

Osičková Petra

Od: Audy Jan <audy.jan@magistrat.liberec.cz>
Odesláno: 22. ledna 2021 10:04
Komu: Osičková Petra; Krejsová Jana
Předmět: FW: objednávka stanoviska Mgr. [REDACTED]

Mgr. Jan Audy

vedoucí odboru právního a veřejných zakázek

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC
Magistrát města Liberec
Dr. E Beneše 1, 460 59 Liberec 1
ISDS 7c6by6u

tel. : +420 485 243 213
e-mail: audy.jan@magistrat.liberec.cz
web: www.liberec.cz

From: Audy Jan [mailto:audy.jan@magistrat.liberec.cz]
Sent: Thursday, October 1, 2020 10:15 AM
To: [REDACTED]
Cc: Hron [REDACTED]; Zámečník Jaroslav <zamecnik.jaroslav@magistrat.liberec.cz>
Subject: objednávka stanoviska Mgr. [REDACTED]

Dobrý den,
na základě korespondence a poptávky RNDr. Hrona u vás objednáme vyhotovení právního stanoviska ve věci:

1. Jaká práva a povinnosti souvisí s vlastnictvím spoluvlastnického podílu v daných bytových domech?
2. Jakým způsobem a zda vůbec může město výše uvedená práva vykonávat?
3. Existuje možnost využití spoluvlastnických práv města, a pokud ano, jakou cestou lze zvýšit hodnotu spoluvlastnického podílu města, pokud zde takové cesta je?

Předpokládaná cena:
15 – 18 hodin právních služeb.
Cena za jednu hodinu právních služeb je 1.950,- Kč bez DPH

Stanovisko prosím pošlete elektronicky RNDr. Hronovi a mě.
Děkuji

Mgr. Jan Audy

vedoucí odboru právního a veřejných zakázek

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC
Magistrát města Liberec
Dr. E Beneše 1, 460 59 Liberec 1
ISDS 7c6by6u

tel. : +420 485 243 213
e-mail: audy.jan@magistrat.liberec.cz
web: www.liberec.cz

From: [REDACTED]
Sent: Tuesday, September 29, 2020 10:49 AM
To: [REDACTED]
Subject: RE: Poptání možné spolupráce

Vážený pane doktore,
děkuji za zaslání podkladů, které jsme předběžně prošli. K dané věci jsme schopni Vám zpracovat stanovisko odpovídající na následující otázky:

- jaká práva a povinnosti souvisí s vlastnictvím spoluvlastnického podílu v daných bytových domech
- jakým způsobem a zda vůbec může město výše uvedená práva vykonávat
- nad rámec této otázky považuji za důležité vyřešit ve stanovisku i otázku extenzivního využití práv města a nastínění možných cest, jak zvýšit hodnotu spoluvlastnického podílu města, pokud zde takové cesta je (tedy zjednodušeně – nyní zřejmě spoluvlastnické právo nemá žádnou velkou hodnotu, jelikož je jeho obsah téměř vyprázdněn. Město by se ale mělo chovat jako řádný hospodář a zkoumat i cestu, jak zvýšit práva, která jsou se spoluvlastnickým podílem spojena. Nedomnívám se, že tuto cestu nalezneme, ale rozhodně bych doporučil, abychom do stanoviska alespoň napsali, že jsme tuto cestu zvážili. Snižíme tím odpovědnost vedení města za možný nesprávný postup).

Nad rámec tohoto stanoviska jsme samozřejmě schopni vypracovat i návrh postupu/postupů pro celkové řešení situace, ale to, předpokládám, není nyní aktuální.

Předpokládáme, že zpracování výše uvedeného stanoviska zabere 15 – 18 hodin právních služeb, kdy 18 hodin je strop, nad který Vám již nebude účtováno více. Cena za jednu hodinu právních služeb je 1.950,- Kč bez DPH.

Dále v návaznosti na výsledky výše uvedené první analýzy, jsme schopni Vám zpracovat analýzu odpovědnosti zastupitelstva či jednotlivých osob v rámci města za vzniklou situaci (kdy se město zbavuje majetku za zřejmě nestandardní ceny) a případně způsobenou škodu s doporučením dalšího postupu ze strany města. Kolega se v rámci své předchozí praxe podílel na zastupování nájemníků v kauze privatizace bytů OKD, takže s touto otázkou má zkušenost, jakkoli to bylo na úrovni státu a nikoli samosprávy. O tomto si případně můžeme promluvit kdykoli později.

S pozdravem,

[REDACTED]

From: Michal Hron <[REDACTED]>
Sent: Thursday, September 17, 2020 9:15 AM
To: [REDACTED]
Subject: RE: Poptání možné spolupráce

Vážený pane magistře,
posílám slíbené podklady. Možná jich je víc, než je pro daný účel třeba, ale raději víc než míň. Tyhle podklady jsem totiž posílal znalecké kanceláři.

