



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: 33/2

Informace o přípravě pravidel převodu podílů města na domech ve spoluvlastnictví s BD

Stručný obsah: Informace shrnuje průběh přípravy Pravidel převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Liberec na bytových domech ve spoluvlastnictví s bytovými družstvy a vyjadřuje souhlas další práci na pravidlech.

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: Hron Michal, RNDr. - radní, zastupitel

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

bere na vědomí

informaci, která je přílohou tohoto usnesení, o přípravě Pravidel převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Liberec na bytových domech ve spoluvlastnictví s bytovými družstvy, jejichž zpracování uložilo zastupitelstvo města svým usnesením č. 206/2020

schvaluje

pokračování prací směřující k dokončení pravidel v intencích uvedených v příloze č. 1 jako jedné z možných variant převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Liberec na bytových domech ve spoluvlastnictví s bytovými družstvy

ukládá

pokračovat v přípravě pravidel a v konečném znění pravidel zohlednit očekávané a slíbené společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj (MMR), Ministerstva financí (MF) a Ministerstva vnitra (MV) a dále projednat pravidla s právním zástupcem města, s auditorem města a se zastupitelskými kluby,

P: Hron Michal, RNDr. - radní, zastupitel

T: 28.02.2021

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města na svém 7. zasedání dne 3. 9. 2020 uložilo svým usnesením č. 206/2020 předkladateli projednat předložený návrh (je přílohou usnesení) v pracovní skupině a zastupitelských klubech do 30. 9. 2020 a předložit návrh pravidel, včetně řádného zdůvodnění rozdílu mezi cenou obvyklou a cenou navrhovanou pravidly do 30. 11. 2020.

Předkladatel podává informaci o plnění obou úkolů a navrhuje připravená Pravidla předat do připomínkového procesu advokátní kanceláři Máchal a Bobek a zastupitelským klubům a vyčkat zveřejnění společného vyjádření MMR, MF a MV. Po skončení tohoto připomínkového řízení (včetně znalosti obsahu vyjádření tří ministerstev), jehož účelem je zajistit, aby navržená Pravidla byla v souladu s právními předpisy a neobsahovala věcné ani formální nedostatky. Po zapracování případných připomínek budou potom Pravidla předložena zastupitelstvu města ke schválení.

Budou-li Pravidla zastupitelstvem města schválena, budou předložena bytovým družstvům. Může padnout námitka, že by Pravidla měla být projednána s bytovými družstvy dříve, než

budou předložena ke schválení zastupitelstvu města. Tento postup předkladatel nedoporučuje a nenavrhuje. Důvodem je opakovaný striktní požadavek bytových družstev, aby jim SML předložilo úplný a závazný návrh postupu. Bez toho se družstva nemohou závazně k postupu vyjádřit. To potvrzuje i dosavadní zkušenost, že v zastupitelstvu neschválený návrh byl v družstvech sice diskutován, ale příslušné orgány družstva k nim nemohly zaujmout závazná stanoviska. Členové družstev se shodli pouze na negativním postoji k dílčím věcem nebo k procesním záležitostem.

Stále jsou připravovány tři varianty:

- Zákonodárná iniciativa Libereckého kraje - postup dle instrukcí MMR, MF, MV
- Varianta systému slev a zdůvodnění mimořádně nízké ceny (dr. Hron)
- Varianta zápočtu a uznání pohledávek - "Kralupská varianta" (Mgr. Židek)

Materiál byl věcně projednán na 24. jednání rady města.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Informace pravidla příloha

1. Postup přípravy pravidel převodu spoluvlastnických podílů SML na bytová družstva

Zastupitelstvo města mi na svém 7. zasedání dne 3. 9. 2020 uložilo svým usnesením č. 206/2020 projednat předložený návrh (je přílohou usnesení) v pracovní skupině a zastupitelských klubech do 30. 9. 2020 a předložit návrh pravidel, včetně řádného zdůvodnění rozdílu mezi cenou obvyklou a cenou navrhovanou pravidly do 30. 11. 2020. Toto usnesení přijalo zastupitelstvo na základě informace, že pravidla byla projednána osobně se zástupci všech 10 bytových družstev.

Zúčastnil jsem se jednání dvou členských schůzí, a to bytových družstev Alfa a Gama. Účasti na členských schůzích dalších dvou družstev zabránila moje nemoc a nakonec vyhlášený zákaz shromažďování více osob. Vyjádření bytových družstev, která mi docházela postupně až do konce října, lze shrnout takto:

- a) Trvá se na bezúplatném převodu v souladu se smlouvou.
- b) Navržená cena 32.000 Kč na jeden byt je nepřijatelná.
- c) Navržená cena 32.000 Kč je přijatelná jen v krajním případě.
- d) Snížení základní ceny 320.000 Kč na byt o 18 % proti závazku užívat byt po dobu jednoho roku k uspokojování vlastních bytových potřeb nebo jej pronajímat za max. věcně usměrňované nájemné, a to max. 5 let (tj. snížení ceny až 90 %) bylo odmítnuto.
- e) Ke konečnému stanovisku je nutné znát i způsob prodeje pozemků, zejména jejich cenu.
- f) Požaduje se kompletní návrh způsobu převodu spoluvlastnických podílů.
- g) Požaduje se vyrovnání za vynaložené výdaje na opravy, údržbu a správu domu.

