



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.

11. zasedání zastupitelstva města dne: 10.12.2020

Bod pořadu jednání: 33/1

Návrh řešení vypořádání spoluvlastnických vztahů mezi statutárním městem Liberec a bytovými družstvy

Stručný obsah: Předkládaný materiál navrhuje jeden ze způsobů převodu spoluvlastnických podílů v rámci bytových družstev vystavěných v letech 1998–2007, financovaných částečně ze státní investiční dotace na podporu výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury: a to v souvislosti se smlouvami o sdružení finančních prostředků (či obdobných smluv) na výstavbu bytových domů na území statutárního města Liberec (dále jen „Smlouvy“).

MML, Odbor vnitřních věcí

Zpracoval: Pourová Iva - vedoucí oddělení organizačního

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

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

1. návrh způsobu převodu spoluvlastnických podílů v rámci družstev:
 - Bytové družstvo ZÚ ALFA (IČ: 254 01 190),
 - Bytové družstvo ZÚ BETA (IČ: 254 01 203),

2. možnost použití stejného postupu i v případě družstev:
 - Bytové družstvo ZÚ GAMA (IČ: 254 01 688),
 - Bytové družstvo LB TYRŠOVA (IČ: 254 07 406),
 - Liberecké bytové družstvo Stadion (IČ: 250 49 593),
 - Bytové družstvo VLNAŘSKÁ (IČ: 254 74 995),
 - Bytové družstvo SPEKTRUM (IČ: 254 60 242),
 - Bytové družstvo STARÝ HARCOV (IČ: 250 23 438),
 - Bytové družstvo ZELENÉ ÚDOLÍ (IČ: 254 41 906),
 - Stavební bytové družstvo A+G Stadion (IČ: 254 34 136),pokud o převod spoluvlastnických podílů požádají.

Důvodová zpráva:

V období let 1998 až 2007 byly mezi Statutárním městem Liberec (dále jen SML) a výše uvedenými bytovými družstvy (příp. jejich právním předchůdcem) uzavřeny Smlouvy, které – mimo jiné – upravily vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s financováním a výstavbou bytových domů, jakož se správou bytových domů. Smluvní strany dohodly, že po uplynutí určité doby (odpovídající typicky tzv. vázací době dotačních podmínek) uzavřou smlouvu, jejímž obsahem bude bezúplatný převod spoluvlastnického podílu SML na bytovém domě na bytové družstvo.

Výstavba bytových domů byla realizována částečně ze státní investiční dotace na podporu výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury, přičemž tyto prostředky (a případný drobný příspěvek z jiných zdrojů SML) byly vloženy jako podíl SML na úhradě celkových nákladů výstavby. Zbývající náklady na výstavbu vložilo bytové družstvo.

Výše spoluvlastnických podílů SML a bytového družstva na bytovém domu nebyla v některých případech určena poměrně dle výše investovaných peněžních prostředků na jeho výstavbu. S ohledem na dotační podmínky a dle ujednání ve Smlouvách se SML v některých případech stalo většinovým spoluvlastníkem bytového domu. V ostatních případech byla výše spoluvlastnických podílů SML a bytového družstva na bytovém domu určena poměrně dle výše investovaných peněžních prostředků.

V několika případech již vázací doba dotačních podmínek uplynula, ve zbylých případech vázací doba dotačních podmínek uplyne v následujících letech. SML deklarovalo, že povinnost převést spoluvlastnický podíl na bytovém domu dle Smlouvy nehodlá splnit z důvodu údajné neplatnosti Smlouvy, případně neplatnosti povinnosti SML bezúplatně převést spoluvlastnický podíl SML na dané bytové družstvo způsobené z důvodu údajné absence schválení Smlouvy (povinnosti) ze strany příslušného orgánu SML anebo absence zveřejnění záměru dle zákona o obcích, nicméně že je připraveno provést převod spoluvlastnických podílů za nových podmínek, na kterých se SML a družstva dohodnou.

