vlastnilo SMOL a 39/100 družstvo a současně zanikla obdobná dohoda s MERA-CZECH a.s. Jinak byly podmínky dohody obdobné až stejné jako u předcházejících těchto dohod

Dne 12.8.2002 byl v obchodním rejstříku zapsán **vstup MERA-CZECH a.s. do likvidace, a to na základě rozhodnutí mimořádné valné hromady společnosti konané dne 16.1.2002, která rozhodla o zrušení společnosti s likvidací k 16.1.2002.**

Dne 7.3.2002 odstoupilo SMOL (přesněji Město Olomouc) i Bytové družstvo Olomouc, Jižní od smlouvy o dílo uzavřené s MERA-CZECH a.s. dne 6.6.2001 na výstavbu 39 b.j. (Topolová 7) s původním termínem dokončení 15.2.2002 a bylo započato jednání o vypořádání s likvidátorkou Ing. Ludmilou Ludwigovou, a to s pomocí znaleckých posudků na rozestavěné dílo.

Od roku 2002 započalo v zastoupení SNO **vymáhání pohledávek na MERA-CZECH a.s.** v likvidaci prostřednictvím advokátní kanceláře JUDr. Leoš Viktorin, a to jednak žalobami (Okresní soud Olomouc 24 C 379/2002, 21 C 233/2002, Okresní soud Prostějov Ro 973/2003 + u Krajského soud v Brně za BD Jižní pod zn. 1 Ro 648/2003), ale i uplatňováním pohledávek v zahájeném konkursním řízení, když **od roku 2002 až usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 27.ledna 2004 číslo jednací 45 K 25/2002-481 byl prohlášen konkurs na majetek obchodní společnosti MERA CZECH a.s., v likvidaci a ustaven konkursní správce. Účinky konkursu nastaly dne 27.ledna 2004 .**

Konkurs MERA CZECH a.s. nebyl do dne předložení této zprávy ukončen a firma je nadále zapsána do obchodního rejstříku, byť 15.12.2019 byla soudu předána konečná zpráva, která je od 22.1.2020 u soudu vyvěšena.

Vzhledem k vstupu MERA-CZECH a.s. do likvidace (a následně do konkursu, což se předpokládalo) a vzhledem k nedostavěnému nedokončeného domu Topolová 7 byla dne 5.4.2002 byla uzavřena smlouva mezi K-stav Olomouc, spol. s r.o. a SNO smlouva o dílo č. 03/2002 jejímž předmětem bylo „Dokončení stavby bytového domu B 1.4. s 39 b.j. Olomouc, Topolová ulice“ za částku včetně dodatků cca 9,5 mil.Kč a dále Smlouva o dílo č. 10/2002 s předmětem dokončovací práce na stavbě „Bytový dům – Topolová ulice“ (Topolová 9) za částku 1,3 mil. Kč. SNO byla usnesením RMO z 12.3.2002 pověřena inženýrskou činností k dokončení stavby

Kolaudačním rozhodnutím z 13.6.2002 čj. OPS/2885/2002/Roz byl následně kolaudován bytový dům B 1.4 l. Topolová 39 b.j. (pozn. Topolová 7) v k.ú Slavonín na pozemku parc.č. 717/0(aktuálně na pozemku parc.č. 812/23), a to pro Bytové družstvo Olomouc, Jižní. Cílem bylo dokončení rozestavěné výstavby, kterou již MERA-CZECH a.s. v likvidaci nebyla schopna dokončit, a to prve fakticky a následně po odstoupení i právně.

Vstup MERA – CZECH a.s. do likvidace a následně do konkursního řízení způsobil další problém, neboť se jednalo o firmu, která měla odpovídat za **vady díla u staveb**, avšak vymahatelnost této odpovědnosti byla velmi malá. Na domech se projevila celá řada velmi vážných záručních vad a nedodělků, které bylo třeba v zájmu nerušeného a kvalitního bydlení

řešit. Nezbylo tedy než je vyřešit vady a nedodělky z prostředků SMOL a družstva, což se podařilo, aniž by na ně museli nájemníci přispět, avšak rozbor této problematiky je nad rámec tohoto materiálu.

Dne 24.9.2003 byla uzavřena zástavní smlouva č. MAJ-PR-J/2/2002/Kr mezi ČR – Ministerstvem pro místní rozvoj jako zástavním věřitelem a SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní jako zástavci podle které zástavce č.1 SMOL a zástavce č. 2 družstvo jsou na základě osvědčení o prohlášení vlastníků ze dne 3. 12. 1999 (notářský zápis č. 352/99) a kupní smlouvy V11 1815/01 ze dne 27. 11. 2000 správními účinky vkladu ke dni 5. 3. 2001, podílovými spoluvlastníky, a to zástavce č. 1 k ideálním 65/100 a zástavce č. 2 k ideálním 35/100 domů č.p. 419 na pozemku parc. č. 812/20 zast. pl. a nádvoří, č. p. 422 na pozemku parc. č. 812/21 zast. pl. a nádvoří, č. p. 421 na pozemku parc. č. 812/22 zast. pl. a nádvoří a č. p. 420 na pozemku parc. č. 812/23 zast. pl. a nádvoří, vše v k. ú. Slavonín, obec Olomouc, jak je vše zapsáno na LV č. 1120 u Katastrálního úřadu v Olomouci.

Zástavce č. 1 SMOL je na základě Rozhodnutí o účelovém určení prostředků státního rozpočtu, evidenční číslo 317420 046 ze dne 17.8.1999 Ministerstva pro místní rozvoj ČR příjemcem systémové investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci - na akci s názvem „145 b.j. Olomouc, k. ú. Slavonín, č.p. 812/7-16.“ Výše poskytnuté dotace činí 46.400.000,- Kč. Zástavce č. 1 SMOL a zástavce č. 2 družstvo se při přijetí shora uvedené dotace zavázali, že **po dobu 20 let od kolaudace stavby nepřevедou vlastnictví domu nebo bytu pořízeného s použitím státní dotace na jinou osobu a do uplynutí této doby zajistí jeho užívání k trvalému nájemnímu bydlení, kde nájemné dosáhne max. výše věcně usměrňovaného nájemného** podle obecně závazných platných právních předpisů, a to pod smluvní pokutou ve výši **46.400.000,- Kč** do rozpočtu České republiky. K zajištění závazku zástavce č. 1 a zástavce č. 2 zastavují do 11. 9. 2020 shora uvedené nemovitosti pro zajištění pohledávky ve výši 46.400.000,- Kč a zřizuje tímto zástavní právo zástavního věřitele k těmto nemovitostem do 11.9. 2020. Statutární město Olomouc podpisem této smlouvy potvrzuje, že tento právní úkon byl schválen Zastupitelstvem města Olomouce dne 13.12. 2001. Zástavní právo vzniklo vkladem do katastru nemovitostí. (pozn. Topolová 1,2,4 a 6)

Dne 24.9.2003 byla uzavřena zástavní smlouva č. MAJ-PR-J/3/2002/Kr mezi ČR – Ministerstvem pro místní rozvoj jako zástavním věřitelem a SMOL a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní jako zástavci podle které zástavce č.1 SMOL a zástavce č. 2 družstvo jsou na základě kolaudačního rozhodnutí č.j OPS/8262/2000/Gro ze dne 6. 12. 2000, které nabylo právní moci dne 7. 12. 2000, na základě notářského zápisu NZ 86/2000 prohlášení ze dne 27. 3. 2000 a kupní smlouvy V-6114/2001-805 ze dne 2. 8. 2001 s právními účinky vkladu ke dni 3. 8. 2001, podílovými spoluvlastníky, a to zástavce č. 1 k ideálním 70/100 a zástavce č. 2 k ideálním 30/100 domu č.p. 424 na pozemku parc. č. 812/24 zast. pl. a nádvoří v k. ú. Slavonín, obec Olomouc, jak je vše zapsáno na LV č. 1134 u Katastrálního úřadu v Olomouci.

Zástavce č. 1 SMOL je na základě Rozhodnutí o účelovém určení prostředků státního rozpočtu, evidenční číslo 317420 1720 ze dne 10. 11. 1999 Ministerstva pro místní rozvoj ČR příjemcem systémové investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci - na akci s názvem „B.j. 35 Olomouc, k. ú. Slavonín, p. č. 727, 717, 812/6-16.“ Výše poskytnuté dotace činí **11.200.000,- Kč**. Zástavce č. 1 SMOL a zástavce č. 2 družstvo se při přijetí shora uvedené dotace zavázali, že **po dobu 20 let od kolaudace stavby nepřevедou vlastnictví domu nebo bytu pořízeného s použitím státní dotace na jinou osobu a do uplynutí této doby zajistí jeho užívání k trvalému nájemnímu bydlení, kde nájemné dosáhne max. výše věcně usměrňovaného nájemného** podle obecně závazných platných právních předpisů, a to pod smluvní pokutou ve výši 11.200.000,- Kč do rozpočtu České republiky .K zajištění závazku zástavce č. 1 a zástavce č. 2 zastavují do 7. 12. 2020 nemovitost, a to dům č. p. 424 na pozemku parc. č. 812/24 zast. pl. a nádvoří v k. ú. Slavonín, obec Olomouc, pro zajištění

pohledávky ve výši 11.200.000,- Kč a zřizuje tímto zástavní právo zástavního věřitele k této nemovitosti do 7. 12. 2020. Statutární město Olomouc podpisem této smlouvy potvrzuje, že tento právní úkon byl schválen Zastupitelstvem města Olomouce dne 13.12. 2001. Zástavní právo vzniklo vkladem do katastru nemovitostí. (pozn. Topolová 9)

Dopisem z 14.10.2003 zasílalo SMOL dokumentaci včetně 12 ks vybraných nájemních smluv a seznamu nájemníků k závěrečnému vyhodnocení akce „145 b.j. Olomouc – Slavonín, p.č. 812/7-16“ na Ministerstvo pro místní rozvoj.

