

## Důvodová zpráva

### Předmět:

Výzva Stavebního bytového družstva Nová huť k bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu města na bytových domech na ul. Zapletalova č. 1937/3, 1938/5 a 1939/7, Ostrava - Slezská Ostrava

### Žadatel:

Stavební bytové družstvo Nová huť (dále jen „SBD NH“)

### Informace:

Bytové domy (dále jen „BD“) na ul. Zapletalova č. 1947/1, 1937/3, 1938/5 a 1939/7 (příloha č. 2), vše zapsáno na LV č. 3848 pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, stojící na pozemcích parc. č. 5080, 5081/3, 5081/2 a 5084/2, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, jsou ve spoluvlastnictví SMO a SBD NH, kde vlastnický podíl SMO činí  $\frac{3}{4}$  a vlastnický podíl SBD NH  $\frac{1}{4}$  (příloha č. 7). Jedná se o 4 bytové domy postavené v roce 2000 a 2001, celkem s 50 byty a 25 garážových stání. Pozemky parc. č. 5080, 5081/3, 5081/2 a 5084/2, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava zapsané na LV 3195 jsou ve vlastnictví SMO (příloha č. 8).

SBD NH vykonává správu BD, dle uzavřené Smlouvy o sdružení ze dne 13. 11. 1998 (příloha č. 3) ve znění uzavřené Dohody o změně smlouvy ze dne 23. 12. 1998 (příloha č. 4), Dodatku č. 1 ke smlouvě o sdružení ze dne 30. 9. 1999 (příloha č. 5) a Dodatku č. 2 ke smlouvě o sdružení ze dne 30. 5. 2000 (příloha č. 6) (dále jen celkově „smlouva o sdružení“).

Financování výstavby BD na ul. Zapletalova č. 1947/1, 1937/3, 1938/5 a 1939/7:

- SMO	10 200 000 Kč	( z toho dotace z MMR ČR	10 200 000 Kč)
- SBD NH	1 100 000 Kč		
- Celkem	11 300 000 Kč		

Na výstavbu nájemních bytů byla poskytnuta dotace z MMR ČR se závazkem, že po dobu 20 let od kolaudace nedojde k převodu BD na třetí osobu, budou bytové jednotky provozovány jako nájemní a bude se vybírat nájemné maximálně ve výši věcně usměrňovaného nájemného. Tento závazek byl poskytovatelem dotace MMR ČR v roce 2016, na základě žádosti SMO o zkrácení vázací doby, ukončen a zároveň u uvedených nájemních BD byl proveden v katastru nemovitostí výmaz zástavy.

SBD NH dopisem ze dne 17. 6. 2020 (příloha č. 1) vyzývá SMO k převodu spoluvlastnického podílu města na BD na ul. Zapletalova č. 1937/3, 1938/5 a 1939/7, kde k datu 28. 6. 2020 uplynulo 20 let od kolaudace uvedených nemovitostí. O převod spoluvlastnického podílu SBD NH žádá na základě uzavřené „smlouvy o sdružení“, kde v Dodatku č. 2 ke smlouvě o sdružení ze dne 30. 5. 2000 je mimo jiné uvedeno: „Město se zavazuje, že po uplynutí doby uvedené v odst. 3 tohoto článku nabídne bezúplatný převod svého spoluvlastnického podílu uvedeného v čl. VII., odst. 2 do vlastnictví družstva nebo nájemců bytů uvedených v odst. 4 tohoto článku, a to v souladu s právními předpisy platnými v době převodu. Město má k tomuto souhlas zastupitelstva města Ostravy udělený na jeho zasedání dne 5. 11. 1998 usnesením č. 1110/26.“

O převod spoluvlastnického podílu města na BD na ul. Zapletalova č. 1947/1 SBD NH zatím nežádá, protože 20 let od kolaudace tohoto BD uplyne 25. 4. 2021. Jelikož je ale tento dům také na LV č. 3848 a součástí jedné smlouvy o sdružení, je vhodné řešit převody všech 4 BD v rámci obdržené výzvy současně.

Správce bytového fondu se dle smlouvy o sdružení stalo SBD NH.

Správce bytového fondu v mnoha bodech nedodržel po celou dobu 20 let provozu domů smlouvu o sdružení, a to zejména:

- Poškozoval zájem člena sdružení SMO (čl. IX. bod 4.) nevybíráním nájemného v požadované výši a nepřeváděl  $\frac{3}{4}$  vybraného nájemného (dle podílu vlastnictví) na účet SMO. I přes mnoho požadavků projednaných usnesením rady města nebyla po celou dobu provozu domů převedena na účet SMO žádná finanční částka z nájemného. Uzavřenou smlouvou o sdružení se SMO a SBD NH mimo jiné dohodli, že **po dobu 20-ti let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, tj. do roku 2020 a 2021, k BD bude nájemné stanoveno maximálně do výše věcně usměrňovaného nájemného podle obecně závazných právních předpisů (tj. u BD na ul. Zapletalova 1937/3, 1938/5 a 1939/7 ve výši 65,46 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy za měsíc a u BD na ul. Zapletalova 1947/1 ve výši 59,06 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy za měsíc).** Správce domů a zároveň  $\frac{1}{4}$  vlastníků SBD NH neumožnil po celou dobu 20-ti let vybírání stanoveného usměrňovaného nájemného, ale pouze nájemné zahrnující fond oprav, náklady na správu domů a pojištění, což činilo měsíčně cca 10-15 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Každý požadavek projednaný radou města na vybírání nájemného ve výši věcně usměrňovaného nájemného a převodu  $\frac{3}{4}$  finančních prostředků získaných z nájmu na účet SMO byl SBD NH zamítnut. Tímto počinem **SMO nezískalo z nájmu bytů žádné finanční prostředky**, ale zároveň také SMO nikdy nepřispívalo na provoz a správu domů, což bylo vždy pokryto vybranými finančními prostředky v rámci fondu oprav.
- SBD NH v rámci provádění správy bytového fondu v některých letech nepodařilo získat žádné informace o stavu domů a hospodaření v uvedeném bytovém fondu. V případě zjištění některých havarijních závad zástupcem SMO, tyto závady nebyly vždy bezprostředně odstraněny a opravy se prováděly, až toto schválili nájemci bytů. V současné době na BD na ul. Zapletalova č. 1937/3 a 1938/5 trvá již několik let havarijní stav balkónů, kde i přes požadavky SMO od roku 2018 na neprodlené provedení opravy je SBD NH oprava neustále odkládána a z plánu oprav r. 2020 její realizace byla úplně vyloučena (pouze ponecháno zpracování projektové dokumentace).
- Smlouvou o sdružení bylo dohodnuto, že o nájmech 38 bytů bude po celou dobu 20 let rozhodovat SMO a 12 bytech SBD NH. Přičemž za celé období došlo bez vědomí a souhlasu SMO ke změně nájemců v 25 bytech a dle informací se  $\frac{1}{4}$  družstevní podíly na bytech převáděly na nové neschválené nájemce i za tržní hodnotu ceny celých bytů. Počet určení 25 nájemníků v garážích městem nebo SBD NH je v uzavřené smlouvě o sdružení nejasně stanoven. Rovněž v nájmech garáží došlo za celé období 20 let bez vědomí a souhlasu SMO ke změně nájemců v 9 garážích.

Jak vyplývá ze shora uvedeného, smlouva o sdružení obsahuje závazek SMO nabídnout po uplynutí doby 20-ti let družstvu nebo nájemcům bytů bezúplatný převod svého spoluvlastnického podílu na BD, a to v souladu s právními předpisy platnými v době převodu.

Podle ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „obecní zřízení“), platí, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti, kdy obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením těchto uvedených povinností obce není dle cit. ustanovení pouze takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, a které je racionálně odůvodněno. Tj. odchýlný postup by bylo možno realizovat výlučně v případě, že by zde byly dány relevantní důvody ospravedlňující takový postup a odchylku od ceny v čase a místě obvyklé, a tato odchylka od ceny v místě a čase obvyklé by byla racionálně zdůvodněna, jinak by byl bezúplatný převod jednáním nezákonným. Rovněž v případě převodu za cenu nižší než obvyklou platí dle ustanovení § 39 odst. 2 obecního zřízení, že při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. 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.

**S ohledem na shora uvedené skutečnosti (shora uvedené rozsáhlé finanční prostředky vynaložené ze strany SMO na výstavbu BD, jakož i porušování uzavřené smlouvy o sdružení**

ze strany SBD NH) a povinnosti města při nakládání s jeho majetkem dle zákona o obcích tak aktuálně platné právní předpisy neumožňují bez dalšího bezúplatný převod spoluvlastnického podílu SMO na předmětných BD. S přihlédnutím ke stávající právní situaci zároveň máme za to, že zde existují důvodné pochybnosti o platnosti smlouvy o sdružení, tedy mj. i shora uvedeného ustanovení obsahujícího závazek SMO k bezúplatnému převodu v souladu s právními předpisy platnými v době převodu.

Za daných okolností proto nelze bezúplatný převod dle výzvy SBD NH městem odůvodnit a provést a je možný pouze úplatný převod podílu města na všech uvedených BD dle LV 3848 pro k. ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, a to za cenu obvyklou v místě a čase.

#### **Projednáno v radě města**

Rada města dne 25. 8. 2020 projednala zamítnutí bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na BD na ul. Zapletalova č. 1947/1, 1937/3, 1938/5 a 1939/7, vše zapsáno na LV 3848 pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, stojící na pozemcích parc. č. 5080, 5081/3, 5081/2 a 5084/2, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, dle bodu 1) tohoto usnesení.

#### **Upozornění**

Tento materiál obsahuje informace podléhající ochraně osobních údajů, které by neměly být zveřejňovány dle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, jelikož jsou chráněny zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.