Otázka vypořádání spoluvlastnických vztahů mezi SML a bytovými družstvy byla již projednávána, a to i v rámci příslušných orgánů SML. Z poslední doby lze odkázat na usnesení zastupitelstva SML č. 205/2020 ze dne 3. září 2020, dle kterého zastupitelstvo SML schválilo záměr uzavřít „Dohodu o rozpuštění sdružení a vzájemném vypořádání“ mezi SML a jednotlivými bytovými družstvy za použití postupu, který bude umožňovat uhrazení zápočtem účetně evidovaných pohledávek bytových družstev vůči SML s tím, že kupní cena bude vypořádána zápočtem vzájemných pohledávek, v rámci vypořádání závazků SML a bytových družstev plynoucích ze Smluv (tzv. kralupská varianta) a uložilo ustanovit pracovní skupinu sestavenou ze zástupců politických klubů a zástupců bytových družstev, pokud o to bytová družstva projeví zájem. Paralelně s tím SML připravuje návrh vypořádání.

Do této doby však nebylo nalezeno finální řešení, na kterém by se strany shodly.

Jelikož předpokládáme, že SML a bytová družstva mají zájem na vypořádání vzájemných spoluvlastnických vztahů a uzavření celé záležitosti, předkládáme následující návrh. Návrh je založen na následujících předpokladech:

- SML a bytová družstva mají odlišný názor na platnost či neplatnost Smluv či jejich jednotlivých ustanovení, zejména ustanovení o povinnosti SML bezúplatně převést spoluvlastnický podíl SML na bytovém domě na bytové družstvo;
- výše investice SML na výstavbu bytového domu v některých případech neodpovídá poměrně vyšší spoluvlastnického podílu SML na bytovém domě;
- SML se nepodílelo na správě, investicích ani opravách bytových domů, které jsou v jeho spoluvlastnictví, a to za celou dobu trvání spoluvlastnictví; a
- SML ani bytové družstvo neinkasovalo za užívání bytů tržní nájemné, jelikož bytové domy slouží v zásadě družstevnímu bydlení.

Návrhu způsobu převodu spoluvlastnických podílů v rámci družstev:

Bytová družstva mají zájem komplexně vypořádat spoluvlastnické vztahy s SML a navrhují situaci řešit jako celek, tj. vypořádat spoluvlastnické vztahy mezi SML a všemi shora uvedenými bytovými družstvy najednou, a to co možná nejdříve, a to jak ve vztahu k bytovým domům, tak případně i k pozemkům, na kterých jsou tyto bytové domy postaveny.

Družstva navrhují, že spoluvlastnické vztahy mezi SML a bytovými družstvy budou vypořádány tak, že SML převede spoluvlastnický podíl na bytovém domě a případný spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém je bytový dům postaven, na bytové družstvo jako spoluvlastníka (nikoli na jednotlivé družstevníky či nájemce jednotlivých bytů) za podmínek níže uvedených. K tomuto převodu dojde najednou, tj. aniž by SML a bytové družstvo vyčkávalo na marné uplynutí vázací doby dotačních podmínek v případech, kde vázací doba dotačních podmínek dosud neuplynula (viz bod 1 níže).

Je-li v tomto návrhu odkazováno na spoluvlastnický podíl SML k pozemku, na kterém je bytový dům postaven, rozumí se tím – s ohledem na individuální okolnosti případu – případně vlastnické právo SML k pozemku, na kterém je daný bytový dům postaven.

S ohledem na shora uvedené jsou bytová družstva na základě jednání, která byla s jejich zástupci vedena, připravena vypořádat spoluvlastnické vztahy s SML v následujících krocích, tak jak jdou za sebou:

- 1) SML jako příjemce dotace požádá poskytovatele dotace či jiný k tomu příslušný subjekt (orgán) o zkrácení vázací doby dotačních podmínek v souladu s platnými právními předpisy; SML dále požádá poskytovatele dotace či jiný k tomu příslušný subjekt (orgán) o souhlas s výmazem zástavního práva zapsaného v katastru nemovitostí ve prospěch poskytovatele dotace; v návaznosti na kladné vyřízení žádostí, budou uzavřeny dohody o změně podmínek dotačních smluv uzavřených mezi SML a poskytovatelem dotace. Po uzavření uvedených dohod SML za součinnosti bytových družstev předloží na katastr nemovitostí návrhy na výmaz zástavních práv, které jsou vedeny ve prospěch poskytovatelů dotací;
- 2) bude vypočtena reálná výše peněžních prostředků, které SML a dané bytové družstvo (či jeho právní předchůdce) investovaly na výstavbu daného bytového domu. Výše peněžních prostředků SML se stanoví jako součet výše státní investiční dotace poskytnuté na výstavbu daného bytového domu a výše případných dalších peněžních prostředků poskytnutých SML na výstavbu daného bytového domu;
- 3) bude porovnána výše peněžních prostředků dle bodu 2), a na základě toho vypočtena výše spoluvlastnického podílu SML a bytového družstva na daném bytovém domě poměrně dle výše investice na výstavbu bytového domu;
- 4) bude zjištěna výše všech peněžních prostředků a jiných nákladů, které bytové družstvo investovalo na úpravy, opravy, modernizaci či rekonstrukci bytového domu a v souvislosti se správou bytového domu;
- 5) bude vypočtena výše pohledávky bytového družstva za SML vzniklá z titulu vypořádání investic vynaložených bytovým družstvem a SML na úpravy, opravy, modernizaci či rekonstrukci bytového domu a v souvislosti se správou bytového domu; jelikož platí, že bytové družstvo investovalo na úpravy, opravy, modernizaci či rekonstrukci bytového domu a v souvislosti se správou bytového domu vyšší částku než odpovídá výši spoluvlastnického podílu bytové družstva na bytovém domě, a SML a bytové družstvo jako spoluvlastníci bytového domu se na těchto investicích měly podílet dle velikosti jejich podílů, vzniká pohledávka bytového družstva za SML; výše pohledávky bytového družstva za SML bude stanovena v návaznosti na zjištění výše peněžních prostředků dle bodu 4), a stanovení výše peněžních prostředků bytového družstva a SML, které měly každý zvlášť investovat dle velikosti jejich podílů (pohledávka bytového družstva za SML dle tohoto bodu dále jen „**Pohledávka 1**“);
- 6) s ohledem na skutečnost, že dle názoru SML jsou Smlouvy či alespoň povinnost SML bezúplatně převést spoluvlastnický podíl SML na bytovém domě na bytové družstvo neplatné, a tudíž dle vůle SML nedošlo či nemá dojít (dle konkrétního případu) k bezúplatnému převodu

spoluvlastnického podílu SML, bytová družstva se domnívají, že jim z tohoto důvodu vznikla či vznikne (dle konkrétního případu) pohledávka daného bytového družstva za SML k náhradě škody odpovídající výši hodnoty majetku, který by na bytové družstvo v případě neplatnosti nebo nesplnění závazku nebyl převeden; konkrétně výše této pohledávky bude určena jako součin počtu bytových jednotek umístěných v daném bytovém domě a výše sjednané kupní ceny za bytovou jednotku pro účely převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech na bytové družstvo; vycházíme z toho, že výše kupní ceny za bytovou jednotku pro účely převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech na bytové družstvo odpovídá výši potenciální nebo způsobené škody bytovému družstvu ve vztahu k jedné bytové jednotce; výše kupní ceny za jednu bytovou jednotku bude fixní a totožná pro všechny bytové jednotky bez ohledu na stav bytové jednotky a bytový dům, ve kterém se bytová jednotka nachází (pohledávka bytového družstva za SML dle tohoto bodu dále jen „**Pohledávka 2**“);