Všechny shora popsané stavební akce podléhaly oficiálnímu závěrečnému vyhodnocení akce Státním fondem rozvoje bydlení či Ministerstvem pro místní rozvoj s ohledem na poskytnutí státní dotace, přičemž byly dokládány ke kontrole ověřené kopie kolaudačních rozhodnutí, ověřené kopie zprávy o kontrole hospodaření, seznamy nájemníků s určením trvalého bydliště a kopie vybraných nájemních smluv z předmětných domů , a to alespoň 3 nájemní smlouvy z každého bytového domu (viz např. dopis MMOL čj. 23400/2003-72 z 12.9.2003 adresovaný Ministerstvu pro místní rozvoj, dopis MMOL čj. OKR-DOK/902/2002/Ši ze dne 15.8.2002 adresovaný Státnímu fondu rozvoje bydlení)

Družstvo Olomouc Jiráskova

dříve Bytové družstvo Olomouc, Jiráskova (dále také jen BD Jiráskova) je tvořeno 3 právníckými osobami jako členy. Změna názvu byla provedena v souvislosti se změnou zákona upravující rozdíl mezi družstvem a bytovým družstvem, ale jedná se o stejný subjekt. Aktuální členové družstva jsou **statutární město Olomouc**, dříve Město Olomouc (dále také jen SMOL), **Družstvo Olomouc, Jižní** (dříve Bytové družstvo Olomouc, Jižní, dále také jen BD Jižní) a **Správa nemovitostí Olomouc, a.s.** (SNO), aby byl naplněn zákon v případě, že členové jsou jen právnícké osoby (důvod pro členství družstev navzájem). **Byty nejsou pouze ve vlastnictví družstva, ale jsou v podílovém spoluvlastnictví SMOL a Družstvo Olomouc Jiráskova, třetí člen není spoluvlastníkem bytů. SMOL má na domech a bytech přibližně 2/3 podíl, avšak vzhledem ke struktuře členské základny lze považovat i 1/3 podíl za podíl „ v majetku SMOL“, když jeho dispozice či jiné podstatné úkony by navíc podléhaly schválení členskou schůzí družstva. Zástupce SMOL na členskou schůzi je delegován ZMO.**

Historie rozhodování a právních úkonů jako východisko pro další posouzení

Pro pochopení důvodů **vzniku projektu nájemního bydlení** a založení **družstva** se vznikem družstva dnem **8.8.2000** platí v podstatě to, co již bylo uvedeno, historie je v podstatě obdobná jako u předcházejícího popisu, a proto je zčásti na něj pro stručnost odkazováno, zejména co se jedná o počátky projektu, pilotní projekt a jeho parametry.

Dne 2.9.1999 bylo vydáno územní rozhodnutí č. 132/99 na obytný okrsek Olomouc – Hodolany.

Dne 30.9.1999 schválilo zastupitelstvo města záměr výstavby 70 b.j. v lokalitě Olomouc – Hodolany ve sdružení s firmou MNG COMP s.r.o.

Dne 1.10.1999 byla zaslána společnosti MNG Comp s.r.o. výzva k podání nabídky na výstavbu 70 nájemních bytů a výstavbu technické infrastruktury pro 110 nájemních bytů v Olomouci – Hodolanech, ul. Sladkovského.

Dne 20.10.1999 byla učiněna nabídka na výstavbu 70 nájemních bytů za částku cca 50,3 mil.Kč a výstavbu technické infrastruktury pro 110 nájemních bytů za částku cca 12,3 mil.Kč v Olomouci – Hodolanech, ul. Sladkovského společnosti MNG Comp s.r.o.

Dne 29.10.1999 byla oznámena náměstkem primátora Ing. Pavlem Horákem dle § 50/1b zák. o zadávání veřejných zakázek č. 199/1994 Sb. akceptace nabídky MNG COMP s.r.o. na výstavbu 70 nájemních bytů a výstavbu technické infrastruktury pro 110 nájemních bytů v Olomouci – Hodolanech, ul. Sladkovského.

Dne 12.11.1999 bylo vydáno stavební povolení čj. OPS-7169/1999/Po na domy s právní mocí 15.11.1999 a dne 15.11.1999 na inženýrské síť pod čj. OPS-7170/1999/Po navazující na územní rozhodnutí č. 191/98 a 132/99

Dne 15.11.1999 byla uzavřena Smlouva o sdružení mezi Městem Olomouc a MNG Comp s.r.o., jejímž účelem byla výstavba technické infrastruktury do 31.12.2000 s náklady cca 12,3 mil. Kč pro bytovou výstavbu 110 bytů včetně 70 nájemních jednotek realizovaných dle Smlouvy o sdružení ze dne 15.11.1999 v k.ú. Hodolany. Bylo ujednáno, že částka 5,5 mil. Kč bude ze státní účelové dotace MMR ČR a zbývající částka cca 6,8 mil. Kč bude použita z vkladu nájemníků ze společného projektu výstavby 70 nájemních bytů dle uvedené smlouvy o sdružení.

Dne 15.11.1999 byla uzavřena Smlouva o sdružení mezi SMOL a MNG Comp s.r.o., jejímž účelem byla výstavba 6 bloků bytových domů (A, B, B1, D, E, F) o celkové kapacitě 70 b.j. (I. etapa) na parc.č. 126/1, 187/1, 187/2, 97/7 a 98 v k.ú. Hodolany, při rozpočtových nákladech staveb cca 50,3 mil. Kč. SMOL vložilo cca 22,4 mil. (70 x 320 tis. Kč) Kč z „Programu podpory výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury“ MMR ČR a příspěvky vybrané na účet města od budoucích nájemníků ve výši cca 7,9 mil. Kč. MNG se zavázala dofinancovat 20 mil. Kč formou hypotéčního úvěru (*) pro MNG nebo družstvo jištěného zástavou na rozestavěných domech a poskytnout pozemek s termínem dokončení 31.12.2000. Účastníci se výslovně dohodli, že po kolaudaci domů po dobu 20 let vloží věcné břemeno ve prospěch SMOL o přidělování bytů a stanovovat výši nájemného. Dále se účastníci sdružení dohodli tak, že výslovně souhlasí s převodem bytů za zůstatkovou hodnotu po 20 letech na nájemníky v bytech realizovaných dle této smlouvy, přičemž nájemníci zaplatí veškeré daně a poplatky související s tímto převodem a bylo dohodnuto, že účastníci vloží svůj majetkový podíl do družstva, které bude založeno nejpozději do 31.3.2000 za účelem budoucí správy těchto objektů tak ,aby družstvu byl poskytnut zvýhodněný hypotéční úvěr. Účastníci se zavázali, že nájemné z realizovaných bytů bude přednostně použito ke krytí úvěru (*) poskytnutého na tuto výstavbu Platnost smlouvy byla vázána na obdržení státních dotací SMOL. Dodatkem č.1 byly zvýšeny prostředky vybrané od nájemníků na cca 10,4 mil.Kč s tím, že MNG dofinancuje namísto 20 mil. Kč částku cca 17,5 mil. Kč. Dodatkem č.2 z 1.6.2001 byly rozpočtové náklady zvýšeny na cca 58,9 mil. Kč s tím, že MNG se zavázala nově dofinancovat 26,1 mil. Kč.

Dne 16.11.1999 rozhodla rada města Olomouce o pravidlech výběru uchazečů o byt v rámci projektu nájemního bydlení.

Dne 16. 12. 1999 ZMO vzalo na vědomí důvodovou zprávu, ve které jsou rekapitulovány smlouvy o sdružení uzavřené s MNG COMP s.r.o.

Dne 16.3.2000 schválilo zastupitelstvo města zřízení zástavního práva k zajištění úvěru na dokončení stavby bytového domu dlužníka MNG COMP a po dokončení Bytového družstva Olomouc, Jiráskova.

Zastupitelstvo města dne 15.6.2000 rozhodlo o založení Bytového družstva Jiráskova - Olomouc Konkrétně se jednalo o založení Bytového družstva Olomouc, Jiráskova pro domy v lokalitě Jiráskova-Sladkovského s firmou MNG COMP s.r.o. Majetkové podíly Členů družstva Město Olomouc - 90 % MNG COMP s.r.o. - max. 10%

Dne 14.12.2000 rozhodlo ZMO ve věci výstavby nájemního bydlení po rekapitulaci dosavadního stavu tohoto projektu o zvýšení částky zajišťované zástavním právem na úvěr na dokončení stavby bytového domu.

