

Odbor právní
Vyřizuje: Mgr. Ladislava Žiaková
e-mail ladislava.ziakova@mesto-kromeriz.cz
č. tel. 573321290,
datum 24. května 2019
č.j. MeUKM/041150/2019
poř.č. IN –35/2019

Poskytnutí informace

Dne 9. 5. 2019 obdržel Městský úřad Kroměříž Vaši žádost o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, kterou žádáte o následující:

1. *Žádám o kopii Smlouvy o sdružení (nebo Smlouvy o sdružení investorů) mezi Městem Kroměříž a SBD Rybníčky II-družstvo včetně všech případných dodatků a smlouvy, kterou se upravoval režim hospodaření se společnou věcí (Dohoda podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, nebo Dohoda o inkasu nájemného apod., včetně všech případných dodatků)*

2. *Město Kroměříž prodalo dle Kupní smlouvy mezi Městem Kroměříž a SBD Rybníčky II-družstvo ze dne 15. 6. 2018 družstvu **pozemky a id. podíl na 50-ti bytech a 27 garážích za cenu pozemků**. Zastupitelstvo však schválilo dne 12. 10. 2017 prodej **pozemků**.*

Žádám o usnesení zastupitelstva, kterým byl schválen prodej 51% podílu města na bytech a garážích dle výše uvedené Kupní smlouvy a zdůvodnění odchylky od stanovení ceny v čase a místě obvyklé (domnívám se, že bez toho by mohla být KS absolutně neplatná).

Na základě podkladů předaných oddělením majetkoprávním Městského úřadu Kroměříž Vám sdělujeme k vaší žádosti o informace ze dne 8. 5. 2019 následující:

1. Dne 14. 06. 2002 byla uzavřena smlouva o sdružení podle ust. § 829 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (v příloze) za účelem výstavby bytových domů o celkové kapacitě 48 bytových jednotek a objektu garáží (dále jen „smlouva“), dle které byly sdruženy následující prostředky:

město se zavázalo,

- a) že zprostředkuje finanční vklad z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“) na výstavbu 48 nájemních bytů v celkové výši 15,540.000,- Kč (nejednalo se tedy o investici města, ale město bylo zprostředkovatelem tohoto finančního „daru“ státu za účelem podpory bydlení v obci za „dohledu“ obce, ve kterém výstavba probíhala s tím, že po dobu 20 ti let bude město spoluvlastníkem předmětných bytů a poté je převede Stavebnímu bytovému družstvu (dále je SBD“) za cenu převodních poplatků, tj. za cenu odpovídající správnímu poplatku v době převodu ve výši 1000,- Kč za vklad do Katastru nemovitostí)

- b) že poskytne na výstavbu pozemek p.č. 920/34 v hodnotě dle znaleckého posudku
- c) že poskytne naturální plnění formou výkonu inženýrské činnosti v hodnotě 300.000,- Kč

SBD se zavázalo poskytnout finanční vklady ve výši odpovídající finančním potřebám pro dofinancování díla nad rámec prostředků poskytnutých z SFRB.

V čl. V. bodu 6 smlouvy bylo dohodnuto, že po uplynutí 20-ti let (dle tehdy platné právní úpravy) bude proveden převod podílu města na **bytových jednotkách** na SBD (event. na členy družstva) **za cenu převodních poplatků** s tím, že převáděný majetek bude prost práv třetích osob.

2. Dne 21.10.2002 byly v návaznosti na smlouvu o sdružení uzavřeny dvě smlouvy o poskytnutí dotace z prostředků SFRB, a to smlouva č. 9255910102 – dotace na výstavbu 42 nájemních bytů ve výši 13,620.000,- Kč a smlouva č. 9255910722 – dotace na výstavbu 6 nájemních bytů ve výši 1,920.000,- Kč. Obě smlouvy obsahovaly v čl. III. bod 3 blokační ustanovení, tj. závazek města nepřevést po dobu 20-ti let (dle v té době platné právní úpravy) od právní moci kolaudace stavby vlastnictví bytového domu postaveného s použitím dotace popř. spoluvlastnický podíl na tomto domě, na jinou osobu a do uplynutí této doby zajistí město užívání všech bytů v domě k trvalému nájemnímu bydlení.

3. V době výstavby bytových jednotek došlo ke změně projektu, kdy v rámci změny stavby před dokončením bylo povoleno vybudovat další dvě bytové jednotky, které však nebyly zahrnuty v dotaci a tyto dvě bytové jednotky byly financovány SBD, resp. uživateli bytu – členy družstva.

