

OTEVŘENÝ DOPIS ZASTUPITELŮM MĚSTA HOSTIVICE

Vážený zastupitelé,

v minulém roce Vám byla k posouzení předložena problematika **vypořádání spoluvlastnictví** bytových domů č. p. 1332 a 1333 mezi městem Hostivice a **Bytovým družstvem Labyrint**. K žádné dohodě zatím nedošlo a věc stále čeká na své dořešení.

Situace se jeví na první pohled složitá, už s ohledem na to, že se jedná o věc, jejíž kořeny sahají do konce devadesátých let minulého století, navíc se jedná o majetek vysoké hodnoty. Vzhledem k tomu, že dořešení této věci **nebude možné se vyhnout**, dovolujeme si pro Vás shrnout to základní tak, abyste si na věc mohli udělat vlastní názor.

Historie

Bytové domy byly postaveny v letech 1998-1999, přičemž zhruba **polovinu prostředků na výstavbu** poskytlo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR z **dotace** v rámci Programu na podporu výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro rok 1997, a které na základě smlouvy poskytlo dotaci městu Hostivice. **Druhou polovinu** prostředků na výstavbu vybralo od svých **členů** nově vzniklé Bytové družstvo Labyrint.

Pozemek poskytlo město Hostivice, které jej vložilo do sdružení vytvořeného s Bytovým družstvem Labyrint na základě smlouvy o sdružení ze dne 14.05.1997. Majetkoprávně se vlastníky vzniklých staveb staly, a dodnes zapsaní v katastru jsou, z jedné poloviny (1/2) město Hostivice a z jedné poloviny (1/2) Bytové družstvo Labyrint. Pozemky pod domy i okolo jsou stále ve 100% vlastnictví města Hostivice.

Smlouva o sdružení byla uzavřena na dobu 20 let od kolaudace domů. Strany smlouvy se zároveň dohodly, že po dobu trvání smlouvy o sdružení bude 13 bytů (8 garsonek a 5 bytů 2+kk) obsazovat město Hostivice svými nájemníky, přičemž tyto osoby hradily poplatky za služby spojené s užíváním bytu a nájemné ve výši cca 2.000 Kč měsíčně. Město Hostivice obsazovalo tyto byty dle vlastního uvážení po dobu 20 let. Těmto bytům se začalo říkat "**městské byty**".

Ke smlouvě o sdružení byl 12.10.1999 uzavřen **dodatek č. 3**, který říká, že "*po zániku sdružení, tj. po uplynutí 20-ti let od kolaudace shora uvedených domů, převede město bezodkladně svůj spoluvlastnický podíl na veškerém společnou činností získaném majetku na družstvo, a to za 1,- Kč nebo za 1,- jinou základní jednotku měny používanou (sic) na území ČR, bude-li to možné a dovolené právními předpisy, výnosy, pokyny a dalšími akty příslušných státních orgánů platnými a účinnými v době, kdy má k převodu dojít.*"

Následně vše fungovalo 20 let tak, jak bylo ve smlouvě o sdružení ujednáno. Město dosazovalo dle vlastního uvážení nájemníky do 13 "městských bytů", s ostatními byty nakládali členové družstva jako s byty vlastními **v dobré víře**, že po uplynutí doby 20 let bude majetkový podíl města převeden na družstvo za ujednanou 1,- Kč. Družstvo se po dobu 20 let staralo o oba objekty i pozemek okolo domů z vlastních prostředků vybraných do fondu oprav.

Současnost

Bytové družstvo Labyrint zahájilo v květnu 2019 jednání s městem Hostivice o vypořádání spoluvlastnictví na bytových domech tak, že bude podíl města Hostivice převeden v souladu s dodatkem č. 3 ke smlouvě o sdružení na Bytové družstvo Labyrint za 1,- Kč. Představitelé města si vzali lhůtu na prozkoumání celé záležitosti, které se protáhlo až do května 2020.

Na jednání v květnu 2020 oznámilo město Bytovému družstvu Labyrint, že zadalo **právní analýzu** všech podkladů, díky níž bylo zjištěno, že dodatek č. 3 ke smlouvě o sdružení nebyl (pravděpodobně) schválen zastupitelstvem města, tudíž jej město Hostivice **považuje za neplatný** a nebude se jím řídit. Přesto po tříhodinovém jednání dospěli zástupci města a Bytového družstva Labyrint k takovému řešení, že město svůj spoluvlastnický podíl na družstvo převede v souladu s dodatkem č. 3 smlouvy o sdružení za 1,- Kč, a oněch 13 “městských bytů” bude nadále užívat pro své potřeby na základě **nájemního vztahu**.

