

Město Nový Jičín

Odbor správy majetku
Masarykovo nám. 1/1,
741 01 Nový Jičín

MPZ 3065

SBD POD SKALKOU, bytové družstvo

Se sídlem B. Martinů 2140/18, 741 01 Nový Jičín, IČO: 25849107, zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr, vložka 1332

zastoupeno Romanem Blažkem a Radkou Hrstkovou – členy představenstva

na základě plné moci Mgr. Kateřinou Lukáčovou, advokátkou, se sídlem Tichá 509, PSČ 742 74

Věc: Právní rozbor možného převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech (bytových jednotkách) z vlastnictví Města Nový Jičín na SBD Pod Skalkou, bytové družstvo, popřípadě členy tohoto bytového družstva

V reakci na poslední jednání, jež se uskutečnilo se zástupci Města Nový Jičína (dále jen „Město NJ“) a zástupci SBD POD SKALKOU, bytové družstvo (dále jen „Družstvo“), jež se konalo dne 27.9.2024 předkládám stanovisko Družstva k otázce možného převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech (bytových jednotkách) z vlastnictví Města Nový Jičín na Družstvo, případně členy tohoto Družstva.

Součástí tohoto rozboru je předně shrnutí historických vztahů, jež byly založeny za účelem výstavby bytových domů v části Města Nový Jičín v tzv. lokalitě „Bocheta“ a dokumentace, která v souvislosti s touto výstavbou existuje.

1. Smlouva o sdružení ze dne 27.4.2000

Dne 27.4.2000 byla uzavřena **Smlouva o sdružení**, jejímiž účastníky bylo Město Nový Jičín, SBD POD SKALKOU a pánové Ing. Jiří Pekárek a Pavel Klos. Účelem tohoto sdružení byla výstavba bytových domů o 164 bytech, nebytových prostorech a 114 garážových stání. *Fakticky došlo v rámci výstavby k výstavbě 132 bytových jednotek a 71 garážových stání.*

Město NJ dle čl. II. této Smlouvy o sdružení poskytlo dle ustanovení čl. II. písm. a) věcný vklad ve formě bezplatné výpůjčky pozemků (specifikovány v čl. I. odst. 1) parcela č. 584/1, a částečně parcela č. 586/3, 1092/1 a 1092/3 v katastrálním území Nový Jičín – Horní předměstí, s tím, že „***po uplynutí doby 20 let od kolaudace bytových objektů převede zastavěné plochy do vlastnictví SBD Pod Skalkou***“.

Město NJ mělo dle Smlouvy o sdružení čl. II. odst. 1 písm. c) poskytnout i finanční vklad 13 milionů – nad rámec státní dotace, a to na úhradu nákladů na výstavbu komunikací, zpevněných ploch, venkovních sadových úprav případně jiných jmenovitých akcí schválených v orgánech Města NJ. Skutečná výše těchto investic není SBD Pod Skalkou známa.

V Čl. V. smlouvy o sdružení bod 3) je dále uvedeno, že se zřídí VB na dobu 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí, odpovídající právu Měst NJ spolurozhodovat, popř. rozhodovat o obsazování a přidělování bytů dle podmínek poskytnuté státní investiční dotace a stanov družstva. Za tímto účelem založili účastníci Smlouvy o sdružení družstvo nájemníků bytů. Toto Věcné břemeno nebylo zřízeno.

2. Smlouva o výpůjčce nemovitostí ze dne 9.8.2000

Na shora uvedenou Smlouvu o družení navazovala následně **Smlouva o výpůjčce nemovitostí ze dne 9.8.2000** (uzavřená mezi Městem NJ jako „půjčitelem“ a Družstvem jako „vypůjčitelem“). **Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to 20 let od dne vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí bytových domů postavených na vypůjčených nemovitostech, s tím, že „po uplynutí této doby, uzavřenou smluvní strany smlouvu o prodeji vypůjčených nemovitostí vypůjčitel, přičemž kupní cena nemovitostí bude činit Kč 1,--/1m²“.** Vypůjčené nemovitosti jsou specifikovány v čl. I. této smlouvy o výpůjčce a jednalo se o parcelu č. 584/1 a parcelu č. 586/3 v katastrálním území Nový Jičín – Horní předměstí. Výpůjčka nemovitostí byla schválena MZ v NJ dne 26.4.2000.