- 7) mezi SML a bytovým družstvem bude uzavřena dohoda o narovnání (či jinak označená dohoda), na základě které:
- a) ve smyslu bodu 3) dojde k úpravě výše spoluvlastnických podílů SML a bytového družstva poměrně dle výše investice na výstavbu bytového domu tak, že SML bezúplatně převede odpovídající spoluvlastnický podíl na bytové družstvo (v případě, že SML na výstavbu bytového domu investovalo méně, než odpovídá současné výši spoluvlastnického podílu stanoveného poměrně dle výše investice);
 - b) dále dojde k úplatnému převodu spoluvlastnického podílu SML na bytovém domě a převodu případného spoluvlastnického podílu SML na pozemku, na kterém je bytový dům postaven, na dané bytové družstvo za kupní cenu ve výši součinu počtu bytových jednotek umístěných v daném bytovém domě a výše sjednané kupní ceny za bytovou jednotku; pohledávka SML na úhradu kupní ceny za spoluvlastnický podíl SML na bytovém domě a případný spoluvlastnický podíl SML na pozemku, na kterém je bytový dům postaven, bude uhrazena prostřednictvím zápočtu Pohledávky 1 a Pohledávky 2. Dvoustranným zápočtem se tyto pohledávky zruší v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí. Pokud se pohledávky nekryjí zcela, dojde k jejich částečnému zániku;
 - c) Pokud pohledávky ze strany družstva budou vyšší, než pohledávky ze strany SML, dojde k zániku části pohledávky družstva, která převyšuje pohledávku SML.
 - d) Bytové družstvo se vzdá jakýchkoli případných dalších nároků, které mu vznikly či mohly vzniknout v souvislosti se Smlouvou a/nebo spoluvlastnickým vztahem ve vztahu k bytovému domu a případně k pozemku, na kterém je bytový dům postaven, a to včetně – nikoli však pouze – dluhu odpovídající pohledávce (či její části), která v důsledku zápočtu dle bodu b) nezanikne.

Poté, co bude uzavřena dohoda o narovnání (či jinak označená dohoda) a budou provedeny veškeré kroky, které uvedená dohoda předpokládá a dojde k zápisu 100% vlastnického práva k bytovým domům ve prospěch bytových družstev do katastru nemovitostí, spoluvlastnický vztah mezi SML a bytovým družstvem bude vypořádán. V návaznosti na převod spoluvlastnického podílu SML na bytovém domu a případného spoluvlastnického podílu na pozemku, na kterém je bytový dům postaven, na bytové družstvo se bytové družstvo stane výlučným vlastníkem daného bytového domu a případně i pozemku. Předpokládá se, že za použití těchto pravidel si SML a bytová družstva při realizaci uvedeného návrhu vypořádání poskytnou veškerou potřebnou součinnost a budou pokračovat v jednotlivých shora uvedených krocích tak, aby tyto kroky na sebe navazovaly a byly plněny bez zbytečného odkladu poté, co je to fakticky a právně možné.

Odůvodnění návrhu řešení

Tato varianta řešení je alternativou k vypořádání spoluvlastnických vztahů mezi bytovými družstvy a

SML v souladu se Smlouvami s ohledem na rizika, která jednotlivé strany v souvislosti s uzavřenými smlouvami v celé problematice shledávají.

Na vypořádání spoluvlastnických vztahů nelze nahlížet jako na izolovanou událost, nýbrž je zapotřebí brát v potaz historické okolnosti vzniku těchto vztahů a skutečnosti, které nastaly od jejich vzniku až do současnosti (zejména investice bytových družstev a případně SML na opravy a úpravy bytových domů atp.). Vypořádání spoluvlastnických vztahů je závěrečným krokem k ukončení a vypořádání dlouhodobých vztahů vzniklých v souvislosti s výstavbou bytových domů.

Předkládaný návrh je založen na jednorázovém a komplexním vypořádání spoluvlastnických vztahů mezi bytovými družstvy a SML a využívá možnosti zkrácení tzv. vázací doby dotačních podmínek v souladu s platnými právními předpisy.

Cílem výstavby bytových domů a poskytnuté státní investiční dotace bylo zajistit bytové potřeby pro občany SML, včetně členů družstev. Státní investiční dotace byla udělena obcím, které po dobu vázací doby dotačních podmínek vystupovaly v roli garanta, který dohlížel na to, aby byla státní investiční dotace účelně a řádně investována. Bylo dojednáno, že po uplynutí vázací doby dotačních podmínek dojde k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů SML na bytová družstva.

Předkládaný návrh vzájemného vypořádání principiálně vychází z tzv. kralupské varianty, jenž je doplněna o další relevantní skutečnosti.

V souladu s právními předpisy dojde ke zkrácení délky vázací doby dotačních podmínek a k výmazu zástavního práva vzniklého v souvislosti s poskytnutím státní dotace na výstavbu daného bytového domu.