Dne 22.12.2000 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí čj. OPS/8295/2000/Po na obytný okrsek Jiráskova – Sladkovského – obytné bloky A, B1, B2, F, D a E a čj. OPS/8295/2000/ a čj. OPS/8296/2000/ na inženýrské síť.

Dne 16.1.2001 byla podána vyzyvateli SMOL dle výzvy z 15.1.2001 cenová nabídka na akci II. etapa – výstavba 52 nájemních bytových jednotek , Olomouc – Hodolany, ul. Sladkovského, bloky C1, C2, C3, G, a to na částkou 45.543.233,-Kč.

Dne 17.1.2001 byla uzavřena Smlouva o sdružení mezi SMOL a MNG Comp s.r.o., jejímž účelem byla výstavba 4 bloků bytových domů (C1 , C2, C3 a G) o celkové kapacitě 52 b.j. (II. etapa) na parc.č. 126/9 a 97/7 v k.ú. Hodolany, a to na pozemcích v podílovém spoluvlastnictví MNG (2/5) a SMOL(3/5) při rozpočtových nákladech staveb cca 45,6 mil. Kč. SMOL vložilo cca 17,2 mil. Kč z dotací z SFRB a vlastní zdroje SMOL cca 11,9 mil. Kč a podíl na pozemcích. MNG se zavázala dofinancovat 16,5 mil. Kč formou hypotečního úvěru jištěného zástavou na rozestavěných domech a poskytnout podíl na pozemku s termínem dokončení 30.11.2001. Účastníci se výslovně dohodli, že po dokončení stavby ošetří smluvně právo města rozhodovat po dobu 20 let o přidělování bytů a stanovovat výši nájemného. Dále se účastníci sdružení dohodli tak, že výslovně souhlasí s převodem bytů za zůstatkovou hodnotu po 20 letech na nájemníky v bytech realizovaných dle této smlouvy, přičemž nájemníci zaplatí veškeré daně a poplatky související s tímto převodem a bylo dohodnuto, že MNG převede po kolaudaci svůj majetkový podíl na BD Jiráskova. Platnost smlouvy byla vázána na obdržení státních dotací SMOL. Dodatkem č.1 z 28.9.2001 byly rozpočtové náklady zvýšeny na cca 46,7 mil. Kč s tím, že dotace vkládané SMOL ze SFRB činí cca 17,2 mil. Kč, vlastní zdroje SMOL cca 11,3 mil.Kč a MNG se zavázala dofinancovat 18,2 mil. Kč.

Dne 29.3.2001 byla uzavřena Smlouva č. 5071100046 o poskytnutí dotace z prostředků SFRB mezi SFRB a městem Olomouc na částku 17.180.000,-Kč.

Dne 3.4.2001 převedla MNG COMP s.r.o., manželé Tomandlovi a Mgr. Petr Lón jako prodávající kupní smlouvou na kupující Bytové družstvo Olomouc, Jiráskova id. 39/100 nemovitostí bytového domu č.pop. 1181 na pozemku parc.č. st. 126/1, č.pop. 1182 na pozemcích parc.č. st. 126/2 a st. 126/8, č.pop. 1183 na pozemcích parc.č. st. 126/3 a st. 126/6 a st. 126/7, č.pop. 1184 na pozemcích parc.č. st. 126/4, st. 126/5, č.pop. 1185 na pozemcích parc.č. st. 187/1 a st. 187/3, č.pop. 1186 na pozemku parc.č. st. 126/11 včetně pozemků pod

domy a souvisejících pozemků, za celkovou částku cca 25,1 mil. Kč, , vše v katastrálním území HODOLANY.

Dne 31.5.2001 zastupitelstvo města vzalo v bodě bytová výstavba na vědomí důvodovou zprávu a schválilo ručitelkou smlouvu pro půjčku Bytového družstva Olomouc, Jiráskova u Kommunalkredit Austria AG Wien, která byla uzavřena smlouvou č. 109.627 ze dne 22.6.2001 na částku 26,1 mil. Kč

Další půjčka Bytového družstva Olomouc, Jiráskova u Kommunalkredit Austria AG Wien, byla uzavřena smlouvou č. 109.969 ze dne 1.11.2001 na částku 18,2 mil. Kč.

Dne 3.12.2001 bylo vydáno olomouckou notářkou JUDr. Leonou Kolmašovou pod NZ 309/2001 osvědčení o prohlášení vlastníků pro SMOL s MNG COMP s.r.o. za účelem zápisu rozestavěných staveb do katastru.

Dne 9.1.2002 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí čj. OPS/6941/2001/Po na obytný okrsek Jiráskova – Sladkovského – bytové domy C1, C2, C3, G a garáže a čj. OPS/6941/2001/Po na inženýrské sítě.

Dne 18.1.2002 byla uzavřena Smlouva o převodu členství a členských práv a povinností, kterou MNG COMP s.r.o. převedla členská práva a povinnosti v Bytovém družstvu Olomouc, Jiráskova na nabyvatele Správu nemovitostí Olomouc, a.s. za částku 25.000,-Kč.

Dne 30.1.2002 převedla MNG COMP s.r.o. kupní smlouvou na Bytové družstvo Olomouc, Jiráskova id. 39/100 nemovitostí bytového domu č.pop. 1199 na pozemku parc.č. st. 126/12 (Jiráskova 10C) a č.pop. 1200 na pozemcích parc.č. st. 126/13, st. 126/14 a st. 126/15 (Sladkovského 1C, 1D, 1E) a podíl 2/5 na souvisejících okolních pozemcích, vše v k.ú. Hodolany za částku 18,2 mil. Kč.

Dne 31.3.2003 bylo vydáno rozhodnutí ředitele SFRB o záloze na dotaci na výstavbu nájemních bytů dle smlouvy č. 5071100046 na výstavbu domu s 52 nájemními byty mezi ul. Sladkovského a Jiráskova, která se dnem 11.1.2022 mění na dotaci definitivně přiznanou.

Dne 21.9.2004 (po projednání v RMO 10.2.2004, 9.3.2004, 1.6.2004 a 7.9.2004) rozhodlo zastupitelstvo města o schválení upraveného textu dohody o narovnání za účasti Bytového družstva Olomouc, Jižní, dále schválilo uzavření souhlasného prohlášení o uznání vlastnického práva se společností MNG COMP s.r.o. a BD Jiráskova k objektu garáží na pozemku parc.č. st. 126/9 zast.pl. v k.ú. Hodolany, a to id. 39/100 pro BD Jiráskova a 61/100 pro SMOL a dále výkup id. 2/5 pozemků parc.č. st. 126/9 a 97/7, v k.ú. Hodolany z vlastnictví MNG za cenu 498.820,-Kč. Narovnání vypořádávalo všechny 3 smlouvy o sdružení uzavřené s MNG a spoluvlastnické vztahy s MNG.

Dále bylo třeba učinit uznání vlastnického práva k objektu garáží, které byly z hlediska vlastnických vztahů a jejich řešení poněkud atypické jak stavebně (neoddělitelnost ale naopak součást domu či domů), tak i právně a byly předmětem sporu i co do řešení otázky, zda se jedná o vícepráce či ne a zda byly vybudovány v rámci sdružení. Rozhodnutí předcházelo také právní posouzení navrhaných úkonů a postupů od advokáta JUDr. Leoše Viktorina, který stejně jako předkladatelé (nám. primátora Ing. Jaromír Czmero a radní Mgr. Ing. Petr Konečný) mimo jiné doporučoval toto komplexní majetkoprávní vypořádání s MNG s ohledem na riziko vstupu MNG do konkursního řízení a rizika zatažení SMOL do případného konkursního řízení, a to i s ohledem na zákonnou odpovědnost účastníků sdružení.

Obdobné stanovisko již 8.3.2004 s označením „Nárok na vyúčtování, rizika konkursu“ poskytla také advokátní kancelář Ritter-Šťastný pod č. 10 209/8.

Dne 4.10.2004 bylo olomouckou notářkou JUDr. Vlastou Audyovou pod NZ 360/2004 v návaznosti na usnesení ZMO 21.9.2004 a po konzultaci s JUDr. Leošem Viktorinem, advokátem v Olomouci, vydáno osvědčení o **prohlášení o uznání vlastnického práva** mezi SMOL, BD Jiráskova a MNG COMP s.r.o., kterým byla vyřešena stavba **garáží** stojících na pozemku parc.č. st. 126/9, které tvoří jeden celek s bytovým domem č.p. 1200, a to tak že náleží vlastnický podílem 61/100 SMOL a 39/100 družstvu.

Dne 4.10.2004 byla uzavřena u advokáta JUDr. Leoše Viktorina **kupní smlouva mezi MNG COMP s.r.o. a SMOL** na prodej 2/5 spoluvlastnického podílu na pozemcích parc.č. st. 126/9 a 97/7 v k.ú. Hodolany za částku 498.820,-Kč.