Po výstavbě a kolaudaci bytových domů došlo k tomu, že nově vznikly pozemky **parcela č. St. 1975** (na tomto dnes stojí budova č.p. 2112 a č.p. 2117), **parcela č. St. 1983** (na tomto stojí budova č.p. 2124), **parcela č. St. 2005** (na tomto stojí budova č.p. 2140) v k.ú. Nový Jičín-Horní předměstí, když tyto se vyčlenily jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří z pozemku parcela č. 584/1 v k.ú. Nový Jičín-Horní předměstí a dále pozemek **parc. č. St. 2049** (na tomto stojí budova č.p. 2161), jež se vyčlenil jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří z pozemku parc. č. 586/3 v k.ú. Nový Jičín-Horní předměstí. Je nutné konstatovat, že v době uzavření smlouvy byly pozemky, jednoznačně určeny, přičemž nebylo možné do budoucna určit pozemky, které se vyčlenily teprve po dokončení kolaudace jako zastavěná plocha a nádvoří. Ve Smlouvě o sdružení je však závazek převést stanoven na převod zastavěných ploch v tomto katastrálním území, o jaké plochy se jedná není v tomto směru dle našeho názoru pochyb.

V čl. V. Smlouvy o výpůjčce je dále zakotveno: *„jestliže by jednotlivá ustanovení této smlouvy neměla být účinná nebo by se jejich právní účinnost ztratila pozdějšími okolnostmi nebo by se ve smlouvě objevila mezera, není tím dotčena právní účinnost ostatních ustanovení. Na místo neúčinného smluvního ustanovení případně k vyplnění mezer má nastoupit přiměřené pravidlo, které by se co nejvíc blížilo tomu, co by smluvní strany bývaly chtěly, kdyby uvažovaly tento bod“.*

Toto shora uvedené ustanovení tak může ve své podstatě zhojit určité nepřesnosti či neurčitosti nebo mezery dané smlouvy (na něž je v tomto směru poukazováno stanoviskem KVB), např. se jedná o určení pozemků, jež mají být předmětem prodeje, když máme za to, že ani Město NJ nemá s ohledem i na jimi zpracovaný ZP pochybnosti jaké pozemky by měly být předmětem převodu.

3. Usnesení Zastupitelstva Města Nový Jičín

Uzavření shora uvedených smluv předcházelo **Usnesení z 1.7.1999 kde ZM** schválilo přijetí dotace na výstavbu bytových domů v lokalitě „Bocheta“ ve výši 320.000,- Kč na 1 bt. jednotku a 50.000,- Kč na

inženýrské sítě k 1 bytové jednotce a dále kupní cenu ve výši Kč 1,-/m² za prodej nově vzniklého pozemku parcela č. 584/1 a pozemku 586/3 v k.ú. Nový Jičín – Horní předměstí.

Usnesením ZM ze dne 26.4.2000 bylo rozhodnuto o zrušení části usnesení ZM ze dne 1.7.1999 č.3b) odst. 3 ve znění „schvaluje kupní cenu ve výši Kč. 1,-/m² za prodej nově vzniklého poz.p.č. 584/1 o výměře 20.524 m² a pozemku p.č. 586/3 o výměře 1.153m² , vš v k.ú. N.J. – Horní předměstí a nahrazuje jej novým usnesením „schvaluje prodej části nově vzniklého pozemku p.č. 584/1 o výměře 20.524 m² a pozemku p.č. 586/3 o výměře 1.153 m², vše v k.ú. Nový Jičín – Horní předměstí odpovídající skutečně zastavěné ploše bytovými domy, včetně příslušenství, stavebnímu bytovému družstvu Pod Skalkou zastoupenému toho času předsedou představenstva Ing. Jiřím Pekárkem, se sídlem Loučka 68, Nový Jičín za kupní cenu ve výši 1,-/m². Kupní smlouvy bude uzavřena po uplynutí 20ti let ode dne kolaudace bytových domů. Tento závazek bude ošetřen smlouvou o budoucí kupní smlouvě.

Usnesením ZM z 31.8.2000 byl dále „schválen budoucí bezúplatný převod podílu města na bytových domech budovaných v lokalitě Bocheta, který představuje podíl na nemovitostech rovnající se výši státní dotace (Kč 370 0000,- na 1 b.j. x počet vybudovaných bytů) na SBD Pod Skalkou, Družstvo, Nový Jičín nebo jeho členy , a to po uplynutí 20-let ode dne jejich kolaudace. Po tuto dobu bude uzavřena smlouva o budoucí darovací smlouvě“

4. Smlouva o hospodaření se společnou nemovitou věcí

Dále byla mezi Městem NJ a Družstvem uzavřena **Smlouva o hospodaření se společnou nemovitou věcí a komplexní správě nemovitostí – bytových domů a výkonu dalších práv a povinností ze dne 21.12.2001.** Na základě této smlouvy se Družstvo stalo společným správcem bytových domů, jež postupně vznikaly a se vznikem každého nového bytového domu byl uzavřen dodatek k této smlouvě.