K překvapení zástupců Bytového družstva Labyrint však toto řešení vůbec nebylo předloženo k projednání radě, a následně zastupitelstvu města, naopak, pan místostarosta předložil radě ke schválení návrh, aby město nepřevádělo celý svůj spoluvlastnický podíl na družstvo dle dodatku č. 3 za 1,- Kč, ale pouze výměnou za **výlučné vlastnictví** 13 “městských bytů”. Rada tento návrh schválila a postoupila zastupitelstvu, které k věci na svém zasedání v červnu 2020 sice vedlo diskuzi, ale žádné usnesení nepřijalo, a nakonec celý bod z jednání stáhl.

Obdobné kauzy v ČR

Vzhledem k tomu, že dotační programy Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení byly v 90. letech a kolem roku 2000 **masivní**, postavilo se v ČR v té době **několik set bytových domů** s tímto typem státní podpory. V současné době probíhají jednání o vypořádání spoluvlastnictví na několika místech republiky, přičemž v mnoha městech již byly byty družstevníkům či nájemníkům úspěšně převedeny dle původních smluv. V některých městech se vyskytl stejný problém jako v Hostivici, tedy to, že původní smlouvy uzavřené s městy nebyly schváleny zastupitelstvem, což zažehlo na několika místech ohniska sporu.

Nejviditelněji se spor rozhořel v **Liberci**, kde bylo takto vystavěno přes tisíc bytů, takže skupina těch, kteří se dovolávali svých práv, byla poměrně hlasitá. Primátor města převod podpořil - na jednání zastupitelstva prohlásil, že město zde není proto, aby se vůči vlastním občanům chovalo jako “ekonomický dravec” a podpořil i iniciativu libereckých občanů v jednání s Ministerstvem pro místní rozvoj, aby v této věci vydalo svůj pokyn. Liberecký kraj zároveň využil své zákonodárné iniciativy a angažuje se ve snaze zajistit pro převod majetku na družstva osvobození od daně z příjmu.

Na tomto místě je třeba říci, že **Ministerstvo pro místní rozvoj** ústy ministryně Dostálové jednoznačně **podpořilo dodržení veškerých závazků** souvisejících s dotačními programy bez ohledu na to, zda jsou formálně bezvadné, a připravuje v této souvislosti vyjádření ve spolupráci s Ministerstvem vnitra a Ministerstvem financí ve formě pokynu ministerstva.

Dalším mediálně známým případem je město **Říčany**. Vzhledem k tomu, že jejich smlouvy s nájemci trpěly právními vadami vyplývajícími z nesprávného postupu města při jejich schvalování před 20 lety, obrátilo se město Říčany na soud, aby posoudil, zda je těmito smlouvami město vázáno (jednalo se o smlouvy budoucí kupní s cenou 100,- Kč za byt). Soud pravomocně v prvním stupni rozhodl, že je město smlouvami vázáno, neboť, ve zkratce, se nemůže dovolávat neplatnosti, kterou samo způsobilo. Zastupitelstvo na svém zasedání rozhodlo, že se město Říčany nebude proti rozsudku odvolávat a občanům byty za cenu 100,- Kč převede. Starosta města, který byl hlasitým odpůrcem převodu bytů, poté ze své funkce odstoupil.

Nejhorší bitva se zatím rozhořela v **Olomouci**. Rovněž zde, jako v Říčanech, měli občané pouze nájemní smlouvy a smlouvy budoucí kupní, rovněž stížené právními vadami. Cca 160 nájemníků podalo po dlouhém vyjednávání s městem na město žaloby, a to přesto, že jedné z nájemnic, která se v kauze angažovala, město ukončilo nájemní smlouvu a z bytu ji vystěhovalo (kauza vzbudila i zájem médií - Záhady Josefa Klímy z 7.1.2021). A pak jsou tu samozřejmě obce (např. Kralupy nad Vltavou, Šumperk, Kroměříž), kde se bez nákladných právních analýz a soudů obecní podíly převedly, jak bylo dohodnuto, na základě dobré víry a zásady *pacta sunt servanda*.