Dne 5.10.2004 byla uzavřena **dohoda o narovnání mezi SMOL a MNG ve výši 14.481.180,-Kč.** Následně tuto pohledávku postoupila firma MNG firmě HG servis s.r.o. (jednatel Ing. Richard Benýšek), vůči které bylo plněno SMOL, a to dle Dohody ze dne 26.1.2005, která ujednala splatnost do 31.1.2005.

Dohoda o narovnání narovnávala i ukončení všech 3 smluv o sdružení s MNG COMP, a to smlouvy z 15.11.1999 (6 bloků o kapacitě 70 b.j.), z 15.11.1999 (technická infrastruktura pro 110 b.j.) a z 17.1.2001 (4 bloky o kapacitě 52 b.j.) vše v k.ú. Hodolany.

Ministerstvo pro místní rozvoj vydalo ukončení – závěrečné vyhodnocení akce 3741/2005-72 z 31.1.2005 čj. 36788/2004-72 z 31.1.2005

Dne 29.3.2005 byl u Krajského soudu v Ostravě podán věřitelský návrh na prohlášení konkursu na dlužníka MNG COMP s.r.o. na základě kterého byl usnesením soudu ze dne 31.1.2007 prohlášen konkurs pod zn. 14 K 17/2005.

Dlužník MNG COMP s.r.o. k soudu podal 1.4.2005 návrh na povolení vyrovnání, který byl však usnesením soudu z 29.1.2007 zamítnut, když dlužník nesplnil s ohledem na svoji ekonomickou situaci podmínky vyrovnání.

Společnost MNG COMP s.r.o. zanikla dne 30.10.2012 výmazem z obchodního rejstříku.

Ve výsledku došlo v rámci projektu výstavby nájemního bydlení za pomoci státních dotací k postavení těchto domů:

	Družstvo Olomouc, Jižní				možný termín převodu od
značení projekt	Dům	Č.pop.	Parc.č.	Kolaudace	Konec blokace
B 1.1 PILOT „145bj.“	Topolová 1 36 b.j.	419/1	812/20	1.8.2000	31.7.2020
B 1.8 PILOT „145bj.“	Topolová 2 35 b.j.	422/2	812/21	1.10.2000	30.9.2020
B 1.7 PILOT „145bj.“	Topolová 4 39 b.j. (40)	421/4	812/22	1.10.2000	30.9.2020
B 1.6 PILOT „145bj.“	Topolová 6 35 b.j.	420/6	812/23	1.9.2000	31.8.2020
B 1.4 „39 b.j.“	Topolová 7 39 b.j.	434/7	812/27	1.1.2002	18.6.2022
B 1.5 „35 b.j.“	Topolová 9 35 b.j.	424/9	812/24	1.1.2001	31.12.2020
Neředín	Rumunská 11 60 b.j.	789/11	1376	15.1.2001	14.1.2021
	<i>celkem 279 b.j.</i>				
Povel	Peškova 2	487/2	869		xxxxxxxxxx dům s pečovatelskou sl.

	Družstvo Olomouc, Jiráskova				možný termín převodu od
značení projekt	Dům	Č.pop.	Parc.č.	Kolaudace	Konec blokace
	Jiráskova 10 7 b.j.	1182	126/2	1.2.2001	31.1.2021
	Jiráskova 10A 12 b.j.	1181	126/1	1.2.2001	31.1.2021
	Jiráskova 10B 7 b.j.	1186	126/11	1.2.2001	31.1.2021
	Jiráskova 10C 10 b.j.	1199	126/12	1.2.2002	„31.1.2022

	Sladkovského 1 10 b.j.	1183	126/13,14, 15, 9	1.2.2001	31.1.2021
	Sladkovského 1A 14 b.j.	1184	126/4	1.2.2001	31.1.2021
	Sladkovského 1B 20 b.j.	1185	187/1	1.2.2001	31.1.2021
	Sladkovského 1C 14 b.j.	1200	126/13,14,1 5,9	15.2.2002	14.2.2022
	Sladkovského 1D 14 b.j.	1200	126/13,14,1 5,9	15.2.2002	14.2.2022
	Sladkovského 1E 14 b.j.	1200	126/13,14,1 5,9	1.2.2002	31.1.2022
	<i>celkem</i> 122 b.j.				

Z počtu 375 uzavřených smluv o smlouvě budoucí je 161 uzavřených od počátku beze změny.

Podíly na domech a pozemcích mezi SMOL a družstvem jsou následující:

BD	Označení domu		Podíl družstvo město v %	Stojí na pozemku	Podíl na	
	ulice	č.p./č.or.			pozemku	družstvo město
BD Jižní	Topolová	419/1	35:65	p.č. 812/20	družstvo 100%	Jižní
	Topolová	422/2	35:65	p.č. 812/21	družstvo 100%	Jižní
	Topolová	421/4	35:65	p.č. 812/22	družstvo 100%	Jižní
	Topolová	420/6	35:65	p.č. 812/23	družstvo 100%	Jižní
	Topolová	434/7	39:61	p.č. 812/27	družstvo 100%	Jižní
	Topolová	424/9	30:70	p.č. 812/24	družstvo 100%	Jižní
	Rumunská	789/11	32:68	p.č.st. 1376	družstvo 100%	Jižní
BD	Sladkovské ho	1183/1	39:61	p.č.st. 126/3	družstvo 100%	Jiráskova
	Sladkovské ho	1184/1 A	39:61	p.č.st.126/4	družstvo 100%	Jiráskova
	Sladkovské ho	1185/1 B	39:61	p.č.st. 187/1	družstvo 100%	Jiráskova
	Sladkovské	1200/1	39:61	p.č.st. 126/9,st.	p.č.st. 126/9	100% stát, město

Jiráskova	ho	C		126/15	Olomouc
	Sladkovské	1200/1		p.č.st. 126/9, st.	p.č.st. 126/15 družstvo
	ho	D	39:61	126/15	Jiráskova 2/5
	Sladkovské			p.č.st. 126/9, st.	
	ho	1200/1E	39:61	126/15	stát.město Olomouc 3/5
	Jiráskova	1182/1	39:61	p.č.st. 126/2	družstvo 100%Jiráskova
	0				
Jiráskova	1181/1				
Jiráskova	0A	39:61		p.č.st. 126/1	družstvo 100%Jiráskova
Jiráskova	1186/1	39:61		p.č.st. 126/11	družstvo 100%Jiráskova
	0B				
Jiráskova	1199/1	39:61		p.č.st. 126/12	družstvo Jiráskova 2/5 st. město
	0C				Olomouc 3/5
BD Jižní	Peškova	487/2	37:63	p.č.st. 869	st. město 100% Olomouc
BD Jiráskova				p.č. 98/1 ost. plocha	družstvo 100% Jiráskova
				p.č. 98/2 ost. plocha	družstvo 100% Jiráskova
				p.č. 98/3 ost. plocha	družstvo 100% Jiráskova
				p.č. 98/4 ost. plocha	družstvo 100% Jiráskova
				p.č. 98/5 ost. plocha	družstvo 100% Jiráskova
				p.č. 1113 ost. plocha	družstvo Jiráskova 2/5 st.město Olomouc 3/5
				p.č. 1114 ost. plocha	družstvo Jiráskova 2/5 st.město Olomouc 3/5

Problematickými se ukázaly **vady a nedodělky staveb**, které bylo třeba řešit bez ohledu na úpadkový stav obou soukromých firem. Dne 8.11.2005 RMO schválila usnesení o zařazení **částky na provedení oprav bytových domů** Jiráskova 10 a Sladkovského 1 a další částku pro opravy v Bytovém družstvu Olomouc, Jižní do návrhu rozpočtu na rok 2006. V důvodové zprávě je popsán stav domů a vady, které je třeba odstranit, jakož i možná dobytost či spíše **nedobytnost pohledávek za firmami MERA CZECH a MNG COMP**. Řešení této problematiky je nad rámec tohoto materiálu.

Vztahy k uživatelům – nájemcům bytů – plánované převody bytů do vlastnictví

Nájemní smlouvy za pronajímatele, kterým je Statutární město Olomouc a bytové družstvo, uzavírá v zastoupení SNO na základě rozhodnutí bytové komise města a RMO.

S nájemci byly současně uzavírány Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnického práva k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku, na základě kterých jim vzniknul či měl vzniknout nárok na převod bytů do vlastnictví, a to po splnění podmínek vyplývajících z budoucí kupní smlouvy a z nájemních smluv. Od počátku dle smlouvy o smlouvě budoucí byla vybírána při uzavření smlouvy akontace, která byla použita na výstavbu. Při případném ukončení nájmu byla akontace se stávajícím nájemcem vypořádána a požadována po novém nájemci, a to vše přes účty SMOL. Na počátku (vzory smluv řešeny v červenci a srpnu 1999 ve spolupráci s MERA-CZECH a.s. , není doposud zjištěn „původní

autor“ těchto smluv, nelze vyloučit, že byly i součástí již pilotního projektu v rámci určitého vzoru pro jeho realizaci) byly Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnického práva k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku sepisovány přímo soukromým subjektem MERA-CZECH. a.s. za účasti SMOL, tj. účastníky byli zájemce (nájemník), SMOL a MERA-CZECH a.s., která také samostatně dojednávala kvalitativní ukazatele bytu včetně případných tzv. nadstandardů. Obdobně bylo postupováno také v případě projektu s firmou MNG COMP s.r.o. Po změně vlastnických poměrů, jak je shora popsán, byl řešen převod či přechod smluv o smlouvě budoucí na nové spoluvlastníky (SMOL, družstvo).