V ustanovení čl. II. této smlouvy jsou specifikována oprávnění správce k jednáním, spojeným se správou bytových domů a to mj. k uzavírání nájemních smluv s nájemníky bytů a nebytových prostor, k čemuž byla vyhotovena i generální plná moc strany Města NJ a podepsána bývalým starostou Pavlem Wesselym.

5. Smlouvy o úhradě dalšího členského vkladu – vzor dokládáme spolu s tímto stanoviskem Městu

Tyto byly uzavírány mezi Družstvem a jeho členy. Jejich účelem bylo projevení vůle člena družstva zvýšit svou majetkovou účast v Družstvu zaplacením dalšího členského vkladu do Družstva, aby tím umožnili realizovat uspokojení svých bytových potřeb získáním práva užívat byt o velikosti, dispozičním řešením a vybavením dle vlastního výběru, z výstavby bytových domů v lokalitě Bocheta, na dobu určitou, s následným převodem bytu do svého vlastnictví.

V čl. VII. těchto smluv pak bylo ujednáno, že po uplynutí sjednané doby nájmu (20 let) převede Družstvo členu byt, v případě, že má splněny veškeré závazky vůči družstvu, do jeho vlastnictví, včetně spoluvlastnického podílu na pozemku, jež byl objektem zastavěn.

Tyto smlouvy byly uzavírány členy statutárního orgánu a to Ing. Kamilem Žákem a Ing. Jiřím Pekárkem. Ing. Kamil Žák byl do statutárního orgánu zvolen při vzniku družstva, a to jako osoba jednající v zastoupení jednoho ze zakladatelů družstva, a to Města NJ.

Částky, jež byly jako další členský vklad poskytnuty byly odvozeny dle velikosti jednotky a jejího vybavení a pohybovaly se v rádech statisíců, a to od 300.000,- Kč až kolem 1,5 milionu korun.

6. Nájemní smlouvy – vzor dokládáme spolu se s tímto stanoviskem Městu NJ

Družstvo s ohledem na výše uvedené uzavíralo postupně po dostavbě jednotlivých bytových jednotek se členy družstva **Nájemní smlouvy**. Prvotní nájemní smlouvy byly uzavírány jménem Ing. Kamila Žáka a Ing. Jiřího Pekárka, jež byli statutárními orgány družstva. Nájemní smlouvy byly uzavírány na dobu určitou a to 20 let, přičemž v těchto nájemních smlouvách bylo zakotveno: „***Pokud nebude dohodnuto jinak, bude po uplynutí doby sjednaného nájmu byt převeden nájemci včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu bezúplatně nebo za úplatu do jeho vlastnictví. Pro případ úplatné smlouvy se sjednává kupní cena ve výši Kč 1,--/byt***“.

S ohledem na skutečnost, že Město NJ je podílovým spoluvlastníkem bytových jednotek, jež jsou předmětem těchto nájemních smluv, je rovněž i město jakožto spoluvlastník - pronajímatel „vázáno“ těmito nájemními smlouvami.

7. Smlouva o budoucí smlouvě kupní o převodu bytové jednotky

Stran Města NJ, Družstva a p. Tomáše Macháče byla dne 19.9.2001 uzavřena **Smlouva o budoucí smlouvě kupní o převodu bytové jednotky** – konkrétně se mělo jednat o v té době rozestavěnou bytovou jednotku č. 13 nacházející se ve 4. NP. rozestavěné stavby bytových domů Bocheta Nový Jičín na pozemcích č. 1974 a č. 1975 v k.ú. Nový Jičín – Horní předměstí.

Tato budoucí kupní smlouva měla být uzavřena po uplynutí dvaceti let od dne převzetí dostavěné bytové jednotky budoucím kupujícím. Kupní cena za bytovou jednotku byla stanovena vzájemnou dohodou účastníků na částku 1,- Kč.

V tomto případě však byla uzavřena pouze jedna smlouva s jedním konkrétním účastníkem p. Tomášem Macháčem – dřívějším pracovníkem Města NJ. Rovněž i u této smlouvy absentuje zveřejnění záměru obce k převodu tohoto majetku dle zákona o obcích. Tato smlouva však také prokazuje, že Město NJ spolu s Družstvem mělo záměr bytové jednotky po uplynutí doby 20 let převést na jednotlivé členy družstva, a to za symbolickou kupní cenu.