4. Dne 12.05.2005 došlo k uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o sdružení mezi městem a SBD, jehož obsahem bylo potvrzení toho, že nad rámec dotované bytové výstavby byly vybudovány garáže a dvě bytové jednotky, jejichž náklady byly plně hrazeny z prostředků SBD s tím, že smluvní strany se dohodly, že úplné vlastnické právo k těmto jednotkám přísluší SBD. Dále bylo dohodnuto, že pokud by v budoucnu město a SBD dospěly k rozhodnutí bytový objekt rozdělit na samostatné jednotky zápisem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, budou tyto jednotky zapsány do vlastnictví družstva. Město se zavázalo, že na předmětných jednotkách nebude uplatňovat právo na určení nájemníka, souhlasu s podnájemníkem a stanovení výše nájmu, když výkon těchto práv v plném rozsahu náleží SBD.

5. V průběhu roku 2004 a 2005 byly provedeny kolaudace jednotlivých bloků a tudíž započala běžet od kolaudace posledního bloku, tj. od roku 2005 dvacetiletá lhůta pro možnost dispozice s majetkem.

6. Dne 28.03.2011 bylo podepsáno SBD a městem prohlášení vlastníka, které bylo zpracováno advokátní kanceláří JUDr. Miroslavy Kočárové. Do prohlášení vlastníka byly zahrnuty rovněž výše uvedené dvě bytové jednotky, které nebyly zahrnuty do dotace a tudíž i spoluvlastnictví k těmto bytovým jednotkám je v poměru 51 % město a 49 % SBD.

7. Dne 09.07.2013 se uskutečnilo jednání mezi SBD a městem se zaměřením na řešení celé situace, a to s ohledem na to, že 03.07.2013 byla pod č. 209/2013 Sb., provedena změna

nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů. Touto novelou byla dána obcím možnost požádat SFRB o změnu smlouvy o poskytnutí dotace, a to konkrétně možnost převést po uplynutí 10-ti let od kolaudace bytové jednotky na SBD a vyvázat se tak z podmínek vyplývajících ze smluv s SFRB. S SBD bylo dohodnuto, že město o zkrácení lhůty požádá. Rada města Kroměříže konaná 18.05.2015 na své 13. schůzi schválila podání žádosti o změnu smlouvy o poskytnutí dotace č. 9255910102 a smlouvy o poskytnutí dotace č. 9255910722. Dne 01.06.2015 město požádalo o změnu výše uvedených smluv a dne 14.07.2015 byly uzavřeny mezi městem a SFRB dohody o změně obou smluv a blokační lhůta byla tedy snížena na 10 let. Z uvedeného vyplývá, že město již může disponovat se svým 51 % podílem.

8. Dne 17.11.2015 zaslalo SBD na město žádost o převod spoluvlastnického podílu města na SBD, a to nejen na převod podílu na bytových jednotkách, ale navrhlo komplexní řešení – majetkoprávní vypořádání mezi městem a SBD týkající se i garáží, pozemků, veřejných prostranství, přístupových cest, veřejného osvětlení, inženýrských sítí atd. s odkazem na čl. V. odst. 6 smlouvy o sdružení ve znění dodatku č. 1, dle kterého se město smluvně zavázalo po uplynutí dotační lhůty převést svůj podíl na bytových jednotkách na SBD (event. na členy družstva) za cenu převodních poplatků.

