

DOHODA O NAROVNÁNÍ A NOVACI

Bytové družstvo Horní Staré Město

Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 541 01 Trutnov

IČ: 25940007

Zapsán v Obch. rejstříku u Kraj. soudu v Hradci Králové, oddíl Dr, vložka 872

Bankovní spojení:

Zastoupená Ing. Pavlínou Pumprovou, předsedkyní představenstva, a paní Věrou Pilařovou, členkou představenstva

(dále jen „**bytové družstvo**“)

a

Město Trutnov

Slovanské náměstí 165, 541 01 Trutnov

IČ: 00 278 360

Bankovní spojení: KB, a.s., č. ú.: 124601/0100

zastoupené Ing. arch. Michalem Rosou, starostou

(dále jen „**město Trutnov**“)

PREAMBULE

I.

Úvodní smluvní ujednání a okolnosti, za kterých byly uzavřeny předchozí závazky

I.1. Rada města Trutnova schválila dne 27.01.2000 usnesením č. 2000-84/2 zveřejnění záměru na pronájem parcely pč. 2114, k.ú. Horní Staré Město, s jejím následným odprodejem, na dobu min. 30 dní. Tento záměr byl zveřejněn povinně na úřední desce a také v únorovém vydání radničních listů. Poté dne 09.05.2000 městské zastupitelstvo, na základě doporučení městské rady, usnesením č. 2000-106/3 schválilo uzavření nájemní smlouvy se společností CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s., IČ 25 91 77 73, se sídlem Štrosova 277, Pardubice (dále jen Stavební holding), na pronájem příslušné parcely (p.p.č. 2114, k.ú. Horní Staré Město) s následným odprodejem za cenu 900 Kč/m².

I.2.1. Dále dne 20.06.2000 městské zastupitelstvo usnesením č. 2000-164/4 schválilo uzavření smlouvy o sdružení investorů. Město Trutnov 24.07.2000 uzavřelo Smlouvu o sdružení investorů (podle § 829 a následujících tehdy platného občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.) se společností Stavební holding s cílem výstavby bytových domů o 40 nájemních bytech v lokalitě sídliště Trutnov - Horní Staré Město.

I.2.2. Město Trutnov se k dosažení tohoto společného cíle zavázalo poskytnout finanční prostředky ze státní investiční dotace poskytnuté městu v rámci "Programu podpory výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury" v celkové výši 12.800.000,00 Kč. Stavební holding se zavázal uhradit finanční prostředky na marketing a založení bytového družstva ve výši 144.000,00 Kč, na zhotovení projektové dokumentace ve výši 576.000,00 Kč, na inženýrskou činnost ve výši 420.000,00 Kč a na vlastní výstavbu 40 nájemních bytů ve výši 16.100.000,00 Kč. Podíly účastníků na vytvořeném majetku měly být dány poměrem dle výše jejich vkladů (podle článku V. odstavec 2) této Smlouvy o sdružení investorů, tedy 62,64 % pro Stavební holding a 37,36 % pro město Trutnov).

I.2.3. Stavební holding se dále zavázal zajistit budoucí nájemníky a členy nově vytvořeného bytového družstva, na které bude následně převeden spoluvlastnický podíl Stavebního holdingu. Budoucí nájemníci a členové družstva měli do projektu společně vložit kapitál ve

výši, v jaké se k němu zavázal Stavební holding, s tím, že po uplynutí vázací doby 20 let se stanou vlastníky jimi užívané bytové jednotky.

I.2.4. Město Trutnov ve Smlouvě o sdružení investorů v článku IX., odstavec 1) souhlasilo s tím, aby v mezidobí od předání a převzetí zhotovené stavby bytového domu do doby podání návrhu na zahájení kolaudačního řízení byla převedena práva a povinnosti ze Stavebního holdingu na Bytové družstvo Horní Staré Město (IČ 25940007), kterému po kolaudaci budou bytové domy společně oběma účastníky sdružení předány do správy, a to v souladu s článkem IX. odstavec 2) Smlouvy o sdružení investorů, přičemž dle článku IX. odstavec 3) podmínkou platnosti nájemních smluv s uživateli bytů bude písemný souhlas města Trutnova.

Dále bylo dohodnuto, že po uplynutí 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na bytové domy (státem vymíněné vázací doby) převede město Trutnov bezplatně svůj spoluvlastnický podíl na vytvořeném majetku na bytové družstvo, které uhradí veškeré náklady spojené s převodem spoluvlastnického podílu (článek IX. odstavec 4) Smlouvy o sdružení investorů). Tomu odpovídalo i ustanovení článku 27 stanov bytového družstva, dle kterého mají být bytové domy po uplynutí 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí rozděleny na (bytové) jednotky a ty mají být bezplatně převedeny do vlastnictví nájemce.