Termín převodu bytů do vlastnictví podle smluv o smlouvě budoucí se liší podle doby počátku nájemního vztahu, který navazuje na dobu výstavby, a to pro Družstvo Olomouc, Jižní **od července 2020** (dům Topolová 1) až po leden 2001 resp. pokud se vezmou v úvahu i byty spravované Družstvem Olomouc, Jiráková tak **únor 2022** (dům Sladkovského 1C) - viz tabulka.

Vznik problémů s plánovanými převody

Jak SMOL, tak i družstva předpokládaly, že přípravy na převody bytů započnou s dostatečným předstihem před termíny převodů tak, aby mohlo k převodu dojít v ujednaném termínu dle jednotlivých smluv o smlouvě budoucí (řešila se mimo jiné i otázka zaplacení daně z převodu – nabytí nemovitosti, úhrada nákladů včetně poplatku pro katastr, techniky vyhotovení smluv a ověřování podpisů, včetně odstraňování nesrovnalostí dle skutečného vztahu a dle prohlášení vlastníka, účetní a vypořádací záležitosti, schvalovací proces apod. – viz např. zápisy z představenstva družstva např. ještě z 5.6.2017)

Přípravy proběhly a probíhají, avšak někdy v roce 2017 se objevily první neformální informace o tom, že je s převody nějaký právní problém v Obci Slatinice. Družstva se začala o tuto problematiku zajímat, původně to bylo vnímáno jen jako určitý dílčí problém, avšak následně bylo zjištěno, že tento problém není jen ve Slatinicích, ale začíná se objevovat i v dalších městech, jak je známo i z médií.

Byla snaha pokračovat v přípravách na převod, aniž by ze strany SMOL či družstev došlo k nějakému zpochybňování platnosti.

S odstupem se podařilo zajistit kopii právního stanoviska Mgr. Jany Zwyrtek Hamplové, advokátky v Mohelnici, které zpracovala pro Obec Slatinice dne 10.3.2017. Následně bylo v rámci družstev resp. jejich představenstev dohodnuto, že se pokusí nějakým způsobem dostat se k informacím o řešení této problematiky ve Slatinicích, a to i případně ve formě zastoupení některého z nespokojených zájemců o převod v jednání s obcí (obec zastupovala advokátka Mgr. Zwyrtek Hamplová) či i v případném soudním řízení, a to i případně bez nároku na odměnu ve snaze vyřešit tento problém, resp. podílet se na jeho řešení a přenést tuto zkušenost, když v případě Obce Slatinice se jedná o poměrně malý počet bytů a nepoměrně jednodušší problematiku jako celek. V srpnu 2017 bylo pro jedny zájemce z Obce Slatinice vypracováno „Právní posouzení smluvní dokumentace a reakce na právní stanovisko Mgr. Jany Zwyrtek Hamplové ze dne 10.3.2017“, a to Mgr. Janou Juříčkovou, advokátkou kanceláře ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KONEČNÝ s.r.o., která se na tuto problematiku specializuje, stejně jako na problematiku prohlášení vlastníka a převody bytů. Jednalo se o důslednou (nikoliv nějak obecnou) polemiku s citovaným stanoviskem Mgr. Zwyrtek Hamplové. Pro stručnost je možno na obě stanoviska odkázat, ale obě jsou natolik rozsáhlá, že přesahují možnosti tohoto materiálu, resp. by vydaly na samostatný materiál. Každopádně však ať je správné či částečně správné kterékoliv z nich, pak stejně žádné není závazné pro soud a nemůže tzv. „dohnat“ skutečný stav, který bude dříve nebo později zjištěn, ať již ve Slatinicích, Olomouci či jinde v ČR (např. „Brno, Ostrava, Liberec“). Toho si bylo představenstvo družstva

vědomo, vyčkávalo na nějaký posun a současně nadále probíhaly přípravy na převod. Bohužel uvedená stanoviska nevedla k nějakému posunu, a to ani v orgánech obce Slatinice či jiných obcí ani v rámci soudního či jiného řízení. Proto se družstva rozhodla, že nezbude, než se pokusit zjistit skutečný právní stav samostatně. Bylo zvažováno zadání nějakého odborného právního posudku nějaké renomované právníkové kapacitě, ale nakonec bylo zjištěno, že problematika je natolik právně složitá a bez nějaké přesnější judikatury, že každý posudek bude patrně obsahovat nějakou výhradu a koneckonců stejně nebude závazný pro případný soud či případné prověřování policí či v trestním řízení s ohledem na požadavek jistoty všech zúčastněných, tj. nejen orgánů družstva, ale i orgánů SMOL a v konečném důsledku i zájemců o převod. Se SMOL byla tato problematika konzultována, avšak vzhledem ke komunálním volbám v roce 2018, bylo řešení této problematiky odsouváno až na nově zvolené orgány po volbách, a to i v návaznosti na to, že se očekávalo, že se řešení najde v některém jiném městě, kde s touto problematikou začali mít problémy již dříve a také s ohledem na první termíny převodů.

Problematika soudního sporu o určení platnosti – neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí

Za této situace bylo rozhodnuto v orgánech družstev, že se vyvolá poměrně cíleně o této problematice soudní spor, a to ve vztahu k Družstvu Olomouc, Jižní, které má plánovány převody jako první. Muselo se vyčkat na vznik takové situace, což nastalo v červnu 2018, kdy byl vypovězen nájem jednomu z nájemců v Družstvu Olomouc, Jižní a v návaznosti na ukončení nájmu zanikla i smlouva o smlouvě budoucí, když po určitých jednáních došlo k ukončení v říjnu 2018 a následně byla v listopadu 2018 stanovena částka pro vypořádání s nájemcem, který s vypořádáním nesouhlasil a požadoval podstatně vyšší částku a po jednáních v lednu 2019 vyzval dopisem svého právního zástupce družstvo k zaplacení požadované částky. Tomuto nebylo vyhověno a v únoru 2019 byla vůči SMOL a Družstvu Olomouc, Jižní podána žaloba o vypořádání ze smlouvy o smlouvě budoucí. Okresní soud v Olomouci vydal pod zn. 25 C 66/2019 dne 26.3.2019 platební rozkaz vůči SMOL a družstvu. Proti platebnímu rozkazu byl 10.4.2019 podán ze strany SMOL i družstva odpor, který směřoval nejen proti požadavku na vypořádání, ale zejména byla cíleně namítnuta neplatnost Smlouvy o budoucí smlouvě ze dne 27.9.2004 pro rozpor se zákonem, když v rámci řízení byly cíleně uplatněny námitky, které byly známy ohledně této problematiky a možné neplatnosti smluv o smlouvě budoucí za účelem zjištění názoru soudu. Dne 5.6.2019 proběhlo soudní jednání před Okresním soudem v Olomouci, kterého se za SMOL a družstvo účastnil právní zástupce Mgr. Ing. Petr Konečný, advokát. Soudní jednání vedla soudkyně Mgr. Lic. et Mgr. Ingrid Kovářová Kochová Ph.D., která byla seznámena s podstatou sporu z pohledu SMOL a družstva, což jí bylo zřejmé již i z předchozích úkonů. Samosoudkyně u jednání, jak je uvedeno v protokolu o jednání, nastínila možný vývoj řízení, když upozornila na rozhodnutí Krajského soudu Ostrava, pobočka Olomouc sp.zn. 12 Co 56/2011 v řízení u Okresního soudu v Olomouci sp.zn. 26 C 81/2010, kde bylo rozhodováno o tom, že budoucí smlouva nájemní je neplatná dle § 39 obč. zák. Dále samosoudkyně do protokolu mimo jiné konstatovala, že pokud smlouva budoucí kupní nebyla zveřejněna je zde patrný jistý rozpor se zákonem o obcích, když dále uvedla, že za této situace je otazné, zda „počítat finanční vyrovnání dle čl. IX smlouvy budoucí kupní, nebo jinak. Strany sporu sice tvrdí shodně, že podle uvedených smluv postupovali, avšak vzhledem k uvedenému je tento způsob otazný“ a dále citace z protokolu pro objektivnost: “Samosoudkyně se dotazuje, zda je na místě v řízení, kde není předmětem řízení převod bytové jednotky do osobního vlastnictví trvat na precedenčním rozhodnutí, když všechny otázky, které budou soudem řešeny, budou pouze otázky předběžné bez přímé vazby na to, co je pro žalovaného podstatné, význam bude pouze nepřímý. Upozorňuje na finanční náročnost sporu za situace, kdy řízení bude jako precedenční cestou všech oparných prostředků, případě i ústavní stížnosti. Dotazuje se zda, není na místě i jiný způsob vyřízení

věci, např. za využití zásady dispoziční.“ Za SMOL a družstvo bylo následně uvedeno, že je spor za této situace precedenční a že se zpětvzetím žaloby nesouhlasí. Přesto samosoudkyně „důrazně vyzývá strany sporu, aby zvážily všechny dnes uvedené argumenty a okolnosti a na počátku se rozhodli, zda a jak toto řízení povedou.“ Poté řízení přerušila za účelem porady a po ní sdělila žalující strana, že bere podanou žalobu v celém rozsahu zpět, když nemá zájem se účastnit v takovémto precedenčním sporu za situace, kdy nemá zájem o převod bytové jednotky, a to i vzhledem k možným nákladům řízení na takovýto spor. Ze strany SMOL i družstva byl vysloven se zpětvzetím nesouhlas, avšak přes vysvětlení významu sporu toto soudkyně neakceptovala a rozhodla o zastavení řízení. Nad rámec protokolu bylo žalované straně vysvětleno, že zkoumání platnosti či neplatnosti bude muset učinit v jiném sporu. Odvolání vzhledem k okolnostem nemělo významu.

