



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

2. mimořádné zasedání zastupitelstva města dne: 23.06.2020

Bod pořadu jednání: 2

Návrh postupu při převodu spoluvlastnických podílů města Liberec v bytových domech

Stručný obsah: Materiál řeší návrh dalšího postupu řešení převodu spoluvlastnických podílů města v bytových domech. Jsou zde popsány principy a zásady hledání dohody s družstvy a družstevníky.

MML, Odbor kancelář primátora

Zpracoval: Mejsnar Jiří, Ing. - vedoucí odboru kancelář primátora

Schválil: Mejsnar Jiří, Ing. - vedoucí odboru kancelář primátora

Projednáno:

**Projednat ve
výboru ZM:**

Předkládá: Zámečník Jaroslav, Ing., CSc. v. r. - primátor statutárního města Liberec

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

návrh postupu převodu spoluvlastnických podílů města Liberec v bytových domech dle přílohy č. 1

ukládá

1. zpracovat ve spolupráci s pracovní skupinou a určenou právní kanceláří pravidla prodeje spoluvlastnických podílů v družstevních bytových domech, včetně zdůvodnění odchylky navržené ceny od ceny obvyklé,

P: Hron Michal, RNDr. - radní, zastupitel

T: 07.09.2020

2. požádat ÚOHS o stanovisko v souladu se zákonem č. 215/2004 Sb. ve věci veřejné podpory v důsledku převodu spoluvlastnického podílu bytovým družstvům bezúplatně nebo za cenu nižší než obvyklou

P: Hron Michal, RNDr. - radní, zastupitel

T: 07.09.2020

Důvodová zpráva:

V letech 1997 až 2007 postupně na území města probíhala výstavba bytových domů, pro niž město využilo možnost získat finanční prostředky ve formě dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení. Město Liberec získalo ze státních dotací zhruba 500 milionů Kč na výstavbu 1200 bytů ve 44 bytových domech. K samotné výstavbě se tehdy město spojilo vždy s některým soukromým investorem, obvykle bytovým družstvem, s nímž uzavíralo smlouvy o sdružení prostředků pro jednotlivé investice. Podle těchto smluv se město po dokončení výstavby stávalo spoluvlastníkem jednotlivých domů ve výši 51% podílu.

Součástí těchto smluv o sdružení prostředků byl i závazek města k budoucímu převodu svého spoluvlastnického podílu na bytových domech na ta bytová družstva, se kterými má bytové domy ve spoluvlastnictví. Vzhledem ke zjištěným právním nedostatkům smluv o sdružení prostředků vyvstává otázka právní závaznosti i tohoto závazku města.

V tuto chvíli existuje řada právních názorů a stanovisek k této věci.

Město se nyní snaží co nejrychleji a nejtransparentněji dohodnout s družstvy, kterých se to týká, a připravit takový proces převodu podílů, který nebude odporovat zákonům a bude spravedlivý pro všechny.

Vedení města se opakovaně setkalo se zástupci bytových družstev a byla představena dohoda o společném postupu, všechny strany se shodly, že je nutné nastavit pravidla a postup, který bude odsouhlasen oběma stranami.

Smyslem návrhu postupu převodu spoluvlastnických podílů SML v bytových domech obsaženého v příloze č. 1 je nastavení rámce pro budoucí převod spoluvlastnického podílu SML v bytových domech na jednotlivé členy družstva, který bude reflektovat skutečnosti, že:

- (i) Závazek SML k bezúplatnému (či symbolicky úplatnému) převodu svého spoluvlastnického podílu na bytových domech obsaženého v původních smlouvách o sdružení prostředků (popř. v navazujících opčních smlouvách) je absolutně neplatný a SML jím není nijak vázáno;
- (ii) SML a bytová družstva mají zájem o mimosoudním vyřešení stávající právní situace;
- (iii) SML je v nakládání se svým majetkem za cenu nižší než cenu obvyklou limitováno ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích;
- (iv) Má-li dojít k převodu majetku obce na třetí osobu za cenu nižší než obvyklou, není možné takový převod realizovat vůči bytovým družstvům, jelikož by v takovém případě hrozilo ze strany SML porušení zákazu veřejné podpory ve smyslu čl. 107 Smlouvy o fungování Evropské unie;
- (v) Členové jednotlivých družstev neměli po celou dobu svého členství v družstvu ani od představenstva BD, ani od SML žádné indicie o neplatnosti závazku o bezúplatném (či symbolicky úplatném) převodu spoluvlastnického podílu SML a své členské povinnosti vůči BD plnili v přesvědčení, že dalšími členskými vklady si předplácejí koupi celé bytové jednotky, nikoliv jen spoluvlastnického podílu BD na ní.