Předmětem narovnání bude v první řadě vyrovnání (a) poměrů investic do výstavby bytových domů ze strany SML a bytových družstev a (b) poměrů spoluvlastnických podílů tak, aby spoluvlastnický podíl každého spoluvlastníka, tj. bytového družstva i SML odpovídal poměrům jejich investic do výstavby.

Vedle toho bude stanovena výše investic vynaložených SML a bytovým družstvem na úpravy, opravy, modernizaci či rekonstrukci bytového domu a v souvislosti se správou bytového domu po celou dobu spoluvlastnického vztahu. Jelikož se SML a bytové družstvo na těchto investicích nepodílelo dle výše spoluvlastnických podílů, ale bytové družstvo tyto investice zpravidla neslo samo, bytové družstvo bude evidovat z tohoto titulu za SML pohledávku, viz v návrhu Pohledávka 1.

Bytová družstva berou na vědomí názor SML, že Smlouvy, potažmo povinnost SML bezúplatně převést spoluvlastnický podíl na bytovém domě na bytové družstvo je neplatná. Bytové družstvo je toho názoru, že mu z důvodu této případné neplatnosti vznikla či vznikne pohledávka za SML (dle konkrétního případu) na náhradu škody. Výše náhrady škody dle stejného vzorce bude pro všechna bytová družstva stejná, a to jako částka odpovídající výši hodnoty majetku, který by na bytové družstvo v případě neplatnosti nebo nesplnění závazku nebyl převeden, viz v návrhu Pohledávka 2. Pokud SML tuto hodnotu vidí v částce

320.000, - Kč (hodnota historické dotace na výstavbu jedné jednotky), jsou bytová družstva připravena diskutovat tuto částku jako hodnotu pro určení kupní ceny a zároveň ve stejné výši jako hodnotu požadované náhrady škody.

V dohodě o narovnání se stanoví cena za převod spoluvlastnického podílu, a to jako součin dohodnuté ceny za jednotku a počtu jednotek. Výše kupní ceny bude jednotná pro všechny bytové jednotky.

V rámci dohody o narovnání dojde k úplatnému převodu spoluvlastnického podílu SML na bytovém domě a případného spoluvlastnického podílu SML na pozemku, na kterém je bytový dům postaven, na bytové družstvo, a to za kupní cenu ve výši součinu počtu bytových jednotek v bytovém domě a sjednané kupní ceně za bytovou jednotku.

SML se zároveň zaváže k úhradě Pohledávky 1 a Pohledávky 2.

Kupní cena za převod spoluvlastnického podílu bude uhrazena zápočtem na pohledávky bytového družstva, a to v první řadě na Pohledávku 1 a posléze na Pohledávku 2. Je pravděpodobné s ohledem na různé výše Pohledávky 1 v případě jednotlivých bytových družstev a na to, že výše Pohledávky 1 bude vyšší než 0, že součet Pohledávky 1 a Pohledávky 2 bude vyšší než kupní cena za převod spoluvlastnického podílu na bytovém domě a případně pozemku. Proto se družstva vzdávají veškerých dalších pohledávek a případných nároků, které vznikly či mohou vzniknout v souvislosti se Smlouvami a spoluvlastnickým vztahem. SML a bytové družstvo si v souvislosti s vypořádáním nebudou poskytovat žádná další plnění.

Předkládaný návrh stanoví jednotná pravidla pro vypořádání spoluvlastnických vztahů mezi SML a bytovými družstvy.

Realizace předkládaného návrhu bude uskutečněna v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, včetně schvalování relevantních kroků (právních jednání) ze strany příslušného orgánu SML a zveřejnění záměru ve smyslu tohoto zákona, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

Předpokládá se, že zastupitelstvo SML nejprve schválí záměr vypořádat spoluvlastnické vztahy mezi SML a bytovým družstvem dle tohoto návrhu a dle jednotlivých kroků zde uvedených. V návaznosti na tento krok se předpokládá, že bytová družstva a SML budou činit za vzájemné součinnosti bezodkladné kroky k dosažení vypořádání spoluvlastnických vztahů.

Přílohy: *materiál neobsahuje žádné přílohy.*