8. Dotace ministerstva a její shrnutí:

Dotace ministerstva pro místní rozvoj byla poskytnuta v rozmezí několika let na výstavbu bydlení. Města zpravidla vytyčila pozemky, které poskytla pro výstavu. V rámci poskytnuté dotace a jejího čerpání byly stanoveny podmínky, a to především nutnost, zajistit, aby po dobu alespoň 20 let byly tyto jednotky v nájmu, když cílem dotace bylo zajištění regulovaného nájemního bydlení. S ohledem na skutečnost, že výše dotací nepostačovala na pokrytí nákladů spojených s výstavbou bytových domů, řešila se otázka dalšího financování právě prostřednictvím uzavírání Smluv o sdružení, v rámci nichž, byli účastníky sdružení Družstva. Tyto byly zřizovány i za účelem toho, aby zaštitily podmínky dotace v podobě „nájemního“ bydlení. Finanční prostředky, které družstvo zajistilo na výstavbu byly prostředky, které získali od členů družstva, a to na základě Smluv o úhradě dalšího členského vkladu do družstva – viz bod 5. tohoto stanoviska.

Je nutné zdůraznit, že každé město, či obec jež čerpali dotace na bytovou výstavbu má svou vlastní právní úpravu vypořádání vlastnictví po uplynutí minimální doby 20 let od kolaudace bytových domů, což mj. je uvedeno i ve stanovisku KVB advokátní kanceláře s.r.o. I přes rozdílnou právní úpravu však vyplývá u všech těchto případů, že zde byl záměr převést spoluvlastnické podíly měst a obcí po uplynutí doby 20 let na družstva, popřípadě na jejich členy, a to bezúplatně či za symbolickou 1,- Kč.

Program byl účelově vytvořen a použit. Podle toho, jak byl vydán, nebylo možné použít prostředky státní dotace na něco jiného. Peníze byly určeny na stavbu a na inženýrské sítě v pevném poměru a nebylo možné to měnit dvoustrannou dohodou mezi městem a družstvem. Smlouva o sdružení byla jedním z mnoha dokumentů přikládaných k žádosti o dotaci a měla upravit způsob správy domů a jejich užívání, případně nakládání s penězi města a družstva.

Přijátá státní dotace představovala peníze ministerstva a ministerstvo stanovilo pravidla, jak se s nimi naloží. V jejich rámci byl stanoven požadavek, aby město zajistilo udržitelnost využití nájemního bydlení na dobu minimálně dvacet let. A aby to mohlo účinně vymáhat, mělo k tomuto využít nástroj a tím je např. zápis věcného břemene, případně majetkového podílu do katastru.

9. Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problémů při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu

Zde uvedeno, že je český právní řád založen na principu respektování legitimního očekávání plynoucího ze sjednaných závazků. Ministerstva zde shodně potvrzují, že je žádoucí, aby bylo toto legitimní očekávání bytových družstev a nájemců naplněno.

Stanovisko je především zaměřeno na případy, kdy byla zjištěna neplatnost smlouvy o budoucím převodu vlastnického práva k bytu či bytovému domu. Máme však za to, že je s ohledem na jeho odůvodnění možné toto alternativně aplikovat i na vztahy mezi Městem NJ a také Družstvem, potažmo členy Družstva.

10. Údaje k jednotlivým časům kolaudačních rozhodnutí a bytovým domům

Kolaudační rozhodnutí k jednotlivým bytovým domům jsou z různých období:

**BD 2112 (18.10.2001, PM 13.11.2001),
BD 2117 (rok 2001/7.12.2001, PM 1.1.2002),
BD 2124 (6.9.2002, PM 11.9.2002), b
BD 2140 (30.1.2004, PM 20.2.2004)
BD 2161 (30.6.2005, PM 27.7.2005)**

Bytové domy č.p. 2112, č.p. 2117, č.p. 2124 a č.p. 2140 jsou rozděleny prohlášením vlastníků na samostatné bytové jednotky. Zde je podíl Města NJ na každé bytové jednotce ve výši id. 1/3 a podíl Družstva ve výši id. 2/3.

Bytový dům č.p. 2161 není rozdělen prohlášením vlastníků na bytové jednotky – podíl Města NJ na tomto bytovém domě je ve výši id. 2/5, podíl Družstva je ve výši id. 3/5.

Z tohoto důvodu je tak v rámci tohoto stanoviska uváděno, že navrhujeme převod podílu na Bytových domech (bytových jednotkách, myšleno tam, kde je bytový dům na tyto jednotky rozdělen prohlášením vlastníků).