I.3. V listopadovém čísle Radničních listů v roce 2000 pak vyšel další článek k možnosti jednotlivých osob zapojit se do výstavby bytů a získat tak družstevní byt, na který bude poskytnuta státní dotace.

II.

Realizace bytových domů a další smluvní ujednání

II.1. Dne 10.12.2001 došlo k záměně účastníků smlouvy o sdružení investorů, kdy na místo společnosti Stavební holding vstoupilo bytové družstvo.

II.2. Dne 18.05.2002 nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí č.j. Výst. 5324/1270/02/Do na bytové domy č.p. 658 na st.p.č. 1443, č.p. 659 na st.p.č. 1444, č.p. 660 na st.p.č. 1445, vše obec Trutnov, katastrální území a část obce Horní Staré Město. Tyto stavební parcely byly vyčleněny z p.p.č. 2114, k.ú. Horní Staré Město.

II.3. Dne 17.12.2002 zastupitelstvo města usnesením č. 2002-407/7 schválilo

- a) uzavření dodatku ke smlouvě o sdružení investorů ve formě dohody o narovnání, dle kterého s ohledem na podmínky státní dotace byly podíly na bytových domech uvedených v bodě II.2. této dohody o narovnání stanoveny poměrem 49% pro bytové družstvo a 51 % pro město Trutnov. Dodatek byl následně uzavřen dne 30.12.2002.
- b) zástavní smlouvu ve prospěch České republiky k podílu města Trutnova na bytových domech uvedených v bodě II.2. této dohody o narovnání pro částku 12.800.000,00 Kč.
- c) bezúplatný převod spoluvlastnického podílu 51 % na bytovém domě č.p. 658, 659, 660 ve prospěch spoluvlastníka Bytové družstvo Horní Staré Město, IČ 25940007, a to po uplynutí 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí č.j. Výst. 5324/1270/02/Do.
- d) dohodu o výši spoluvlastnických podílů k nemovitostem, kterou byly stanoveny podíly na bytových domech uvedených v bodě II.2. této dohody o narovnání poměrem 49% pro bytové družstvo a 51 % pro město Trutnov.
- e) dohodu podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí. Tato dohoda byla uzavřena dne 30.12.2002.

II.4. Podíly, jak jsou uvedeny v bodě II.3. písm. a) a d) této Dohody o narovnání neodpovídaly prostředkům, které do výstavby bytových domů jednotlivé smluvní strany vložily (viz. I.2.2. této Dohody o narovnání). Změna vycházela ze závazného požadavku poskytovatele státní dotace Ministerstva pro místní rozvoj, aby město Trutnov, jako většinový spoluvlastník, mělo rozhodující hlas při rozhodování spoluvlastníků bytových domů.

II.5.1. V dohodě podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí č. R/176/02 ze dne 30.12.2002 se smluvní strany zavázaly nepřevést spoluvlastnické podíly na bytových domech na třetí osobu, a to do 18.05.2022 (čl. III, odst. 2 dohody spoluvlastníků). Dále bylo ujednáno, že všech 40 bytů musí být do 18.05.2022 užíváno výhradně k nájemnímu bydlení, přičemž nájemné nepřesáhne výši věcně usměrněného nájemného (čl. III, odst. 4 dohody spoluvlastníků), když výši nájemného stanovuje město Trutnov na základě podkladů a návrhu bytového družstva (čl. III, odst. 5 dohody spoluvlastníků); nájemní smlouvu na byty uzavírají oba spoluvlastníci (čl. III, odst. 6 dohody spoluvlastníků). Správcem bytových domů bylo stanoveno bytové družstvo (čl. III, odst. 7 dohody spoluvlastníků), které je oprávněno jménem obou spoluvlastníků činit všechny úkony k zajištění řádného chodu, provozu a údržby společných bytových domů, včetně předepisování a vybírání nájemného; vybrané nájemné může být využito pouze na správu (opravy) společných bytových domů nebo v souvislosti s tím, v přiměřeném rozsahu může být použito na chod bytového družstva; k jiným účelům je lze užít pouze se souhlasem města Trutnova; s vybranými prostředky je oprávněno nakládat samo bytové družstvo a není povinno ani část těchto prostředků odevzdávat městu Trutnovu (čl. III, odst. 8 dohody spoluvlastníků). Město Trutnov není povinno přispívat na opravy a údržbu společných bytových domů, vyjma oprav vyvolaných událostí, pro kterou je uzavřena pojistná smlouva, a to pouze v rozsahu pojistného plnění (čl. III, odst. 9 dohody spoluvlastníků). V souladu s tímto ujednáním bytové družstvo mělo za roky 2003 až 2021 celkové příjmy 7.439.774,92 Kč, celkové výdaje za stejné období 7.023.431,65 Kč, rozdíl mezi příjmy a výdaji činí za celé uvedené období 416.343,27 Kč, přičemž po většinu roků hospodaření bytového družstva končilo v mírném přebytku, ale v roce 2020 činil rozdíl s ohledem na investiční výdaje mínus 1.928.000,00 Kč. Informace o výsledcích hospodaření bytového družstva jsou čerpány ze sbírky listin vedené rejstříkovým soudem. Vliv na příjmy bytového družstva měla později postupná deregulace nájemného ze strany státu.