Tento soudní spor sice neodpověděl na otázku platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí, avšak i z protokolu o jednání je zřejmé, že se jedná minimálně o spornou otázku před kterou není možno tzv. „zavírat oči“ či „strkat hlavu do písku“ natožpak „do oprátky“. Za této situace po řadě jednání a porad bylo dohodnuto, že nezbude než do určité míry cíleně vyvolat spor s některým ze zájemců o převod. Vzhledem k tomu, že tato problematika pomalu se začala dostávat na veřejnost, a to i v návaznosti na proběhlý soudní spor, začaly se objevovat stále častěji dopisy stran toho, kdy a jak bude realizován převod bytu, bylo rozhodnuto o vyvolání sporu s některým se zájemců, ideálně z domů, kde převod bytu má být v nejbližší době.

Dopisem ze dne 11.10.2019 se obrátila na Družstvo Olomouc, Jižní paní , která požádala, aby jí bylo potvrzeno, že předmětná uzavřená smlouva o smlouvě budoucí bude v ujednané lhůtě, tj. lhůtě 3 měsíců po datu 31.8.2020, a za ujednaných podmínek splněna, a to jak družstvem, tak i Statutárním městem Olomouc, a to s ohledem na informace, kterých se jí dostalo v létě 2019, podle kterých má být převod bytu v ujednané lhůtě nějakým způsobem ohrožen či dokonce že k převodu bytu nedojde vůbec z důvodu neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, která údajně byla zjištěna až po cca více než 10ti letech od jejího uzavření a plnění.

Na tento dopis bylo odpovězeno dopisem ze dne 17.10.2019 označeným jako „ Vyjádření Družstva Olomouc, Jižní, k žádosti o potvrzení plnění uzavřené Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu ze dne 18.2.2009“, ve kterém jí bylo sděleno, že představenstvo Družstva Olomouc, Jižní, na svém zasedání dne 15.10.2019, projednalo její žádost o potvrzení plnění uzavřené Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví k bytu ze dne 18.2.2009, a to se stanoviskem :

„Družstvo Olomouc, Jižní, jako spoluvlastník (druhým spoluvlastníkem je Statutární město Olomouc) bytu č. 31 v domě Topolová 424/9 (nyní bytová jednotka č. 424/31) Vám nemůže dle Vaší žádosti potvrdit plnění předmětné smlouvy, resp. potvrdit převod předmětného bytu, resp. bytové jednotky vč. podílu na domě a pozemku, do Vašeho vlastnictví dle Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku ze dne 18.2.2009 (dále jen „budoucí smlouva“), a to z důvodu až následně vzniklých pochybností o platnosti této uzavřené budoucí smlouvy. Podotýkáme, že se jedná o pochybnosti, které družstvo samo nevyvolalo a ani nebyly v době uzavření smlouvy a ani následně řešeny, a to v podstatě až do přelomu roku 2018/2019, byť se jedná o pochybnosti vznášené některými právníky aniž by doposud, alespoň podle našich informací, rozhodl soud. Konkrétně se jedná o pochybnosti, které vedou k závěru, že předmětná budoucí smlouva je absolutně neplatná, a to zejména z následujících důvodů

- nebyl dodržen postup podle dle zákona o obcích (zák. č. 128/2000 Sb.) v tehdy platném znění, když nebyl zveřejněn záměr obce prodat nemovitý majetek

- zveřejněním po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný.
- nebyl dodržen postup podle dle zákona o obcích (zák. č. 128/2000 Sb.) v tehdy platném znění, když právní úkon neschválilo Zastupitelstvo obce
 - nebyl dodržen postup podle dle zákona o obcích (zák. č. 128/2000 Sb.) v tehdy platném znění, když při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v místě a čase obvyklá, odchylka od ceny musí být zdůvodněna. Znalecký posudek nebyl a není k dispozici.
 - budoucí smlouva neobsahuje podstatné náležitosti smlouvy o převodu dle tehdy platného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který obsahoval právní úpravu prodeje bytů (označení jednotky; popis bytu, příslušenství, podlahové plochy; určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek; stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu; označení pozemku údaji podle katastru nemovitostí; práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku)
 - nájemné je považováno za splátky kupní ceny, byt je tedy po celou dobu užíván de facto zdarma, přestože hrazení nájemného je základní náležitostí nájemního vztahu. Nelze připustit, aby majetek obce byl mnoho let užíván bezplatně jako výpůjčka, když takto ani smlouva o užívání bytu postavena nebyla, byla uzavřena jako klasická nájemní smlouva.“

Dále bylo v dopise cíleně uvedeno, že s ohledem na shora uvedené pochybnosti bez toho, aniž tyto byly potvrzeny či vyvráceny rozhodnutím soudu, nemůže družstvo převod uskutečnit, aniž by se vystavovalo riziku budoucích problémů a nepříznivých následků a dále že nezbude, než aby platnost či neplatnost předmětné smlouvy o smlouvě budoucí vyřešil věcně a místně příslušný soud, což se dosud nestalo, a to ani u dalších obdobných případů.

Na tento dopis reagovala paní [] podáním žaloby o určení právního poměru dne 10.12.2019 k **Okresnímu soudu v Olomouci. Věc je vedena pod spisovou značkou 11 C 345/2019** (soudce JUDr. Jaroslava Jechová). V žalobě se domáhá určení, že smlouva o smlouvě budoucí je platná a účinná a že tento smluvní závazkový vztah mezi účastníky (p. [] vs. Družstvo Olomouc, Jižní a SMOL jako žalovanými) trvá.

Žaloba byla doručena 2.1.2020 včetně usnesení soudu, kterým bylo žalovaným uloženo se k žalobě vyjádřit do 30ti dnů. Vyjádření bylo projednáno nejen v představenstvu, ale i na členské schůzi družstva a následně bylo podáno dne 17.1.2020 k soudu v podstatě se stejnými argumenty jaké byly uvedeny v dopise paní [] shora citovaném a jedná se o nejčastěji zmiňované argumenty pro neplatnost v rámci i jiných měst a obcí. Je třeba uvést, že se SMOL i družstvo snaží o zjištění platnosti či neplatnosti smlouvy u soudu, a tedy v soudním řízení musí tvrdit opačný názor než žalující strana, což by platilo i v případě, že by nebyla žalovanou, ale byla žalující stranou, když nelze předpokládat, že by se protistrana (zájemce o převod) hájila argumenty o neplatnosti, tedy nositelem těchto argumentů musí být družstvo a SMOL.

Po doplnění a vyjádření žalující strany bylo soudem dne 17.3.2020 nařízeno první soudní jednání na 20.4.2020. Toto jednání však vzhledem ke koronavirové krizi bylo odročeno dne 6.4.2020 na 18.5.2020. V rámci přípravy jednání byly do soudního spisu založeny dostupné listiny včetně listin, které by mohly svědčit případně i pro platnost smlouvy o smlouvě budoucí, jako např. usnesení ZMO z 1.7.1999 včetně důvodové zprávy, když **od počátku soudního sporu je zájem SMOL i družstva, aby ve sporu bylo soudem rozhodnuto maximálně objektivně a se znalostí všech dostupných podkladů. Jiné rozhodnutí by ani**

pro družstvo ani pro SMOL nemělo význam, když by kdokoliv jiný mohl vyvolat jiný spor případně s jiným výsledkem.

Dne 18.5.2020 proběhlo či spíše mělo proběhnout soudní jednání, avšak k jednání ve věci samé nedošlo, neboť se jednání nejprve zkomplikovalo požadavkem na účast zájemců o převod bytů u jednání soudu přes „kovidová opatření“ a následně procesními návrhy na přistoupení dalších účastníků, které musel soud vyřešit v návaznosti na souhlas žalující strany s jejich vstupem do řízení na straně žalující jako vedlejšího účastníka dle § 93 o.s.ř. a následně jim umožnit seznámení se se spisem apod. Na základě tohoto nedošlo k věcnému projednání a jednání soudu je **odročeno na 24.6.2020**. V podrobnostech je odkazováno na **protokol z tohoto soudního jednání ze dne 18.5.2020, kde zaznělo do soudního protokolu i určité stanovisko o důvodech tohoto sporu a možných výsledcích s tím, že SMOL ani družstvu nejde o to, která strana „vyhraje“, když i v případě neúspěchu žaloby budou byty převáděny, jen bude třeba zvolit jiný zákonný postup, avšak v souladu i se zájmy občanů, kteří mají zájem o tyto byty, když lze doplnit, že bude rozhodováno jednotně pro všechny, aniž by každý musel podávat žalobu či se nějak účastnit soudního sporu či nějakých „akcí“.** Z protokolu je zjevné v podstatě konstantní stanovisko SMOL.