Shrnutí stavu po schůzce se zástupci Města NJ v 9/2023

Město NJ při schůzce navrhlo, že s ohledem na zásadu legitimního očekávání a narovnání historických vztahů by přistoupili k převodu spoluvlastnických podílů na jednotlivých Bytových domech (jednotkách), a to s ohledem na historii této bytové výstavby, když Město neinvestovalo do výstavby své rozpočtové finanční prostředky, nýbrž obdrželo dotaci ze strany Ministerstva pro místní rozvoj. Byla zde řešena otázka, zda převod realizovat bezúplatně či za symbolickou cenu, a to s ohledem na zákonem

stanovené podmínky ohledně nutnosti zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé v případě symbolického převodu za např. 1,- Kč/bytová jednotka. Rovněž se řešila i otázka narovnání vlastnických vztahů ve vztahu k inženýrským sítím.

Město si rovněž nechalo zpracovat **stanovisko daňové poradkyně** ohledně možného dopadu převodu na Město NJ z daňového hlediska. Stanovisko je ze dne 3.9.2023 a zpracovala jej Ing. Mgr. Dana Vaner.

Ze stanoviska vyplývá, že s ohledem na novelizaci zákona o dani z příjmu (od 1.1.2023) je od daně z příjmů osvobozen bezúplatný příjem z nabytí spoluvlastnického podílu na nemovité věci od obce nebo od poplatníka, jehož je obec členem nebo zřizovatelem za to za splnění dvou podmínek:

1. na výstavbu této nemovité věci byla v období od roku 1995 do roku 2007 získána dotace ze státního rozpočtu prostřednictvím programu podporujícího výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury nebo ze Státního fondu rozvoje bydlení podle nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění pozdějších předpisů, a
2. převod této nemovité věci na jinou osobu byl po stanovenou dobu zakázán podmínkami poskytnutí dotace podle bodu 1 a jedná se o první převod po uplynutí této doby s tím, že tento převod slouží k tomu, aby tato nemovitá věc byla ve vlastnictví bytového družstva nebo fyzické osoby.

Zákon o dani z příjmů byl novelizován právě z důvodu toho, že postupně docházelo k uplynutí doby 20 let od bytové výstavby, která byla částečně financována také z dotačních prostředků a započalo se s převody majetku z obcí a měst na bytová družstva, popřípadě členy bytových družstev. Aby nedošlo k daňovému zatížení s ohledem na bezúplatné převody hodnotného majetku byla schválena tato novela zákona o dani z příjmu.

Město NJ navrhovalo, aby se převod všech podílů na bytových domech (jednotkách) řešil jednou smlouvou, z tohoto důvodu vzhledem k tomu, že neuplynula u dvou bytových domů ještě dotační podmínka vázanosti po dobu 20 let od kolaudace se obrátilo i na ministerstvo pro místní rozvoj s žádostí o udělení výjimky. Tato výjimka byla Městu NJ udělena. Převod měl být dle „předběžné“ dohody realizován na Družstvo, když toto by následně jednotky převedlo do vlastnictví svých členů, a to s ohledem na ujednání v nájemních smlouvách.

V rámci Rady Města NJ – 26. schůze konaná dne 17.4.2024 bylo pod č. 1477/26R/2024 rozhodnuto zveřejnit záměr prodeje pozemků parcela č. St. 1975, 1983, 2005 a 2049 v k.ú. Nový Jičín – Horní předměstí za částku 1,- Kč/m² a dále darování spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách, jež se nacházejí v bytových domech č.p. 2112, 2117, 2124, 2140 a spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/5 na bytovém domě č.p. 2161 vše v části obce Nový Jičín ve prospěch SBD POD SKALKOU, bytové družstvo.

Tento majetkoprávní záměr byl přichystán k doporučení pro zasedání Zastupitelstva města, avšak byl s ohledem na stanovisko právníků – které do té doby nevyznělo v rámci proběhlých jednání jako negativní stažen z programu jednání. Posléze došlo k oslovení KVB, advokátní kanceláře s.r.o. za účelem zpracování právního stanoviska.

Město Nový Jičín svými stanoviskem nastíněným v rámci společné schůzky a také následnými shora popsány kroky dále utvrzovalo legitimní očekávání Družstva a jeho členů ve smyslu bezúplatného převodu podílu na bytových domech (bytových jednotkách) a převodu podílu na zastavěných pozemcích za částku ve výši 1,- Kč/m².

Závěr a stanovisko SBD Pod Skalkou k výše uvedenému stavu, návrh řešení:

S ohledem na výše uvedené shrnutí právních vztahů, smluv a rozhodnutí zastupitelstva Města NJ, jež byly při výstavbě bytových domů „Bocheta“ učiněny je dle našeho názoru evidentní jaký byl záměr Města Nový Jičín ohledně převodu podílu na bytových jednotkách a převodu vlastnictví k zastavěným pozemkům po splnění podmínek stanovených dotačním programem.