II.5.2. Ve lhůtě do 90 dnů od 18.05.2022 má město Trutnov s bytovým družstvem uzavřít darovací smlouvu, na základě které město Trutnov daruje bytovému družstvu svůj spoluvlastnický podíl k společným bytovým domům (čl. IV, odst. 1 dohody spoluvlastníků). Město Trutnov se zavázalo uzavřít ve lhůtě do 60-ti dnů od předložení návrhu smlouvy o budoucí smlouvě darovací tuto smlouvu, jejímž předmětem bude závazek města Trutnova darovat pozemky zastavěné stavbou společných bytových domů (pozemky st.p.č. 1443; 1444; 1445 v k.ú. Horní Staré Město) bytovému družstvu ve stejné lhůtě, v jaké má být uzavřena darovací smlouva o darování spoluvlastnického podílu na společných bytových domech (čl. IV, odst. 2 dohody spoluvlastníků). Záměr darovat spoluvlastnický podíl na společných bytových domech a stavební parcely, na kterých tyto společné bytové domy stojí, byl zveřejněn od 28.11.2002 do 12.12.2002.

III.

Sporné body a pochybnosti o možnosti realizovat předchozí závazky

III.1 Sporné body a pochybnosti vyplývají zejména z rozdílných přístupů státních orgánů a obecného právního vědomí v celé společnosti státu v době uzavření prvotních smluvních

vztahů a v současnosti. Nároky na samosprávu nebyly v tehdejší době tak přísné, jako je tomu dnes. Preferovala se téměř absolutní volnost v majetkoprávních dispozicích, včetně ujednání kupních cen apod. Cena v místě a čase obvyklá - v tak přísném výkladu jako nyní - se aplikuje v podstatě až v posledních letech, o to však více přísněji. Ujednání o bezúplatném převodu nepochybně zapadalo do tehdejší filozofie podpory bytové výstavby, i když z dnešního pohledu se může jevit jako vysoce nestandardní až protiprávní. Znění právních předpisů se od uzavírání prvotních smluvních vztahů v letech 2000 až 2002 výrazně změnilo. Změnila se i výkladová praxe formou judikatury soudů a občanský zákoník je zcela nový, účinný od 01.01.2014. Za této situace je složité zachovávat právní kontinuitu.

III.2.1. Rozdíl je patrný při úpravě vztahů mezi městem Trutnovem a bytovým družstvem jako spoluvlastníky společných bytových domů - město Trutnov nemělo žádný příjem z vybraného nájemného, čímž bylo ochuzeno, na druhou stranu se město Trutnov obohacovalo na úkor bytového družstva, když se nijak nepodílelo na nákladech vznikajících v souvislosti se správou společně vlastněných bytových domů. Vše bylo navíc v době uzavírání smluv a po několik následujících roků umocněno regulovaným nájemným, které bylo následně opakovaně Ústavním soudem označováno za protiústavní; toto je zčásti kompenzováno poskytnutou státní dotací.

III.2.2. Nijak nebyl řešen vztah mezi městem Trutnovem a bytovým družstvem na straně jedné, jako spoluvlastníky společných bytových domů, a městem Trutnovem na straně druhé, jako vlastníkem stavebních pozemků, na kterých stojí bytové domy, a ani nebyl řešen nájem pozemků, které jsou nájemci některých z bytů v domech č.p. 658 a 660 užívány jako "předzahrádky", ačkoliv tyto byly součástí stavebního projektu. Pozemky, na kterých jsou tyto předzahrádky, pak nebyly řešeny ani v ujednání o budoucím daru pozemků bytovému družstvu městem. Jejich vlastnictví a užívání je nutné vyřešit nyní, ale toto řešení nemá oporu ve smlouvách o smlouvě budoucí. Tyto smlouvy také neřešily existenci jednoho nebytového podnikatelského prostoru, který byl zhotoven jako součást občanské vybavenosti, a několika garáží, jež napomáhaly řešit situaci v parkování na sídlišti, které však byly nabízeny a realizovány za plnou cenu uhrazenou jejich uživateli, neboť jich se státní dotace na byty netýkala.