Pohled čísel

Podívejme se na situaci v Hostivici ještě z trochu jiné stránky. Město vložilo do sdružení s družstvem v roce 1997 pozemek o velikosti 2300 m². V tehdejších cenách tedy zhruba 1.500.000,- Kč. Výstavbu všech bytů, tedy i těch 13 „městských bytů“, hradili z poloviny členové družstva, z poloviny státní dotace. Družstvo se po dobu 20 let staralo o oba bytové domy i pozemek okolo domů z vlastních prostředků vybraných do fondu oprav (příp. získaných dotací), a to včetně již zmiňovaného zateplení (náklady cca 6 milionů Kč) a údržby okolního pozemku. Družstvo investovalo vlastní prostředky i do údržby příjezdové cesty (na obecním pozemku), kterou bylo nutné opravit po propadu septiku a při poničení kořeny stromů (celkové náklady cca 750.000,- Kč).

Město se za celých 20 let spoluvlastnictví nepodílelo na správě majetku **ani jednou jedinou korunou**. Družstvo k tomu město ani nevyžývalo - spoluvlastnictví nemovitostí bylo chápáno jako **formální**, neboť bylo družstvu a městu „vnuceno“ podmínkami dotace. Obě strany zřejmě vnímaly, že tento stav je pouze dočasný, a po skončení doby trvání sdružení (uzavřené na vázací dobu podmínek dotace), dojde ke splnutí stavu právního se stavem faktickým, kdy se **jako vlastník chová** po celou dobu pouze jeden ze subjektů - družstvo. Zdá se tedy, že v dobré víře v dodatek č. 3 jednalo po celých 20 let i samo město.

Těžko vyčíslit, jakou hodnotu pro město představovala dispozice s 13 byty po dobu 20 let. Je zřejmé, že do městské pokladny to nepřineslo přímo žádné prostředky, ale přidělení bytu s takto nízkým nájemným a poplatky představuje pro každého nájemce poměrně **velký benefit**. Pokud by si pro policisty, hasiče a učitele mělo město pronajmout tyto byty „na trhu“, činilo by celkové nájemné za tuto dobu minimálně 15.000.000,- Kč.

Hostivický kompromis

Řešení, které předložil pan místostarosta zastupitelstvu města, byl nazván **kompromisem**. Právní vada, která byla na základě městem zadané právní analýzy objevena, dává městu záminku převod dobrovolně neprovést. Družstvo tak staví před otázku, zda investovat do zdoluhavého soudního sporu s městem, nebo vydat městu 13 bytů, které měli podle dodatku č. 3 náležet družstvu, neboť rovněž tyto byty uhradili z poloviny členové družstva.

O kompromisech víme, že jsou to řešení, kdy ztrácí obě strany. V tomto případě by ztratilo Bytové družstvo Labyrint 13 bytů, a město Hostivice tvář. Jakkoli je navrhované řešení logické a pragmatické, chybí mu dle našeho názoru to nejdůležitější – **férovo**st. Tam, kde by se mohla projevit čestnost a zásadovost, kde je možné se opřít o dobré mravy a právní zásady, přichází oportunistické lpění na právních formalitách, a to jen proto, že to městu může přinést majetkový prospěch. Zajistit souhlas zastupitelstva na smlouvě podepsané starostou města mělo především město samo. Pokud se zastupitelé odvolávají na povinnost bránit zájmy města, souhlasíme s nimi. A jsme si vědomi, že toto není lehké rozhodnutí. Že dělat správné věci chce vždy trochu **odvahy**. Věříme, že ji v sobě najdete. O zájmy města jde nám všem. Protože **Město jsme především my, občané**.

Chtěli bychom tímto vyzvat zastupitele města k usednutí k jednacímu stolu a nalezení řešení akceptovatelného pro obě strany. Řešení nemůžeme odkládat – nečinnost způsobuje mnoha družstevníkům **potíže v nakládání s jejich majetkem** z příčiny, kterou sami nezavinili. Město by mělo být tím, kdo nejvíce usiluje o nalezení řešení, jelikož nikdo jiný jím způsobenou právní vadu zhojit nemůže. Chceme ujistit zastupitele, že vynakládáme maximální možné úsilí pro nalezení akceptovatelné a právně čisté cesty tak, aby mohli pro zvolené řešení hlasovat bez obavy z jakéhokoliv postihu, na čemž spolupracujeme s ostatními družstvy (ve stejné situaci jsou v Hostivici další 2 bytová družstva), nájemníky a obcemi, kde se o převodech jedná.

S úctou a pozdravem

Bytové družstvo Labyrint