V daném případě je nutné především vzít v potaz **existenci legitimního očekávání**, jež Družstvo, a především jeho členové měli v době založení družstva a realizace bytové výstavby, a to následně i po celou dobu 20 let od takto proběhlé výstavby, a to i přesto, že nedošlo k plné realizaci všech zastupitelstvem Města NJ předvídaných smluv. Družstvo a jeho členové byli po celou dobu v dobré víře, že dojde po splnění podmínek k bezúplatnému převodu těchto podílů a také převodu pozemků za zvýhodněnou cenu.

Zásada legitimního očekávání je jednou ze základních zásad našeho právního řádu. V rámci společného stanoviska Ministerstva vnitra a ministerstva pro místní rozvoj (jež se vázala právě k problematice bytové výstavby a dotačního programu) je uvedeno, že „český právní řád je založen na principu respektování legitimního očekávání plynoucího ze sjednaných závazků“.

Nelze se tedy přiklonit k názoru, že z důvodu neexistence zveřejnění záměru dle zákona o obcích v tomto směru absentuje ujednání ohledně převodu vlastnictví – jedná se o příslib převodu vlastnictví k zastavěným pozemkům za symbolickou cenu 1,- Kč/m², jež je obsažen ve Smlouvě o sdružení a také Smlouvě o výpůjčce a Usnesení ZM z 26.4.2000, či je zde neurčitost identifikace předmětu převodu.

Príslib převodu vlastnictví nejenom k pozemkům ale i k bytovým jednotkám na SBD či jeho členy je obsažen v několika dokumentech (viz. shora uvedená usnesení zastupitelstva a další dokumenty), a je tedy z tohoto patrné, jaký mělo město záměr naložit s těmito podíly po uplynutí min. doby 20 let.

U shora uvedených smluv bohužel s největší pravděpodobností absentuje zveřejnění tohoto záměru obce (převodu majetku) dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, konkrétně ustanovení § 39 odst. 1. Dalším problémem celé věci je pak neuzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě a budoucí darovací smlouvě, tak jak bylo usneseními ZM ujednáno.

Usnesení ZM ze dne 26.4.2000 však nebylo v průběhu let revokováno rovněž ani usnesení ZM z 31.8.2000, což považujeme za stěžejní pro další řešení dané situace a také podpoře legitimního očekávání Družstva a jeho členů.

Dotace ze strany Ministerstva pro místní rozvoj byla poskytnuta účelově, a to na výstavbu nájemního bydlení v lokalitě Bocheta. Město NJ obdrželo dotaci na každou bytovou jednotku včetně sítí ve výši 370.000,- Kč. Na výstavbě bytových jednotek se Město NJ nepodílelo vlastními zdroji. Finance, jež byly městem z jeho prostředků poskytnuty, byly použity na realizaci veřejných komunikací či sítí nikoli na samotnou výstavbu bytových domů. Výstavby bytových domů, konkrétně pak jednotlivých bytových jednotek nad rámec státem poskytnuté účelové dotace byly dále financovány ze strany členů družstva, a to tzv. dalšími členskými vklady. Výše jednotlivých dalších členských vkladů se vždy odvíjela od toho, jakou bytovou jednotku měl následně dotčený člen Družstva užívat (myšleno velikostně, vybavení, případně parkovací místo atd.). **Tyto vklady dosáhly celkové výše cca 80.000.000,- Kč.**

Družstvo a jeho členové byli po celou dobu vázanosti dotačních podmínek v legitimním očekávání naplnění závazku Města NJ k budoucímu zvýhodněnému převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech (bytových jednotkách), když členové družstva se fakticky v době výstavby bytových

domů podíleli značnou mírou na jejich výstavbě. Důvodem, proč nemohli být sami podílovými spoluvlastníky byly státem stanovené dotační podmínky, které toto znemožňovaly. Byla-li tedy výstavba financována ze sdružených prostředků – což v našem případě byla, nemohli být spoluinvestory budoucí nájemci – proto byly zakládány družstva, jež shromažďovala členy, kteří se fakticky podíleli na výstavbě bytových domů, avšak byty následně museli užívat jako nájemce minimálně pod dobu 20 let. Všichni nájemníci – členové družstva, včetně družstva danou situace v dané době s ohledem na výše uvedené přísliby v jednotlivých rozhodnutích zastupitelstva Města NJ vnímali tak, tak že, jak se to zapíše, se to po dvaceti letech opět vymaže. Rozumíme však tomu, že tento úkon převodu podílu může být náročnější, než bylo jeho zapsání.