III.3. Z dnešního pohledu tak bytové družstvo na straně jedné a město Trutnov na straně druhé, jako spoluvlastníci společných bytových domů, a dále bytové družstvo i město Trutnov na straně jedné, jako spoluvlastníci společných bytových domů, a město Trutnov na straně druhé, jako výhradní vlastníci pozemků, tak mají mezi sebou řadu vzájemných práv a povinností, které nebyly upraveny, nebyly plněny, nebyly vyčíslovány, nebo nebyly uplatňovány, když jejich hodnotu nelze ani rámcově odhadnout, a byla by velmi náročná jejich zpětná specifikace. S ohledem na plynutí doby (promlčení) není jejich další podrobné vyčíslení efektivní ani smysluplné.

III.4. Navíc určit výši podílu na výnosu z vybraného nájemného a podílu na nákladech zajišťujících údržbu a běžné opravy společně vlastněného majetku tak, aby to bylo spravedlivé, není snadné. Bylo by sice možné vyjít ze spoluvlastnických podílů zapsaných v katastru nemovitostí, tedy 51 % pro město a 49 % pro bytové družstvo. Tento poměr však neodpovídá velikosti původních vkladů spoluvlastníků vynaložených na vytvoření společného majetku, který byl 62,64 % pro Stavební holding, jehož právním nástupcem je bytové družstvo, a 37,36 % pro město. Následná dohoda o narovnání, kterou byla provedena změna velikosti spoluvlastnických podílů v neprospěch bytového družstva tak, že se stalo do budoucna spoluvlastníkem ve výši podílu 49 % (tedy zmenšeným o 13,64 %) a město ve výši 51 % (tedy zvětšeným o stejných 13,64 %, což znamená celkovou změnu poměru spoluvlastnických podílů v neprospěch bytového družstva 27,28 %), byla vynucena

závaznými podmínkami poskytnutí státní dotace. Nejeví se tedy spravedlivým, aby na základě zásahu státu spoluvlastník, který se podílel na vytvoření společného majetku částkou o 25,28 % větší, než druhý spoluvlastník, byl znevýhodněn po celou dobu spoluvlastnictví tím, že by mu připadala menší část vybraného nájemného. Lze uvažovat i tak, že tento stav by mohl odporovat dobrým mravům či obvyčejnému lidskému citění o tom, co je a co není spravedlivé, jak o tom hovoří občanský zákoník č. 89/2012 Sb. v platném znění v § 2 odst. 3 (dříve § 3 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.). Dále stejně, jako o zde uvedeném způsobu výpočtu, by bylo možné uvažovat o alternativním výpočtu, vycházejícím pro stanovení výše podílu na výnosu z vybraného nájemného a podílu na nákladech zajišťujících údržbu a běžné opravy společně vlastněného majetku, z původních vkladů, tedy z poměru 62,64 % pro bytové družstvo a 37,36 % pro město. Stejně tak je obtížné se vypořádat se stanovením hodnoty stavebních pozemků, které by město mělo bezúplatně převést na bytové družstvo, kdy při sjednávání podmínek Smlouvy o sdružení investorů byla spoluinvestorem nabízena městu zpočátku kupní cena za pozemky ve výši 900,00 Kč/m², která však s ohledem na jeho vícenáklady na přípravu projektu byla následně v konečné verzi Smlouvy o sdružení investorů nahrazena závazkem bezúplatného převodu ze strany města na bytové družstvo. Podle znaleckého posudku číslo 1405-32/2022 z 29.06.2022 znalce Ing. Pavla Bartoše činí hodnota těchto pozemků pod bytovými domy i těch užívaných jako předzahrádky 3.000,00 Kč/m². Stát tak tehdy podporoval bytovou výstavbu příspěvkem 320 tis. Kč na bytovou jednotku, a město svým závazkem k bezúplatnému převodu pozemků pod bytovými domy v celkové tehdejší hodnotě 1.020.600,00 Kč se tak zavázalo přispět na pořízení jedné bytové jednotky hodnotou pozemku v tehdejší ceně ve výši 25.515,00 Kč (ovšem v ceně současné dle znaleckého posudku je pak hodnota těchto pozemků pod bytovými domy celkem 3.402.000,00 Kč, a tedy na jednu bytovou jednotku připadá hodnota 85.050,00 Kč).