Tyto důvody je nutno spojit spojkou „nebo“ a nelze je brát jako vyjádření všech družstev. Jedná se pouze o souhrn jednotlivých vyjádření bytových družstev získaných někdy jedním e-mailem, někdy více e-maily.

Mezitím vláda odmítla zákonodárnou iniciativu Libereckého kraje a jako důvod uvedla, že je nadbytečná, neboť stávající zákonná úprava převody spoluvlastnických podílů za cenu nižší než obvyklou umožňují. To neplatí pro daň z příjmů, kde vláda konstatuje, že bezúplatný převod by byl na straně družstev i členů BD nepeněžním příjmem podléhajícím dani z příjmů. Vláda odmítla v té věci doplnit do zákona jakoukoliv změnu.

Přesto a možná i proto došlo k posunu na straně MMR a ke sdělení dopisem náměstkyně ministryně MMR Mgr. Jany Hanzlíkové ze dne 27. 10. 2020, že se dokončuje společné vyjádření MMR, MF a MV, které by odstranilo obavy obcí, že by se svým majetkem nenakládaly jako řádný hospodář.

Na základě všech těchto informací jsem odstoupil od záměru předložit ke schválení původně prezentovaná pravidla a zpracoval Pravidla nová, zahrnující současně odůvodnění odchylky ceny obvyklé od navrhované ceny kupní a dále eliminující riziko nesplnění podmínek veřejné podpory ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie.

Tato nová Pravidla jsem předložil k posouzení právní kanceláři Máchal a Bobek a současně čekám na zveřejnění společného vyjádření MMR, MF a MV. Pravidla poté předložím auditorovi SML. Dále jsem požádal o připomínkování zástupce jednoho z bytových družstev. Po skončení tohoto připomínkového řízení (včetně znalosti obsahu vyjádření tří ministerstev), jehož účelem je zajistit, aby navržená Pravidla byla v souladu s právními předpisy a neobsahovala věcné ani

formální nedostatky, projednám Pravidla se všemi zastupitelskými kluby. Po zpracování případných připomínek potom Pravidla předložím zastupitelstvu města ke schválení.

2. Principy Pravidel převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Liberec na bytových domech ve spoluvlastnictví s bytovými družstvy

- 1) Deklaruje se zájem města uplatnit Pravidla převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Liberec na bytových domech ve spoluvlastnictví s bytovými družstvy (dále jen „Pravidla“) výlučně jen pro vyjmenovaná bytová družstva (dále jen „BD“).
- 2) Deklaruje a zdůvodňuje se veřejný zájem nadále spoluvlastnické podíly na bytových domech nevlastnit a převést je úplatně do vlastnictví BD.
- 3) Kupní cena se stanovuje ve dvou krocích. Za prvé se stanovuje základní cena za jeden bytový dům jako součin částky 320.000 Kč a počtu bytových jednotek v bytovém domě s výjimkou bytových jednotek zvláštního určení užívaných SML. Za druhé se stanovují tři kritéria pro snížení základní ceny v úhrnu o 90 %, tj. na součin částky 32.000 Kč a počtu bytových jednotek v bytovém domě s výjimkou bytových jednotek zvláštního určení užívaných SML.
- 4) Připouští se možnost úhrady kupní ceny ve splátkách po dobu až 5 let. Převod vlastnictví, tj. podání návrhu na vklad práva vlastnictví do katastru nemovitostí, se provede až po úhradě celé kupní ceny.
- 5) Stanovují se závazky BD, které vyloučí riziko veřejné podpory ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie. Tyto závazky vycházejí ze stanoviska ÚOHS, v němž se jako podmínky uvádějí bezprostřední převod všech bytových jednotek členům BD a následně zánik BD s likvidací.
- 6) Navrhuje se způsob převodu pozemků pod bytovými domy, které jsou ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví SML postupem podle interních pravidel. Kupní cena se ale navrhuje variantně buď podle interních pravidel (aktuální znalecký posudek), nebo podle ocenění v době vkladu pozemku do sdružení investorů (tehdejší znalecký posudek). Variantu určí zastupitelstvo města schválením Pravidel.
- 7) Určuje podrobný postup, kterým se budou SML a BD řídit. Postup zahrnuje
 - a) podání žádostí SML o zkrácení 20leté doby udržitelnosti,
 - b) narovnání spoluvlastnických podílů podle skutečné výše vkladů do výstavby bytových domů,
 - c) náležitosti žádosti BD o převod spoluvlastnických podílů SML na všech bytových domech,
 - d) zpracování znaleckých posudků za účelem zjištění ceny obvyklé skutečných spoluvlastnických podílů SML na bytových domech,
 - e) úkony SML vedoucí ke schválení příslušných majetkoprávních operací v orgánech města a k uzavření kupní smlouvy,
 - f) informační povinnost BD o úhradě kupní ceny a splnění podmínek zamezení vzniku veřejné podpory.

Postup současně stanovuje pro SML a BD příslušné lhůty ke splnění jednotlivých kroků.

Zpracoval dne 26. 11. 2020 Michal Hron