9. Dne 14.12.2016 se uskutečnilo mezi zástupci města a zástupci SBD jednání ohledně řešení majetkových podílů, kdy město navrhlo, že převede svůj spoluvlastnický podíl ve výši 51 % na předmětných nemovitostech (tzn. podílu na bytových jednotkách, na společných částech domu, jakož i na pozemcích) na SBD za cenu pozemků s tím, že toto řešení podléhá schválení orgány města, nikoliv pouze za cenu převodních poplatků, jak navrhovalo SBD, neboť město požadovalo uhradit cenu odpovídající hodnotě pozemku, který do výstavby bytových jednotek vložilo. Vzhledem k tomu, že podíl na bytových jednotkách, společných částech a i pozemku ve výši 51 % měl proběhnout za cenu pozemků, byl vyhotoven znalecký posudek (pouze na hodnotu tohoto pozemku, nikoliv na hodnotu bytových jednotek a společných částí). Navíc původní záměr města vypořádat vlastnictví v první fázi pouze ke dvěma bytovým jednotkám, ke kterým sice město vlastnilo 51 %, ale které byly vystavěny výhradně z prostředků SBD, nikoliv z prostředků SFRB (viz bod 3 a 4), se ukázalo po konzultaci s Katastrálním úřadem jako nešťastné a Katastrální úřad doporučil převést podíl města na všech bytových jednotkách, společných částech a pozemku jednou smlouvou. Převedením podílu na SBD se město rovněž vyváže ze závazků, které vlastnictví předmětných nemovitostí obnáší, tzn. z nákladů, které vlastník nemovitosti musí vynaložit na opravy, úpravy a údržbu domů a bytových jednotek. Příkladem obdobným tomuto řešení převodu spoluvlastnického podílu je Statutární město Liberec, které vlastnilo taktéž 51 % na bytovém domě, jakož i pozemku, který poskytlo jakožto vklad do výstavby bytového domu a zbylých 49 % vlastnilo družstvo, jemuž následně svých 51 % město převedlo za symbolickou kupní cenu 1 Kč za předmětné nemovitosti, tj. i za pozemky, které vložilo do této výstavby.

10. Dne 23.06.2017 na základě usnesení členské schůze SBD vyslovilo SBD s návrhem města na úplatný převod 51 % podílu města souhlas s převodem podílu do vlastnictví SBD za cenu odpovídající ceně pozemků, na nichž se domy nacházejí.

11. Na základě výše uvedeného souhlasu SBD byl Ing. Vladimírou Smetanovou, soudním znalcem dne 03.08.2017 vypracován znalecký posudek o ceně podílu města na dotčených pozemcích. Výsledná cena byla stanovena ve výši 745.810,- Kč.

12. Zastupitelstvo města Kroměříže na svém XXX. zasedání dne 12.10.2017 po projednání schválilo převod 51 % podílu za kupní cenu ve výši 745.810,- Kč na SBD. Usnesení zastupitelstva konkrétně zní:

Zastupitelstvo města Kroměříže po projednání

s c h v a l u j e

prodej pozemku stpč. 7801/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m², dále podílu ve výši id. 51/100 na příslušném podílu na pozemcích stpč. 7801/1, stpč. 7760, stpč. 7759 a stpč. 7789, který přináleží k jednotkám v domech č. p. 3271, 3272, 3273 a 3277 a podílu ve výši id. 51/100 na jednotkách v domech č.p. 3271, 3272, 3273 a 3277, vše v obci a katastrálním území Kroměříž pro SBD Rybníčky II - družstvo, se sídlem Talichova 3272, 767 01 Kroměříž za smluvní kupní cenu 745.810 Kč, splatnou jednorázově do 60 dnů od podpisu kupní smlouvy s tím, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán do 10 dnů ode dne zaplacení celé kupní ceny.

13. Dne 15.06.2018 byla podepsána mezi městem a SBD kupní smlouva, která byla po zaplacení kupní ceny vložena do katastru nemovitostí. Smlouva, která by upravovala režim hospodaření se společnou věcí, dohledána nebyla a s nejvyšší pravděpodobností taková smlouva ani neexistuje.

otisk úředního razítka

Mgr. Ladislava Žiaková
vedoucí právního odboru

Příloha:

Smlouva o sdružení ze dne 14.06.2002 – 4 listy

pozn.

Chybí 2 nové byty 2188
včetně byt. jednotky.

Smlouva o sdružení

Obec : **Město Kroměříž**

se sídlem: Velké nám. 115/1, 767 01 Kroměříž

IČ: 28 73 51

bankovní spojení: Komerční banka a.s., pob. Kroměříž, č.ú. 832634024/0100

zastoupená starostou Mgr. Petrem Sedláčkem

(dále jen „Obec“)

a

Družstvo SBD Rybníčky II - družstvo

se sídlem v Kroměříži Tovačovského 3678

IČ: 26 26 59 40

zastoupené Ing. Martinem Vykydalem - předsedou družstva

(dále jen „Družstvo“)

uzavírají spolu tuto

smlouvu o sdružení

podle ustanovení § 829 a násl. Občanského zákoníku

I.