III.5. Veškerá jednání obou subjektů se při uzavírání smluv soustředila na hlavní cíl - výstavbu bytů a jejich odevzdání do užívání, tak jak byl tento cíl, jenž je možno charakterizovat jako veřejný zájem, od počátku nastaven.

IV.

Okolnosti, umožňující modifikovanou realizaci předchozích závazků

Dále jsou uvedené okolnosti resp. podmínky, které odůvodňují postup města Trutnova při bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech na družstvo jako souladný se současnou právní úpravou, který by při jejich neexistenci však byl v rozporu s úpravou obecního zřízení:

převod za “zvýhodněných podmínek” musí být řádně odůvodněn (požadavek uvedený v § 38 odst. 1, § 39 odst. 2 obecního zřízení)

Zákon možnost převodu s odchylkou od ceny obvyklé obecně výslovně umožňuje. Výše odchylky od ceny obvyklé ve smyslu zákona o obcích naopak není zákonem výslovně limitována, když se vychází také ze zakotvení práva na samosprávu obce. Nicméně odchylka musí být v souladu se zákonem řádně odůvodněna a z odůvodnění musí vyplývat, že je sledován jiný důležitý zájem obce.

Odchylka od ceny obvyklé a její výše je odůvodňována důležitým zájmem na zachování hodnoty důvěry mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a

zájmy jsou spravovány, jakož i zájmem na harmonii komunitního života a širšího sociálního smíru, řešení bytových potřeb a dále zájmem na naplnění legitimních a ekonomických očekávání zájemců o převod, v návaznosti na okolnosti založení těchto očekávání, při současném rozumném narovnání sporných právních vztahů z minulosti, v zájmu předcházení soudním sporům.

IV.1. vychází se z okolností původní smlouvy a dalších relevantních skutečností

Na konci devadesátých let byly byty, domy a infrastruktura ve špatném stavu z důvodu nedostatku finančních prostředků a zanedbané údržby, zejm. v době totality. Z veřejných rozpočtů nemohl být vynaložen dostatek prostředků na vyřešení tohoto dluhu v zanedbané údržbě. Uvedený nežádoucí stav ještě více prohlubovalo státem závazně stanovené regulované nájemné bytů, které bylo následně soustavně Ústavním soudem označováno za protiústavní (viz. sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21. 6. 2000, Pl. ÚS 8/02 ze dne 20. 11. 2002, Pl. ÚS 2/03 ze dne 19. 3. 2003, Pl. ÚS 20/05 ze dne 28. 2. 2006).

Na základě regulace nájmu město Trutnov získávalo z nájmu jím vlastněných bytů částku, která mnohdy nepokrývala ani jejich pravidelnou údržbu, natož pak vyřešení dluhu na zanedbané rozsáhlejší údržbě. V důsledku toho se městu Trutnov nedostávalo ani prostředků pro další bytovou výstavbu. Vzhledem k nízkým příjmům majitelů domů z vybraného nájemného docházelo plošně k výraznému chátrání bytového fondu, neboť jeho údržba, či modernizace, byla pro ně finančně neúnosná.

Jelikož dlouhodobá regulace nájemného vyvolává umělý “nedostatek” bytů, nebyla zajišťována základní potřeba bydlení obyvatel města *(vzhledem k nízké regulované ceně nájmu docházelo k nadspotřebě bydlení, neboť i ty vrstvy obyvatelstva, které by si za své příjmy mohly dovolit byt s mnohem vyšším nájemným, raději zůstávají v bytě s regulovaným nájemným)*.

Dalším významným momentem byla v té době nedávná negativní zkušenost s neúspěšným developerským projektem takzvaných “Eurobytů”, rozestavěných soukromými investory ve stejné lokalitě, v podstatě v bezprostřední blízkosti výstavby, která byla prováděna na základě Smlouvy o sdružení investorů - města Trutnova se Stavebním holdingem. Důvodem pro neúspěch záměru soukromých investorů vybudovat bytové domy a byty po té rozprodat byla skutečnost, že získali jen malý počet zájemců o vlastnictví nově vybudovaných bytů v jimi rozestavěných domech, kteří by byli ochotni se - složením zálohy na koupi bytu - podílet na financování projektu. Město Trutnov, které ručilo bance za úvěr soukromých investorů akce “Eurobyty”, sloužící k financování výstavby bytových domů na Zelené louce, se dostalo do velice komplikované situace.