Město o tom, jak se vypořádají vlastnické vztahy rozhodlo a závazek o převodu přijalo už před dvaceti lety, když tento záměr ZM nebyl revokován, viz stále platná usnesení ZM z 26.4.2000 a 31.8.2000. Ve chvíli, kdy přijalo státní dotaci za státem stanovených podmínek, vstoupilo do tohoto programu a mělo by tak nyní po splnění jeho podmínek přistoupit k realizaci převodu vlastnického práva tak jak bylo v minulosti ujednáno.

Pokud by nyní město požadovalo dotaci vrátit, ve formě odprodeje svého podílu za cenu obvyklou, došlo by de facto dle našeho názoru ke zneužití dotace. Město by tak vlastně po dvaceti letech použilo státní dotaci – finanční prostředky, jež by získali z prodeje za cenu obvyklou následně na něco jiného a to i ve zvalorizované podobě.

Město NJ se tedy v našem případě stalo podílovým vlastníkem z důvodu toho, aby zajistilo podmínky dotačního programu. Za tímto účelem bylo tedy i jedním ze zakládajících členů družstva, a do statutárních orgánů dle Notářského zápisu NZ 312/99 a N 325/99 ustanovili právě zástupce města, kterým byl Ing. Žák, když zde byl požadavek stran Města NJ, aby do doby kolaudace bytových domů v této lokalitě byl jedním z členů představenstva a také kontrolní komise zástupce Města Nový Jičín. Ing. Kamil Žák se pak podílel v "zastoupení" Města na tvorbě dalších smluv a tyto v zastoupení družstva podepisoval. Město tak v podstatě prostřednictvím tohoto zaměstnance, který na městě působí doposud, vše koordinovalo a znalo i obsahy jednotlivých smluv uzavíraných přímo Družstvem s jejich členy – nájemníky (viz. Nájemní smlouva, Smlouva o dalším členském vkladu).

Skutečnost, že dotace byla účelová a že vlastnictví podílů stran Města NJ na bytových domech bylo skutečně učiněno pro splnění dotačních podmínek podporuje i to, že **Město NJ po celou dobu nepobíralo žádný nájem z bytových jednotek a ani se jako podílový vlastník nepodílelo na údržbě těchto bytových domů a jednotek.** Veškeré pravomoci převedlo na Družstvo, a to prostřednictvím **Smlouvy o hospodaření se společnou nemovitou věcí a komplexní správě nemovitostí – bytových domů a výkonu dalších práv a povinností ze dne 21.12.2001, výlučně hospodařilo s tímto majetkem.** Město NJ se po celou dobu 20 let nezajímalo o stav bytových domů, nepodílelo se na žádném rozhodování, neúčastnilo se schůzí Družstva atd. Z tohoto pohledu tak samo Město NJ nejednalo jako vlastník.

Stran Družstva byly vynaloženy průběžně prostředky na opravy bytových domů, a to v rámci větších oprav ve výši okolo 16. milionů korun, na kterých se Město NJ nijak nepodílelo (seznam větších oprav dokládáme v příloze).

Rovněž je nutné vzít v potaz skutečnost, že jednotliví členové družstva, jež jsou nájemníky bytových jednotek a garážových stání prováděli sami údržbu jimi užívaných bytových jednotek, a to v průběhu celých minimálně 20 let. Tyto jejich investice nelze stran Družstva vyčíslit, neboť k těmto nemá Družstvo finanční podklady. Každá bytová jednotka tak má jinou hodnotu, a to s ohledem na míru jejího udržování v průběhu let ze strany nájemníků – členů družstva. Pokud by Město NJ trvalo na odprodeji

svého podílu za cenu obvyklou bude nutné vypořádat vnosy členů družstva jednotlivých bytových jednotek do těchto jednotek.

V případě odprodeje podílů Města NJ za cenu obvyklou, tak jak je navrhováno ve Stanovisku KVB advokátní kanceláře s.r.o., by bylo nutné nechat si zpracovat znalecký posudek na bytové domy a jejich jednotlivé bytové jednotky. Investice do tohoto znaleckého posudku by byla v rádech statisíců. Následně by bylo nutné, jak uvádíme výše, vypořádat individuální investice členů družstva do jimi užívaných bytových jednotek. V tomto případě by jednotliví členové rovněž mohli žádat valorizaci těchto jejich investic. Město se dle našeho názoru tak vystavuje žalobám na vydání bezdůvodného obohacení či žalobám na náhradu škody z titulu neuzavřených smluv.