Účel sdružení

- 1) Obec a Družstvo se sdružují za účelem výstavby bytových domů o celkové kapacitě 48 bytových jednotek a objektu garáží na pozemku parcelní číslo 920/34, zapsaného jako spoluvlastnictví Obce a Stavebního podniku Kroměříž a.s. v katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu Kroměříž.
- 2) Na základě § 4 zákona č. 199/1994 Sb. o zadávání veřejných zakázek v platném znění vyhlásila Obec veřejnou soutěž na zhotovitele stavby. S předkladatelem nejvýhodnější nabídky bude uzavřena smlouva o dílo na zhotovení stavby.
- 3) Uvedený pozemek je dle územního plánu města určen k bytové zástavbě.
- 4) Rozsah výstavby bytových domů je stanoven schválenou projektovou dokumentací, která je nedílnou součástí této smlouvy. Standard vybavení bytů může být v souladu s požadavky Družstva a v zájmu budoucích nájemníků upravován.
- 5) Obec provádí výběr budoucích nájemníků a družstvo přebírá veškerou zodpovědnost za dofinancovatelnost daného projektu v předloženém rozsahu dle přiložené dokumentace ke stavebnímu řízení, včetně jeho zdárné kolaudace.
- 6) Rozhodnutí o umístění stavby vydal Stavební úřad Kroměříž, odbor územního rozhodování dne 15.12.1997 pod č.j. Stav/328/1905/115/97/Kop, které nabylo právní moci dne 3.2.1998.

- 7) Stavební úřad MěÚ Kroměříži, jako příslušný stavební úřad vydal stavební povolení č.j. stav./330/517/174/01/Nov-objekt SO 06 ,
č.j.stav/330/516/171/01/Nov – objekt SO 07, č.j.stav/330/523/172/01/Nov-objekt SO 08, č.j.stav/330/526/173/01/Nov – objekt SO 09. Zadavatelem realizačního projektu a stavebních prací je Obec a Družstvo.

II.

Sdružené prostředky

- 1) Obec ke shora uvedenému účelu za podmínek stanovených v této smlouvě poskytne:
 - a) Finanční vklad z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu 48 nájemních bytů ve dvou etapách v celkové výši 15.540 tis. Kč .
Z toho : I. Etapa - objekty 06 a 07 - 25 byt.jednotek s dotací 8.180 tis.Kč
II. Etapa - objekty 08 a 09 -23 byt. jednotek s dotací 7.360 tis. Kč
V této etapě je zahrnuto 6 byt.jednotek dle rozhodnutí výboru Státního fondu rozvoje bydlení ze dne 7.6.2002 č.j. :SFRB 4417/2002.
 - b) podíl na pozemku parc. č. 920/34 v k.ú. Kroměříž v hodnotě dle znaleckého posudku.
 - c) naturální plnění formou výkonu inženýrské činnosti v hodnotě 300.000,- Kč.
- 2) Družstvo ke shora uvedenému účelu za podmínek stanovených v této smlouvě poskytne finanční vklady ve výši odpovídající finančním potřebám pro dofinancování díla nad rámec vkladu Obce. Termíny vložení finančních prostředků budou poskytnuty v souladu s harmonogramem výstavby v kontextu s podmínkami pro poskytování státní finanční podpory ze Státního fondu rozvoje bydlení ve smyslu Nařízení vlády č. 481/2000 Sb . Družstvo bude zabezpečovat svůj podíl prostřednictvím členských vkladů svých členů a hypotéčního úvěru na budovanou nemovitost.
- 3) Konečná výše nákladů na výstavbu bude určena po závěrečném vyúčtování stavby. Náklady převyšující součet finančních vkladů obou účastníků ponese v plné výši družstvo. Pokud celkové náklady na výstavbu budou nižší než součet finančních vkladů obou účastníků bude finanční vklad družstva odpovídajícím způsobem snížen.

III.

Správa majetkových hodnot sdružení

- 1) Účastníci se dohodli, že správou majetkových hodnot pověřují statutární zástupce účastníků, případně jimi pověřené osoby.
- 2) Správce sdružení je oprávněn po předchozím souhlasu obou účastníků uzavírat smlouvy směřující k realizaci účelu sdružení a třetí stranou.
- 3) Správce sdružení se zavazuje jednat jménem účastníků v dobré víře tak, aby nepoškodil jak zájmy sdružení, tak i zájmy druhého účastníka. Dále se zavazuje neprodleně informovat účastníky o výsledcích jednání, vést řádně evidenci smluv, dokladů a podkladů týkajících se záležitostí sdružení a na vyžádání je účastníkům smlouvy předložit.
- 4) Účastníci sdružení se zavazují poskytovat správci sdružení potřebnou součinnost při jednání vedoucím k dosažení dohodnutého účelu sdružení.