Pro úplnost je vhodné uvést, že navržený postup se týká výhradně družstevního bydlení nikoliv bytů vlastněných společně se soukromou firmou Interma BYTY, a. s. Zde bylo postaveno 256 bytů pro sociální bydlení v 6 domech v ulici U Sila. Město od té doby vlastní 51 % těchto bytových domů a společnost Interma BYTY, a.s. vlastní 49 %. Tyto domy jsou jako nájemní bydlení a město rozhoduje o obsazování bytů nájemníky.

Přílohy:

Příloha č. 1- Postup SML převod podílu

Postupu při převodu spoluvlastnických podílů

I. Výchozí stav

1) Statutární město Liberec uzavřelo v letech 1997 až 2007 smlouvy o spolufinancování výstavby bytových domů s bytovými družstvy:

- a) Stavební bytové družstvo A+G Stadion, IČ 25434136, Jeronýmova 576/39, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec,
- b) Liberecké bytové družstvo Stadion, IČ 25049593, Jeronýmova 494/20, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec,
- c) Bytové družstvo ZÚ ALFA, IČ 25401190, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
- d) Bytové družstvo ZÚ BETA, IČ 25401203, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
- e) Bytové družstvo ZÚ GAMA, IČ 25401688, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
- f) Bytové družstvo ZELENÉ ÚDOLÍ, IČ 25441906, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
- g) Bytové družstvo VLNAŘSKÁ, IČ 25474995, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
- h) Bytové družstvo STARÝ HARCOV, IČ 25023438, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
- i) Bytové družstvo SPEKTRUM, IČ 25460242, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
- j) Bytové družstvo LB TYRŠOVA, IČ 25407406, Tyršova 510/9, Liberec V-Kristiánov, 460 05 Liberec.

Dále zkratka „BD“ nebo „bytové družstvo“ znamená společné označení pro kterékoliv z výše uvedených bytových družstev.

2) SML a bytová družstva sdružila peněžní prostředky, kde SML vložilo svůj podíl ve výši odpovídající výši dotace poskytnuté Statním fondem rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“) a bytové družstvo vložilo peněžní prostředky získané z úvěru a z členských podílů členů družstev. V pěti případech vložilo SML kromě dotace SFRB vlastní peněžní prostředky a ve čtyřech případech poskytlo vlastní pozemky.

3) Za tím účelem uzavřelo SML s pěti bytovými družstvy smlouvu o sdružení investorů, v níž se kromě jiného sjednalo právo na převod spoluvlastnického podílu za podmínek dle tzv. opční smlouvy. V případě čtyř bytových družstev uzavřelo SML smlouvu o společném postupu investorů s Interma, a.s., která je následně převedla na tato čtyři bytová družstva se souhlasem primátora SML. S jedním bytovým družstvem uzavřelo SML smlouvu o společném postupu investorů. V dalším se tyto smlouvy označují jako „smlouvy o sdružení“

4) Smlouvy o sdružení stanovily spoluvlastnické podíly na postavených bytových domech zpravidla v poměru 51 (SML) : 49 (bytové družstvo), kde tento poměr neodpovídal skutečně vloženým prostředkům, a to z důvodu plnění pravidel pro poskytování dotace ze SFRB. Ve

třech případech byly po skončení výstavby stanoveny spoluvlastnické podíly podle skutečně vložených prostředků SML a bytovým družstvem a takto zapsány do katastru nemovitostí.

5) Smlouvy o sdružení zahrnovaly kromě jiného závazek SML po uplynutí 20 let od kolaudace bytového domu převést spoluvlastnický podíl ve prospěch bytového družstva buď bezúplatně, nebo s odkazem na tzv. opční smlouvu. V opční smlouvě, pokud byla uzavřena, byla sjednána budoucí kupní cena ve výši 1 Kč.

6) Smlouvy o sdružení peněžních prostředků zahrnovaly kromě jiného i závazek BD dodržování podmínek dotace.

7) SML získalo dotaci od SFRB vždy na základě smlouvy o poskytnutí dotace, jejíž přílohou byla i smlouva o sdružení a v níž se SML zavázalo dodržovat podmínky vyplývající ze smlouvy o poskytnutí dotace a dokumentů, které byly součástí žádosti o dotaci (konkrétně smlouva o sdružení), tj. kromě jiného postavit bytové domy se stanoveným počtem bytů, případně bytů se zvláštním určením, a tyto byty pronajímat po dobu 20 let od kolaudace za nájemné max. ve výši věcně usměrňovaného nájemného.