*Dle § 38 odst. 1 Zákona o obcích platí, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem 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.***

Tímto ustanovením se Městu NJ otevírá prostor pro zohlednění mimoekonomických aspektů přijímaných rozhodnutí ze strany města, když obec nemá povinnosti zaměřovat se na ekonomický profit.

Dle § 39 odst. 2 Zákona o obcích platí, že 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.

Platnost či neplatnost závazků uzavřených za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., je posuzována podle tehdy platných předpisů. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., pak se ve smyslu přechodného ustanovení § 3030 NOZ na takto vzniklá práva a povinnosti uplatní pouze ustanovení části první hlavy první, tedy obsah ustanovení §§ 1 – 14 NOZ.

Dle § 6 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“ platí, že každý má povinnost jednat v právním styku poctivě; nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu; nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

Za Družstvo je zcela možné přistoupit k realizaci převodu podílu na bytových domech (bytových jednotkách) tak jak bylo dohodnuto loni v září, když máme za to, že město je schopno záměr tohoto bezúplatného převodu vzhledem k historickému stavu zargumentovat. Rovněž je i s ohledem na historický stav a také ujednání ve shora uvedených smlouvách schopno v případě převodu zastavěných ploch za cenu nižší než cenu obvyklou zdůvodnit tuto odchylku od ceny obvyklé, bez toho, aniž by se vystavili zástupci města porušení povinností péče řádného hospodáře. Konkrétní výše odchylky od ceny obvyklé ve smyslu zákona o obcích není zákonem výslovně limitována, musí být, ale řádně zdůvodněna, a z odůvodnění musí vyplývat, že je **sledován jiný důležitý zájem**, což v tomto případě je právě **splnění podmínek dotačního programu a také závazku města převést podíl na bytových domech (jednotkách) na SBD případně jeho členy v souladu s již přijatými Usnesením ZM. V tomto také tkví právě i legitimní očekávání SBD a jeho členů.**

Družstvem navrhované řešení je tedy takové, aby Město NJ respektovalo legitimní očekávání Družstva a jeho členů a přistoupilo tak k dokončení procesů převodu majetku způsobem, jež byl odhlasován **Usnesením ZM ze dne 26.4.2000 a usnesením ZM z 31.8.2000, která jsou stále platná, neboť nebyla revokována.**

I v rámci poslední schůzky konané dne 27.9.2024 se zástupci Města NJ byl navržen tento postup, a to uzavřít Darovací smlouvu na podíl Města NJ na bytových domech (bytových jednotkách) a dále Kupní smlouvu na prodej zastavěných ploch za symbolickou 1,- Kč/m².

Pro uskutečnění bezúplatného převodu svědčí právní zásady, a to zejména zásada legitimního očekávání, zásada pacta sunt servanda (smlouvy mají být dodržovány) a zásada poctivosti.

Návrhy na zdůvodnění převodů:

Zdůvodnění bezúplatného převodu /darování podílu na bytových domech navrhuje takto:

Bezáplatný převod podílu Města NJ o velikosti id. 1/3 na bytových domech č.p. 2112, č.p. 2117, č.p. 2124, č.p. 2140 v části obce Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín – Horní Předměstí (a v nich vymezených bytových jednotkách) a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/5 na bytovém domě č.p. 2161 v části obce Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín – Horní předměstí představuje naplnění jiného důležitého zájmu obce - splnění účelu poskytnuté státní dotace na výstavbu nájemního bydlení v lokalitě „Bocheta“ a naplnění podmínek stanovených dotačním programem.

Zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé u prodeje pozemků parcela č. St. 1975, č. St. 1983, č. St. 2005 a č. St. 2049 obec Nový Jičín, pro k.ú. Nový Jičín – Horní předměstí:

Převodem je naplňován jiný důležitý zájem obce, a to zjednání nápravy zřejmě neplatných závazků k převodu majetku města ze smlouvy o sdružení a smlouvy o výpůjčce nemovitostí v návaznosti na splnění podmínek poskytnuté státní dotace na výstavbu nájemního bydlení v lokalitě „Bocheta“ v části obce Nový Jičín.

Shora uvedené návrhy na výše uvedená zdůvodnění jsou však plně v dispozici Města Nový Jičín, přičemž zdůvodnění může být rovněž opřeno o toto stanovisko.

Po převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech (bytových jednotkách) je možné přistoupit také k ukončení účasti Města NJ jakožto člena Družstva.

Závěrem rovněž navrhuje uzavření Dohody o mimosoudním jednávání, jejíž návrh předkládáme spolu s tímto stanoviskem.

SBD POD SKALKOU, bytové družstvo
Mgr. Kateřina Lukáčová, advokátka