IV. Účet sdružení

- 1) Účastníci sdružení se zavazují soustřeďovat peněžní prostředky s výjimkou prostředků dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení na účtu Družstva. Bankovní spojení bude obci sděleno bezodkladně po jeho zřízení.
- 2) Prostředky dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení budou čerpány na základě předložených faktur ze samostatného účtu u České spořitelny, a.s. Dispoziční právo k těmto prostředkům má výhradně Obec.
- 3) Dispoziční právo k účtu pro účely sdružení má správce sdružení.
- 4) Družstvo bude předkládat k pravidelné kontrole kopii průběžné fakturace zástupci obce až do konečné faktury celé stavby 48 b.j.

V. Majetek z činnosti sdružení

- 1) Majetek získaný při výkonu společné činnosti se stává spoluvlastnictvím účastníků sdružení.
- 2) Podíly účastníků sdružení na majetku se dělí v poměru podle výše vkladů účastníků. Účastníci sdružení se dohodli že bytové jednotky vč. podílu na společných částech domu a pozemku se stávají podílovým spoluvlastnictvím Obce a družstva v poměru podílů : Obec - 51% , Družstvo – 49 %
- 3) Družstvo se zavazuje, že po dobu nejméně 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí nepřevéde svůj spoluvlastnický podíl na jinou osobu s výjimkou obce a do uplynutí této doby bude respektovat právo obce uzavírat nájemní smlouvy a stanovovat výši nájemného ke všem bytům v postaveném domě.
- 4) Účastníci sdružení se zavazují, že na postavené nemovitosti nezřídí po dobu nejméně 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí zástavní právo třetí osoby s výjimkou zástavního práva hypoteční banky, kterým je zajištěn hypoteční úvěr poskytnutý na výstavbu této nemovitosti.
- 5) Účastníci sdružení se zavazují, že byty zvláštního určení budou po dobu nejméně 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí pronajímat zásadně zdravotně postiženým osobám a při uzavírání nájemních smluv k těmto bytům dodrží ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bez jakékoli formy finanční spoluúčasti těchto osob na pořízení bytu nebo na uzavření nájemní smlouvy (netýká se nájemného); pokud obec prokazatelně neeviduje žádnou žádost zdravotně postižené osoby o nájem bytu, může uzavřít nájemní smlouvu s jinou osobou, avšak pouze na dobu určitou nejdéle vždy na jeden rok.
- 6) Po uplynutí 20-ti let bude proveden převod podílu Obce na bytových jednotkách na Družstvo (event. na členy družstva) za cenu převodních poplatků. Převáděný majetek bude prost práv třetích osob.
- 7) Výše nájemného bude stanovena jako nezisková a bude zahrnovat ekonomicky oprávněné náklady dle výměru č.01/2002 vydaného Ministerstvem financí ČR.

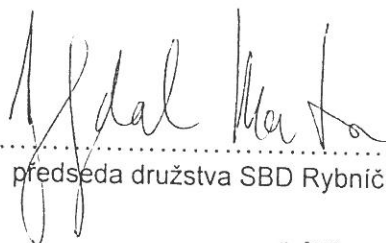
VI.
Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva zaniká a sdružení se zrušuje splněním podmínek stanovených v čl. I. – V. této smlouvy.
- 2) Tato smlouva nabývá účinnosti prvním dnem po uzavření smlouvy o poskytnutí dotace obci z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení. Pokud nebude dotace obci poskytnuta do konce roku 2003, smlouva zanikne.
- 3) Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem.
- 4) Změny této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků, odsouhlasených oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 5) Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu každého z nich, z toho po jednom výtisku obdrží každá ze smluvních stran a jeden výtisk obdrží Státní fond rozvoje bydlení.
- 6) Zástupce smluvních stran shodně prohlašují, že se dobře seznámili s textem této smlouvy a že tato smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné vůle, vážně a nikoli v tisni ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.

V Kroměříži dne 14.6.2002



starosta obce



předseda družstva SBD Rybníčky II.

SBD Rybníčky II - družstvo
Tovačovského 3678
767 01 KROMĚŘÍŽ -1-
IČO 26265940
(Zaps. v OR u KS v Brně, odd. Dr, vložka 3424)