Ještě před komunálními volbami na podzim roku 1998, za vedení města Trutnova starostou Ing. Gustavem Hillebrandem, nastala situace, kdy město bylo postaveno před řešení zásadní otázky

- buď rozestavěné bytové domy od investorů odkoupit a následně je svými prostředky, tedy svým nákladem, dostavět a poskytovat k nájemnímu bydlení občanům, nebo
- uhradit jako ručitel bance nesplácený úvěr investorů, nechat je i s jejich projektem spadnout do konkursu, a pak v konkursním řízení tuto pohledávku vůči nim uplatňovat s nejistým výhledem na získání zpět alespoň části vynaložených prostředků.

Tehdy městské zastupitelstvo rozhodlo o tom, že rozestavěné domy odkoupí a nákladem města budou dokončeny. S tím ovšem byly spojeny mimořádné výdaje z rozpočtu města na jejich dostavbu. Další okolností, která měla na rozhodování zastupitelstva vliv, byla skutečnost, že by jinak na dlouhou dobu zůstaly bytové domy - “Eurobyty” - nedostavěné, a

to v blízkosti jiné, státem rozestavěné a dlouhou dobu nedokončené velké stavby - občanské vybavenosti - dnešního obchodního střediska Kaufland. Rozestavěné a nedokončené stavbě bytových domů by hrozilo chátrání a degradace stavebních prvků, což by v pozdější době velmi prodražilo jejich revitalizaci a dokončení.

IV.2. adekvátnost odchylky z hlediska hospodárnosti a účelnosti posoudit z hlediska těchto zásad

IV.2.1. není důležitá nejvyšší nabídka

Dle § 14 odst. 2 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), obec v samostatné působnosti zajišťuje ve svém územním obvodu **hospodářský, sociální a kulturní rozvoj**, ochranu a tvorbu zdravého životního prostředí.

Dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), který nahradil zák. č. 367/1990 Sb., obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Dle § 35 odst. 2 "novějšího" zákona o obcích obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. **Jde především o uspokojování potřeby bydlení**, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku. Je zřejmé, že úkoly zde uvedené zákonodárce obcím uložil hned po jejich osamostatnění od státu, a pozdějším zákonem o obcích tyto úkoly ještě rozšířil a upřesnil.

Město Trutnov do výstavby předmětných bytových domů, postavených ve sdružení se společností Stavební holding, nevkládalo svůj pozemek a dotaci poskytnutou státem za účelem dosažení zisku. Toto v době regulace nájemného ani nebylo dobře možné. Cílem bylo dát vzniknout novým bytům a tomuto cíli bylo podřízeno absolutně vše, finanční otázky nebyly primární. Navíc stát téměř dvacet let bránil v nakládání s majetkem a současně určoval závazně, jakou výši nájemné nesmí překročit.

IV.2.2. ekonomicky méně výhodná nabídka má vycházet z odůvodnitelného (legitimního) důvodu, který má základ v plnění úkolů obce v samostatné působnosti (§ 38 odst. 1; samostatná působnost viz § 35 odst. 1 a 2 a § 2 odst. 2 obecního zřízení)

Neúspěšný projekt "Eurobytů" ukázal, že sdružit zájemce o byty, kteří by uhradili jejich plnou cenu, je pro město nerealizovatelné. Výhodou provedení bytů za součinnosti Stavebního holdingu a následně družstva se státní dotací bylo, že zájemci o byty nemuseli hradit jejich plnou cenu, což vedlo i k tomu, že, na rozdíl od "Eurobytů", se tyto zájemce a jejich finanční prostředky podařilo sdružit. Takto město Trutnov mohlo své vlastní prostředky vložit do jiných akcí, zejména do oprav infrastruktury.

IV.2.3 uspokojování bytových potřeb (§ 35 odst. 2 obecního zřízení)

Jak bylo uvedeno výše město Trutnov sjednáním smluv se Stavebním holdingem a následně družstvem sledovalo další rozvoj města a uspokojování potřeby bydlení, tedy zajišťování úkolů obcí dle výše uvedených ustanovení zákonů o obcích. Ostatně i stát poskytováním státní dotace sledoval tento účel.

