



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.

6. zasedání zastupitelstva města dne: 25.06.2020

Bod pořadu jednání: 43/2

Stanovisko postupu při převodu spoluvlastnických podílů města Liberec v bytových domech

Stručný obsah: materiál obsahuje návrh na řešení aktuálních problémů s převody vlastnických podílů města na bytová družstva.

MML, Odbor vnitřních věcí

Zpracoval: Pourová Iva - vedoucí oddělení organizačního

Schválil: Židek Petr, Mgr., MPA - radní, zastupitel, předseda výboru pro územní plánování a dopravu
Baxa Jaromír, PhDr., Ph.D. - zastupitel
Korytář Jan, Mgr. - zastupitel, předseda finančního výboru
Němeček Jiří, Ing., CSc. - zastupitel

Projednáno:

**Projednat ve
výboru ZM:**

Předkládá: Židek Petr, Mgr., MPA - radní, zastupitel, předseda výboru pro územní plánování a dopravu

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

postup pro převod vlastnických podílů na:

1. Stavební bytové družstvo A+G Stadion, IČ 25434136, Jeronýmova 576/39, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec,
2. Liberecké bytové družstvo Stadion, IČ 25049593, Jeronýmova 494/20, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec,
3. Bytové družstvo ZÚ ALFA, IČ 25401190, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
4. Bytové družstvo ZÚ BETA, IČ 25401203, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
5. Bytové družstvo ZÚ GAMA, IČ 25401688, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
6. Bytové družstvo ZELENÉ ÚDOLÍ, IČ 25441906, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
7. Bytové družstvo VLNKAŘSKÁ, IČ 25474995, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
8. Bytové družstvo STARÝ HARCOV, IČ 25023438, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
9. Bytové družstvo SPEKTRUM, IČ 25460242, Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec,
10. Bytové družstvo LB TYRŠOVA, IČ 25407406, Tyršova 510/9, Liberec V-Kristiánov, 460 05 Liberec,

tak, aby byla naplněna legitimní očekávání smluvních stran a města v této věci a případné nejasnosti či spory byly řešeny mimosoudní dohodou,

ukládá

1. zahájit přípravu procesu převodů podílů města v bytech a bytových domech vybudovaných s pomocí dotací na základě smluv uzavřených v letech 1996–2008 na bytová družstva v souladu a dle původně domluvených podmínek,

P: Zámečník Jaroslav, Ing., CSc. - primátor statutárního města Liberec

T: 25.06.2020

2. detailně prozkoumat daňové souvislosti spojené s převodem podílů města a minimalizovat případné finanční zatížení družstev či samotných družstevníků; v případě, že by jiný postup, než postup navržený v části usnesení 1) byl výhodnější, toto projednat se zástupci družstev,

P: Zámečník Jaroslav, Ing., CSc. - primátor statutárního města Liberec

T: 25.06.2020

3. připravit materiál o převodu podílů s detailním odůvodněním existence důležitého zájmu obce v souladu § 38 odst. 1 Zákona o obcích, včetně harmonogramu jednotlivých kroků a návrhů, které budou projednány se zástupci družstev předložit Zastupitelstvu města ke schválení, v souladu s postupem uvedeným v důvodové zprávě

P: Zámečník Jaroslav, Ing., CSc. - primátor statutárního města Liberec
T: 10.09.2020

Důvodová zpráva:

SML uzavíralo v období let 1996–2008 v rámci programu podpory bytové výstavby Ministerstva pro místní rozvoj ČR s bytovými družstvy smlouvy o sdružení finančních prostředků. Na základě těchto smluv město vkládalo do projektů dotace obdržené z programu a nabývalo v nich vlastnické podíly. Smlouvy předpokládají bezúplatné převedení městem získaných podílů bezúplatně zpět na smluvní partnery po uplynutí 20 let.

Tyto smlouvy všichni partneři po celou dobu naplňovali, postupovali podle nich a nikdy jejich obsah ani platnost nezpochybnili.

V okamžiku, kdy SML má dostát svým závazkům a naplnit příslušná ustanovení smlouvy vznikla pochybnost o jejich platnosti z důvodu nenalezení dokladů o řádném vyvěšení a projednání v ZM u některých z těchto smluv.

Hlavním důvodem pro naplnění původně uzavřených smluv je fakt, že bez součinnosti se smluvními partnery by byty, o které je veden aktuální spor, vůbec nevznikly. Argumentaci, že naplněním původně uzavřených smluv by mohlo dojít k poškození zájmů města a zanedbání péče řádného hospodáře, tak lze považovat za účelovou a logicky nesmyslnou.

Tvrzení, že v případě naplnění dříve domluvených podmínek by se zastupitelé mohli vystavit riziku trestního stíhání, je nutné doplnit o fakt, že případná škoda může městu a její vymáhání po zastupitelích může vzniknout i v případě neúspěšného soudního sporu, případně navazujících sporů a právních kroků.

Předkladatelé tohoto materiálu jsou přesvědčeni, že povinností obce je dodržovat uzavřené smlouvy a chovat se jako seriózní, nikoliv nevypočitatelný partner a nezneužívat svého postavení, zejména v případech, kdy by na zpochybnění smluv doplatili především jednotliví družstevníci, u nichž není oprávněné očekávat znalost procesů města. Zpětné zpochybnování smluv a argumentace jejich nevýhodností pro město v době, kdy má dojít k naplnění smluvních závazků města, je v tomto případě zcela nevhodné.

Úkolem obce má být zajistit výstavbu, nebo podmínky pro výstavbu nových bytů, nikoliv vést dlouhodobé právní spory o již postavené byty, pokud byly postaveny ve spolupráci s bytovými družstvy, která do společné projektu vložili své peníze, pozemky, know-how a v dobré víře očekávali naplnění původně dohodnutých podmínek.

Návrh převodu v intencích původních smluv vychází z ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích, dle kterého platí, že: „Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.“

Dále dle z ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích: „Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.“

Je pravdou, že zákon o obcích ani jiný právní předpis nedefinuje, co se rozumí pod pojmem „jiný důležitý zájem obce“. Vymezení takového zájmu náleží obci, která v rámci svého práva na samosprávu a při posouzení všech relevantních okolností daného případu takový důvod má vymezit sama. Vodítko podává judikatura a také doporučení Ministerstva vnitra. Dle Metodického doporučení Odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra ČR k činnosti územních samosprávných celků č. 7.2 - Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích, podle právního stavu od 01.07.2016, které uvádí, že příkladem dispozice s majetkem, který je obhajitelný z pohledu § 38 odst. 1 Zákona o obcích je: „... i narovnávání neplatných právních jednání z minulosti způsobených obcí, při němž obec akceptuje původní podmínky smlouvy (úkolem obce totiž není působit jako ekonomický dravec; je

- a) zcela legitimní i legální, pokud jedná z obecného hlediska spravedlivě a správně, napraví svou předchozí chybu tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena.

Navrhovaný postup dle návrhu usnesení část 3):

Připravit návrh dohod o narovnání s bytovými družstvy v intencích původních smluv, resp. v souladu s navrženými usneseními.

Přílohy: *materiál neobsahuje žádné přílohy.*