Oddalování soudního rozhodnutí prozatím oddaluje vyřešení celé věci.

Vzhledem k opakovaně vznášeným požadavkům zájemců resp. u části z nich jejich společného právního zástupce Mgr. Zdeňka Joukla, advokáta v Brně, kterým jde (jak vyplývá z některých vyjádření) patrně o to, aby nedošlo k věcnému projednání shora uvedeného sporu, ale aby spor byl řešen dohodou o narovnání či jinak, je třeba rozhodnout o tom, zda zůstává v platnosti stávající postup, **tj. prve zjištění názoru soudu na platnost či neplatnost sporných smluv o smlouvě budoucí a podle výsledku sporu rozhodnutí o dalším postupu a řešení nebo zda bude postupováno jiným způsobem**, tj. případnou zatím jen deklarovanou dohodou o narovnání (schvaluje ZMOL) ze strany právního zástupce zájemců, popř. vypořádáním přímo ve smlouvě o převodu bytu apod. Návrh řešení je nad rámec zadání tohoto materiálu a pokud nedojde ke změně, tak by byl předložen až v návaznosti na výsledky soudního rozhodnutí.

Je třeba vidět, že narovnání by se patrně nemělo lišit od výsledku, kterého by bylo dosaženo postupem dle aktuálně platného účinného zákona o obcích, nemělo by jej obcházet, když se jedná o obecní majetek, muselo by jej schválit ZMO, které by pak následně muselo schvalovat i převodní smlouvy, resp. dohoda o narovnání by mohla převodní smlouvy obsahovat, popř. naopak smlouva o převodu by mohla řešit i narovnání či vyrovnání. Pro tento případ by bylo třeba zvážit, zda by narovnání, pokud by k tomuto řešení bylo přistoupeno na základě rozhodnutí RMO a ZMO, nemohlo být i součástí převodní smlouvy či zda za takového situace je narovnání nezbytné a nelze přímo postupovat rozhodováním o převodu dle platných a účinných předpisů s odůvodněním odchylky oproti ceně obvyklé, když i toto odůvodňování je samostatnou poměrně složitou problematikou, na kterou se názory různí. Co se týká schvalování narovnání ZMO, pak v případě dohody o narovnání je třeba určovat funkční příslušnost obecního orgánu v závislosti na tom, jaké nové závazky mají mezi stranami vzniknout (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2012, sp. zn. 23 Cdo 2957/2010).

SMOL ani družstvo (s výjimkou procesního stanoviska potřebného pro soudní spor) nikdy neprohlásilo smlouvy za neplatné (paradoxně oproti některým zástupcům nájemníků), pouze vznikla určitá nejistota, kterou bylo třeba řešit a kterou je třeba řešit zodpovědným zákonným způsobem, když závazné rozhodnutí může vydat patrně pouze soud.

Co se týká **právní problematiky** spornosti celé věci, tak předně je nutno poukázat na skutečnost, že v době řešení daného procesu výstavby nájemních bytů byl na počátku v platnosti zákon č. 367/1990 Sb. o obcích, který problematiku nakládání s majetkem obce **upravoval** odchýlně, než zákon současný, tj. zák.č. 128/2000 Sb., byť ne zcela odchýlně, když

bude třeba u jednotlivých smluv řešit i otázku podle jakého zákona či znění zákona je třeba smlouvu posuzovat.

Podmínkou platnosti smlouvy o smlouvě budoucí mimo **doдрžení zákona o obcích** je, že jsou dohodnuty podstatné náležitosti budoucí smlouvy (tehdy § 50a SOZ), což je v daném případě smlouva kupní, která je charakterizována jen dvěma podstatnými náležitostmi, kterými jsou předmět koupě a stanovení kupní ceny, resp. smlouva o převodu vlastnictví jednotky dle v té době platného zákona 72/1994 Sb. V daném případě je navíc zjevná provázanost smlouvy o smlouvě budoucí s nájemní smlouvou. A dále tedy samozřejmě dodržení schvalovacího procesu.

Některé **námítky směřují k neplatnému vymezení předmětu budoucí koupě** s odkazem na nedodržení zák. č. 72/1994 Sb., zejména co do vymezení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, není patrně důvodem neplatnosti, když v tomto směru lze odkázat i na Nález ÚS - II.ÚS 2124/14 – ze dne 26.1.2016 : „Při výkladu smluv má přednost takový výklad, který nezakládá neplatnost smlouvy, před výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Absence vymezení přesného spoluvlastnického podílu na společných částech domu nezakládá neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí kupní, na základě které byla později mezi stejnými smluvními stranami uzavřena kupní smlouva.“ Ze smluv, resp. z předmětné smlouvy o budoucí smlouvě zcela jednoznačně vyplývá nezaměnitelné vymezení skutečného předmětu převodu, tedy vůle účastníků, co má být předmětem budoucího převodu, byť až následně vznikly a až následně se staly samostatnými nemovitými věcmi (až od okamžiku zavkládání prohlášení vlastníka do katastru). V té souvislosti je nutno odkázat i na zásady práva, a to nejen uvedenou shora ohledně výkladu smluv, což vyplývá i z občanského zákoníku 89/2012 Sb. (§ 574), ale i z předchozí právní úpravy zákonem č. 40/1964 Sb. (§35) a k tomu vázající se judikaturu – např. 22 Cdo 2531/2005.

Některé **námítky proti platnosti smluv o smlouvách budoucích** směřují k otázce **výše sjednané kupní ceny**. Pokud jde o zákon o obcích - § 39 v **místě a čase obvyklá** – nutno vycházet z dohody o ceně v době uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví (výše ceny může zohledňovat i více faktorů – např. úhrada vlastních zdrojů obcí pro splnění dotačních podmínek zajištěna úhradou záloh budoucích kupujících, úvěrem, který je splácen taktéž prostřednictvím budoucích kupujících (určitá relace výše nájemné - splátka kupní ceny), když není vyloučena možnost odchýlit se od takové ceny oběma směry, tj. i směrem dolů – viz komentář k zákonu o obcích: „**Pokud dojde k odchylce od ceny obvyklé, musí být tato odůvodněna.** Forma ani obsah zdůvodnění není obecním zřízením stanoven. Proto postačí, pokud zdůvodnění odchýlné ceny bude součástí zápisu z jednání příslušného orgánu obce.“ Navíc je třeba se zabývat také tím o jaký typ „neplatnosti“ by se mělo jednat, zda absolutní pro rozpor se zákonem či relativní apod. *Otázku nájemného vs. splátky kupní ceny bude třeba ještě analyzovat, což přesahuje možnosti tohoto materiálu.*

Pokud jde o **námítku, že nedošlo ke zveřejnění záměru** obce dle § 39, odst. 1 zákona o obcích, je třeba se zabývat, zda zveřejnění je v daném případě vyžadováno v zákoně a v jaké formě (NS ČR 33 Cdo 128/2009 z roku 2014, 33 Cdo 796/2013, I. ÚS 1612/14, 25 Cdo 462/2018), když **na straně jedné nebylo dohledáno, že by byly zveřejňovány jednotlivé smlouvy o smlouvě budoucí, resp. zveřejňovány nebyly, ale na straně druhé pilotní projekt výstavby nájemních bytů a jeho postupné rozšiřování zveřejněno bylo**, když se jednalo o poměrně složitější právní situaci a komplexnější úkon než prostý převod nemovitosti. Již z počtu občanů, kteří využili možnost získání tohoto typu nájemního bydlení a uzavření smlouvy o smlouvě budoucí je zřejmé, že tento záměr města byl dostatečně zveřejňován a byl znám. Na straně druhé je ovšem třeba právě s poukazem na rozhodnutí 33 Cdo 796/2013 určité

obezřetnosti při posouzení zveřejňování a nároků na ně kladených soudem. Ministerstvo vnitra ČR vydalo se stavem k 1.7.2016 Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků 7.2 [file:///C:/Users/konec/Downloads/Metodicke doporuzeni-Blue 07-2%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/konec/Downloads/Metodicke%20doporuzeni-Blue%2007-2%20(1).pdf) , které vychází i z judikatury soudů, na které je pro stručnost odkazováno. V této metodice je uvedeno mimo jiné, že **povinnost zveřejnit záměr je však dána v případě úmyslu obce uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě, jestliže má být budoucí smlouvou disponováno obecní hmotnou nemovitostí či právem stavby některým ze způsobů uvedených v § 39 odst. 1 zákona o obcích (např. smlouva o budoucí kupní smlouvě na obecní pozemek). Uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě totiž obci vzniká soudně vynutitelná povinnost budoucí smlouvu uzavřít, takže se splnění povinnosti „přesouvá“ do fáze před uzavřením samotné budoucí smlouvy.** Srov. v této souvislosti též rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009 a ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 796/2013).