IV.2.4. vložená investice budoucích nabyvatelů

Předpoklad (vize) toho, že se družstvo, respektive jeho jednotliví členové stanou v budoucnu vlastníky bytů, a to se zvýhodněním o státní dotaci, zajistil, že se podařilo sdružit finanční prostředky nutné pro realizaci výstavby. Projekt od počátku byl vnímán tak, že město Trutnov do něj vloží pozemek pod stavbou bytových domů, a státní dotaci, a budoucí nájemníci ostatní prostředky v dopředu dané výši s tím, že bytové domy budou předány do správy bytovému družstvu a město Trutnov bude pro poskytovatele dotace garantovat po dobu 20 let splnění podmínek dotace - využití bytů k trvalému nájemnímu bydlení za státem

garantovanou regulovanou cenu. Na druhou stranu bytové družstvo a nájemníci měli po celou dobu blokováno nakládání s bytovými domy a byty v nich, s ohledem na podmínky státní dotace, a zároveň měli důvodné očekávání, že se v budoucnu stanou vlastníky jednotlivých bytů. Proto si dopředu museli půjčit nebo jiným způsobem zajistit finanční prostředky pro počáteční investici.

IV.2.5. “ekonomická ztráta” nesmí být ve zcela zjevném nepoměru k obcí sledovanému mikroekonomickému přínosu

Po roce 1991 se snížila výstavba bytů oproti předchozím rokům, když mezi roky 1971 a 1991 se bytový fond v Trutnově zvětšil o 3.708 bytů, ale mezi roky 1991 a 2001 se zvětšil bytový fond v Trutnově pouze o 547 bytů, a mezi roky 2001 a 2011 se zvětšil pouze o 310 bytů; do tohoto období spadalo i dokončení předmětných 40 bytů na základě smlouvy o sdružení.

Nedostatek bytů a regulace nájemného omezovaly město Trutnov v jeho dalším rozvoji. Tím, že se sdružily soukromé prostředky členů družstva se státní dotací, poskytnutou a ručenou prostřednictvím města, nemuselo město Trutnov na tento způsob svého rozvoje vynakládat své vlastní prostředky a ty pak mohlo věnovat jiným aktivitám, zejména opravám infrastruktury.

V tomto směru přímou ekonomickou ztrátu představoval závazek z roku 2002 darování stavebních pozemků, za které jinak byla v roce 2000 nabídnuta cena 900 Kč/m², tedy celkem 1.020.600 Kč, což představovalo podporu ze strany města 25.515 Kč na jednu bytovou jednotku. Tedy město Trutnov přímo vkládalo jen necelou třináctinu toho, co prostřednictvím obcí na realizaci jedné nové bytové jednotky vkládal stát. Nepřímou ekonomickou ztrátou je pak vklad státní dotace, která byla státem poskytována za účelem podpory bytové výstavby. Přestože se v důsledku vložení státní dotace nerozšířil majetek města Trutnova, tak i vložím této státní dotace byl stále naplňován její cíl.

IV.2.6. musí se hodnotit, zda legitimní důvod nelze dosáhnout jiným, ekonomicky výrazně šetrnějším řešením

Alternativou bylo získání úvěru a realizace bytových domů za úvěr poskytnutý městu. Dle údajů Českého statistického úřadu, činila v roce 2001 úroková sazba z korunových klientských úvěrů - úvěry nefinančním podnikům dlouhodobé (nad 5 let) 7,524 %. Při půjčce 12.800.000,00 Kč na deset let by město Trutnov zaplatilo celkem 18.251.835,00 Kč, tedy by zaplatilo navíc 5.451.838,00 Kč s měsíční splátkou 152.099,00 Kč. Vzhledem k tomu, že bylo možné vybírat pouze státem regulované nájemné, vybrané nájemné ve vybudovaných domech by nepostačilo na jednotlivé měsíční splátky úvěru - na jeden byt by připadala měsíční splátka 3.802,00 Kč; ale při regulovaném nájemném 10,00 Kč/m² by však za byt o rozloze 40 m² (jednalo se především o malometrážní byty) činilo měsíční nájemné 400,00 Kč. Lze sice spíše předpokládat, že by město Trutnov jako solventní klient získalo lepší úrokovou sazbu, na druhou stranu v té době město Trutnov již splácelo velký úvěr, který použilo na opravy silnic. I tak by však rozdíl mezi vybraným nájemným a měsíční splátkou úvěru byl velký a zatížil by tak rozpočet v budoucích letech.

Další možností, kterou město Trutnov v následujících letech využilo, bylo vyzvat zájemce o bydlení, aby složili zálohu na budoucí regulované nájemné, a z takto sdružených prostředků hradit výstavbu. Nevýhodou bylo, že se takto nesdružila celá částka nutná pro realizaci výstavby a město Trutnov muselo vložit svoje prostředky nebo si na to vzít úvěr.