8) Na základě právních stanovisek je SML nuceno s ohledem na způsob schvalování a uzavírání smluv o sdružení peněžních prostředků považovat tyto smlouvy za neplatné v části závazku budoucího převodu spoluvlastnického podílu z důvodů uvedených v § 38, § 39 a § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném, znění. Na základě těchto smluv nemůže tudíž SML plnit závazek bezúplatného převodu, případně převodu za cenu 1 Kč svého spoluvlastnického podílu.

9) Důvody, pro které SML shledává dílčí neplatnost smluv, jsou:

- a) nezdůvodnění odchylky budoucí ceny za převod spoluvlastnického podílu města od ceny obvyklé (§ 39 odst. 2 zákona o obcích) nebo
- b) nezdůvodnění jiného veřejného zájmu (§ 38 odst. 1 zákona o obcích) nebo
- c) nezveřejnění záměru prodat spoluvlastnický podíl (§ 39 odst. 1 zákona o obcích) nebo
- d) neprojednání a neschválení smlouvy, případně jiných právních úkonů zastupitelstvem města nebo radou města (§ 41 odst. 2 zákona o obcích).

II. Zásady

1) SML nemá zájem držet spoluvlastnické podíly v družstevních bytových domech, a proto převede spoluvlastnické podíly SML členům družstev, kteří o převod požádají.

2) SML a bytové družstvo v rámci výkonu spoluvlastnických práv vloží do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka, jímž se příslušný bytový dům rozdělí na jednotky (bytové, případně nebytové). Tím se SML a bytové družstvo stanou spoluvlastníky jednotek. Spolu s tím dojde k narovnání stávajících spoluvlastnických podílů (zpravidla 51 SML : 49 BD) tak, aby tyto odpovídaly skutečným peněžním vkladům SML a bytového družstva.

3) SML a bytové družstvo převedou jednou třístrannou kupní smlouvou své spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách na člena družstva, který byt užívá z titulu svého členského práva a který o to požádá.

4) Způsob stanovení smluvní ceny a další podmínky převodu spoluvlastnického podílu SML na člena družstva budou upraveny v jednotných pravidlech, která schválí zastupitelstvo města po předchozím vyjádření BD. Jednotlivé majetkoprávní operace - smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu budou uzavírány vždy v souladu s těmito pravidly,

5) Cena, kde způsob jejího výpočtu stanoví jednotná pravidla, bude odpovídat oprávněným zájmům členů BD, a to zejména skutečnosti, že členové družstva složili své členské podíly a podíleli se na splátkách úvěru bytového družstva v oprávněném přesvědčení, že po uplynutí 20 let od kolaudace získají do vlastnictví celý byt, nikoliv jen spoluvlastnický podíl.

6) Sjednaná cena bude současně odpovídat zájmu SML a člena družstva nezpochybnit v budoucnu platnost příslušných smluv s odkazem na § 38 nebo § 39 zákona o obcích. Za tím účelem musí být v jednotných pravidlech řádně zdůvodněna odchylka od ceny obvyklé stejně jako veřejný zájem opravňující SML se od ceny obvyklé odchýlit.

III. Další postup

1) Určený člen rady města (RM) prověří přístup jiných měst k převodu jejich spoluvlastnických podílů na spolufinancující bytová družstva, a to v Jablonci nad Nisou, Holicích, Zlíně, Olomouci, případně v dalších městech, bude-li to vhodné.

2) Určený člen RM připraví návrh pravidel pro stanovení ceny a dalších podmínek převodu spoluvlastnického podílu SML a projedná je s BD. Pravidla budou předložena ke schválení v orgánech města pouze se stanoviskem BD.

3) Určený člen RM navrhne řádné odůvodnění odchylky ceny dle jednotných pravidel od ceny obvyklé a zajistí jeho právní osvědčení.

4) Zastupitelstvo města ustaví pracovní skupinu složenou ze zástupců všech zastupitelských klubů, a to v paritním zastoupení. Určený člen RM bude vedoucím pracovní skupiny a bude ji průběžně informovat o všech dílčích krocích a předkládat k posouzení dílčí závěry. Konečným výstupem pracovní skupiny bude návrh jednotných pravidel projednaný s BD, který bude předložen ke schválení v zastupitelstvu města.