Je nesporné, že záležitost se **opakovaně zabývalo zastupitelstvo města i rada města Olomouce, a to v mnoha různých rozhodováních o různých úkonech směřujících k naplnění projektu výstavby nájemních bytů.** K tomu lze poznamenat, že ústavní soud v nálezu ze dne 6. 4. 2005, sp. zn. II. ÚS 87/04, akceptoval jednání starosty bez předchozího schválení tam, kde vůle obce být právně vázána již byla v podstatných rysech dostatečně předem utvořena a starosta při uzavírání (dodatku) smlouvy jednal plně v intencích této právní vůle. Na tento nálezu pak Ústavní soud navázal v nálezu ze dne 25. 8. 2015, sp. zn. I. ÚS 2574/14 , v němž Ústavní soud svůj dosavadní přístup potvrdil a dále jej rozvedl. Je třeba však uvážit i rozhodování ve věcech I. ÚS 2384/11 z 15.5.2012 či NS ČR 30 Cdo 3785/2015 nebo NS ČR 28 Cdo 1067/2004 ale i **33 Cdo 1850/2017 z 30.5.2019, ve kterém je řešena problematika smlouvy o smlouvě budoucí, když byl schválen pouze „prodej bytových jednotek v domě.... na pozemku parc. č.... podle „pravidel postupu při prodeji bytových jednotek, spoluvlastnických podílů na společných částech domu a podílů na zastavěných a funkčně souvisejících pozemcích...“**a následně učiněna formou dopisu nabídka, aniž by byla uzavírána smlouva o smlouvě budoucí, když z rozhodnutí je zřejmé, jak se názory na tuto problematiku mohou lišit u jednotlivých soudů.. Aktuálně rozhodoval NS ČR v rozhodnutí **24 Cdo 172/2019 ze dne 7.3.2019, které vycházelo z relativně obdobně jedinečného případu převodu obecního majetku, který byl posouzen ve prospěch platnosti smlouvy, byť se nejednalo o stejnou problematiku smluv o smlouvě budoucí, ale souvisí s tím, do jaké míry musí zastupitelstvo rozhodovat o konkrétní smlouvě. Konkrétně Nejvyšší soud uvedl: “zastupitelstvo žalované obce při schvalování smlouvy o podmínkách poskytnutí příspěvku do fondu občanské vybavenosti obce, jež byla následně za obec jejím tehdejší starostou uzavřena s žalobkyní dne 19. listopadu 2008, vytvořilo též vůli k uzavření (budoucí) kupní smlouvy o odkupu obslužných (účelových) komunikací.....Opačný výklad, respektive s přihlédnutím k takto zjištěným skutkovým okolnostem případu opačný právní názor, že předmětná kupní smlouva je ve smyslu § 41 odst. 2 obecního zřízení postížena absolutní neplatností, neboť zastupitelstvo tehdy neschválilo konkrétní znění kupní smlouvy, by byl očividně důsledkem ryze formalistického pohledu na věc, bez reflexe materiálního základu věci, totiž, že zastupitelstvo žalované obce (v rámci svého usnesení č. 61/2008) vskutku vůli k uzavření předmětné kupní smlouvy vytvořilo, takže tehdejší starosta této obce měl také materiálního podkladu z této vytvořené vůle vycházet a projevit jí navenek v rámci uzavření předmětné kupní smlouvy.“**

Při řešení otázky platnosti – neplatnosti je třeba zohlednit i **zachování principu, že smlouvy se mají dodržovat a principu legitimního očekávání** – o němž již dlouhodobě a široce pojednává judikatura ÚS. V takových případech si Ústavní soud vypomáhá též extenzivním výkladem pojmu **dobré mravy** v tom smyslu, že dobré mravy porušuje takový výkon práva, který porušuje ústavně chráněné legitimní očekávání. Příkladem může být nálezu sp. zn. I. ÚS

353/04 ze dne 16. 6. 2005 (N 124/37 SbNU 563). V tomto případě Ústavní soud posuzoval spor o vlastnictví nemovitosti a v nálezu dal pokyn obecným soudům ve sporu o určení vlastnictví ochránit obligační právo osoby, která se vlastníkem nestala, která však podle smlouvy „legitimně očekávala“, že se v budoucnu (na základě budoucí kupní smlouvy) vlastníkem stane, a to proti vlastnickému právu nynějšího vlastníka nemovitosti, o jehož vlastnictví ani Ústavní soud nepochyboval. Je možno uvážít i nález Ústavního soudu sp. zn. II.ÚS 1355/13, ze dne 26. 11. 2013, ve kterém je uvedeno: Nelze se domáhat soudní ochrany vlastnického práva k věci, které žalobci svědčí jen proto, že porušil svou smluvní povinnost převést věc na žalovaného a takový protiprávní stav udržuje. V rovině ústavní nelze takovému formálnímu vlastnickému právu, existujícímu jen za současného porušování obecného přirozenoprávního principu pacta sunt servanda, poskytnout ochranu jako subjektivnímu veřejnému právu. Nelze však opomenout rozhodnutí NS ČR 25 Cdo 462/2018 z 25.7.2018, který pro tuto otázku vymezuje určité mantinely, když v rozhodnutí uvedl, že žalovaný je obcí, tedy územním samosprávným celkem, resp. právnickou osobou veřejného práva. Ačkoli žalovaný v dané věci vystupuje v soukromoprávním vztahu, nelze z hlediska posouzení jeho projevů v rámci kontraktačního procesu a legitimního očekávání dovolatele v uzavření smlouvy přehlédnout, že oprávnění rozhodovat o právních úkonech obce, tj. o tom, zda a případně jaký právní úkon obec učiní, je ze zákona (§ 42 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích) beze zbytku rozděleno mezi obecní radu a obecní zastupitelstvo. Žádný z těchto orgánů nemůže vystupovat jménem obce navenek. Toto oprávnění přísluší výlučně starostovi. Starosta obce (města) však nemůže vytvářet sám vůli obce; může pouze tuto vůli navenek sdělovat a projevovat. Rozhodnutí obecního zastupitelstva nebo obecní rady je třeba v daných souvislostech považovat za zákonem stanovenou podmínku právního úkonu (condicio legis). *Stěžejní pravomoc rozhodovat ve věcech samosprávy obce je zákonem svěřena zastupitelstvu obce, které musí postupovat zákonem předepsaným způsobem, aby mohlo vytvořit vůli, kterou navenek projeví starosta obce, aby byly splněny podmínky pro řádný projev vůle obce* (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014). Popřípadě lze se zabývat i rozhodnutím NS ČR 25 Cdo 462/2018.

Je skutečností, že *doposud není k dispozici rozhodnutí soudu aplikovatelné přímo na tuto právní situaci a řešící otázku platnosti či neplatnosti předmětných smluv o smlouvě budoucí a názory na platnost či neplatnost a případné důvody neplatnosti se velmi různí, když závazný názor může v právním státě podat pouze soud.*

Cílem probíhajícího soudního řízení je vyjasnění aktuální situace po právní stránce s cílem zachovat a zajistit právní jistotu nejen SMOL a družstev, ale i všech zájemců o převod. Pokud soud konstatuje platnost předmětné smlouvy o smlouvě budoucí, bude SMOL z toho vycházet i v dalších obdobných či srovnatelných případech a zahájí převody. Pokud soud konstatuje neplatnost, pověřuje RMO předkladatele a právního zástupce předložit RMO návrh k převodu bytů za původních podmínek, tj. bez doplatku. Postup bude vůči všem zájemcům srovnatelný či stejný, a to bez ohledu na to, zda budou či nebudou zastoupeni právním zástupcem.

Předkladatelé nadále navrhují vyčkat rozhodnutí soudu s tím, že podle výsledku soudního rozhodnutí bude zvolen další postup, který v každém případě bude znamenat převod bytů do vlastnictví zájemců za rozumných zákonných podmínek

Problematika nájemních smluv do doby rozhodnutí o vyřešení věci

RMO se shora uvedenou problematikou zabývala již na svém zasedání 25.5.2020 a uložila v rámci dopracování materiálu mimo jiné připravit i návrh řešení k vytvoření právní jistoty pro nájemníky dotčených bytů ve vztahu k jejich dalšímu užívání včetně příslušenství a popř. i dalších pronajatých prostor.

Do doby rozhodnutí sporu u soudu a přijetí dalšího řešení a postupu je navrhováno, aby nájemní smlouvy byly prodlouženy či prodlužovány obvyklým doposud zavedeným způsobem za stávajících podmínek dle níže uvedené tabulky.

Bytová družstva Jižní, Jiráskova - navrhovaná sazba nájemného u bytů s možností převodu

Bytové družstvo Jižní	
adresa	standardní výše Kč/m ² /měsíc
Topolová 1	50
Topolová 6	50
Topolová 4	50
Topolová 2	50
Topolová 9	50
Topolová 7	55
Rumunská 11	50

Bytové družstvo Jiráskova	
Jiráskova 10a	60
Jiráskova 10	60
Sladkovského 1	60
Sladkovského 1a	60
Sladkovského 1b	60
Jiráskova 10b	60
Jiráskova 10c	60
Sladkovského 1c	60
Sladkovského 1d	60
Sladkovského 1e	60