Michal Hron, telefon: +420 [REDACTED]

From: [REDACTED]
Sent: Tuesday, September 15, 2020 9:12 PM
To: [REDACTED]
Subject: RE: Poptání možné spolupráce

Vážený pane doktore,

děkuji Vám za Váš mail a omlouvám se za zpoždění své odpovědi způsobené dovolenou, kterou jsem minulý týden čerpal. Stanovisko ve věci práv a povinností města jako spoluvlastníka jsme schopni Vám vypracovat s tím, že samozřejmě nedovedeme tento soubor práv a povinností kvantifikovat do nějakého jejich ocenění. Tedy přesně jak píšete, naše posouzení by bylo podkladem pro znalecký posudek. Pokud dovolíte, rád bych Vám během zítřka zavolal a zeptal se na pár podrobností, abych mohl případné stanovisko nacenit.

Děkuji a přeji Vám hezký večer,

Mgr. [REDACTED]

www.svjpravnik.cz

Advokátní kancelář Mgr. Ladislav Drha s.r.o.

Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha

tel.č. 727835270

From: Michal Hron <[REDACTED]>
Sent: Wednesday, September 9, 2020 4:45 PM
To: [REDACTED]
Subject: Poptání možné spolupráce

Vážení,

obracím se na vás z pozice člena Rady města Liberec pověřeného řešit problematiku převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech, kde druhým spoluvlastníkem je vždy bytové družstvo. Spoluvlastnictví vzniklo na požadavek Státní fondu rozvoje bydlení jako podmínka poskytnutí dotace ve výši 320.000 Kč/byt. Dotace byly poskytnuty v letech 2000 – 2007. Město uzavřelo postupně s 10 bytovými družstvy smlouvu o sdružení prostředků, kde město vložilo prostředky ve výši poskytnuté dotace a bytové družstvo vložilo do výstavby zbytek. Podíl vložených prostředků činil cca 25 - 30 % město, 75 - 70 % družstvo. Další dotační podmínkou bylo, že bez ohledu na skutečně vložené prostředky musí podíl města činit alespoň 51 %. Po dobu 20 let musely být byty užívány formou nájmu za max. věčně usměrňované nájemné. Družstevníci tak po tuto dobu nemohli nabýt byty do vlastnictví, nicméně s družstevními podíly mohli nakládat bez omezení. Ve smlouvě se město zavázalo, že po 20 letech převede svůj spoluvlastnický podíl na družstvo, tj. druhého spoluvlastníka, a to bezúplatně, příp. za 1 Kč. Toto cenové ujednání se ukázalo jako absolutně neplatné, neboť nebyly dodrženy podmínky zákona o obcích (zdůvodnění veřejného zájmu a odchylky od ceny obvyklé, nezveřejnění záměru nebo neprojednání a neschválení zastupitelstvem města).

Družstva se dnes domáhají převodu za minimální částku, která je mnohem nižší než cena obvyklá, proto jsem navázal spolupráci se znalcem za účelem stanovení ceny spoluvlastnického podílu v situaci, kdy druhým spoluvlastníkem je bytové družstvo. Zákon o obchodních korporacích, konkrétně §§ 727 – 757, přiznávají členům družstva, kteří se podíleli na výstavbě domu taková práva, že prakticky suspendují spoluvlastnická práva města (i kohokoliv jiného) daná mu občanským zákoníkem. Konkrétně se jedná o podíl na určování, s kým bude uzavřena nájemní smlouva, neboť na její uzavření má vždy nárok člen družstva o jehož členství rozhoduje družstvo, nikoliv město. Dále se jedná o výši nájemného, která nesmí přesáhnou účelně vynaložené náklady. Druhý spoluvlastník tak nemá možnost na nájemném participovat, resp. každá participace by musela být 100% použita k údržbě a správě domu. V daném případě se smluvně město vzdalo podílu na nájemné, ale současně nemuselo coby spoluvlastník přispívat na údržbu, opravy a správu domu.

Vaši právní službu poptávám za účelem ověření si mého názoru, a tudíž že spoluvlastnický podíl nemá pro město prakticky žádnou hodnotu. Právní posouzení situace by potom měl být podkladem pro znalce, který bude oceňovat spoluvlastnický podíl.

Zdraví

RNDr. Michal Hron, člen Rady města Liberec

telefon: +420 [REDACTED], email: [REDACTED]

<image001.jpg>

Tato zpráva byla zkontrolována na viry programem Avast Antivirus.
www.avast.com