IV.2.7. řádné zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé

Důvody pro odchýlení se od ceny obvyklé v místě a čase jsou zde celkově kompletně uvedeny již výše. V zápise ze zasedání městské rady, která se konala dne 27.01.2000 při schvalování zveřejnění záměru je uvedeno, že se jedná o společnost, která se zabývá

výstavbou bytových domů, město Trutnov to stojí minimum, je to založeno na státní dotaci a financích těch, kteří chtějí stavět, je to aktivita v oblasti bydlení.

V zápise ze zasedání městského zastupitelstva, které se konalo dne 20.06.2000 je uvedeno, že město Trutnov vloží pozemky a státní dotaci. Budou to byty družstevní, kdy členové družstva složí celou částku za byt po odpočtu státní dotace, dále budou hradit nájemné na společné náklady. Nájemníci hned od počátku vědí cenu bytu, kterou budou hradit. Má se jednat o startovací byty malých rozměrů. Předchozí zastupitelstvo odsouhlasilo výstavbu 40 bytů, ale nemělo na ně finanční prostředky. Zazněl názor, že by pozemky měly být následně darovány. Vystoupil zde i zástupce CZ Stavebního holdingu. Jeho vyjádření není zaznamenáno, ale lze se domnívat, že uvedl stejné argumenty, jako byly zveřejněny v listopadovém vydání v Radničních listů v roce 2000 (viz I.3.).

V.

Narovnání a novace smluvního vztahu

S ohledem na výše uvedené skutečnosti mají bytové družstvo a město Trutnov zájem narovnat sporné či pochybné body Smlouvy o sdružení investorů ze dne 24.07.2000 a dohody podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí č. R/176/02 ze dne 30.12.2002 a upravit jejich znění s ohledem na aktuální právní podmínky a vzájemné požadavky, a sjednat její kumulativní novaci, a proto uzavírají tuto:

DOHODU O NAROVNÁNÍ A KUMULATIVNÍ NOVACI

Účastníci uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Dohodu o narovnání a novaci (dále jen Dohoda), která mění nesplněné závazky smluvních stran ze Smlouvy o sdružení investorů ze dne 24.07.2000 a dohody podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí č. R/176/02 ze dne 30.12.2002 a k jejich modifikovanému naplnění sjednává závazky nové, vše se záměrem a ve smyslu maximálního naplnění původních závazků ovšem tak, aby Dohoda byla odpovídající soudobým nárokům zákona o obcích a občanského zákoníku a nebyla s nimi v rozporu.

V.1. Účastníci Dohody činí nesporným, že do doby jejího uzavření bylo postupováno dle dohody podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí č. R/176/02 ze dne 30.12.2002, ve které se smluvní strany zavázaly nepřevést spoluvlastnické podíly na bytových domech na třetí osobu, a to do 18.05.2022 (čl. III, odst. 2 dohody spoluvlastníků). Dále v ní bylo ujednáno, že všech 40 bytů musí být do 18.05.2022 užíváno výhradně k nájemnímu bydlení, což bylo dodrženo, přičemž nájemné nepřesáhlo výši věcně usměrněného nájemného (čl. III, odst. 4 dohody spoluvlastníků), když výši nájemného stanovilo město Trutnov na základě podkladů a návrhu bytového družstva (čl. III, odst. 5 dohody spoluvlastníků); také že nájemní smlouvu na byty uzavírají oba spoluvlastníci (čl. III, odst. 6 dohody spoluvlastníků). Správcem bytových domů bylo stanoveno bytové družstvo (čl. III, odst. 7 dohody spoluvlastníků), které bylo oprávněno jménem obou spoluvlastníků činit všechny úkony k zajištění řádného chodu, provozu a údržby společných bytových domů, včetně předepisování a vybírání nájemného; vybrané nájemné mohlo být využito pouze na správu (opravy) společných bytových domů nebo v souvislosti s tím, v přiměřeném rozsahu mohlo být použito na chod bytového družstva; k jiným účelům je bylo lze užít pouze se souhlasem města Trutnova; s vybranými prostředky bylo oprávněno nakládat samo bytové družstvo a nebylo povinno ani část těchto prostředků odevzdávat městu Trutnovu (čl. III, odst. 8 dohody spoluvlastníků). Město Trutnov nebylo povinno přispívat na opravy a údržbu společných bytových domů, vyjma oprav vyvolaných událostí, pro kterou byla uzavřena pojistná smlouva, a to pouze v rozsahu pojistného plnění (čl. III, odst. 9 dohody

spoluvlastníků), město Trutnov nemělo žádný příjem z vybraného nájemného, čímž bylo ochuzeno, na druhou stranu se město Trutnov obohacovalo na úkor bytového družstva, když se nijak nepodílelo na nákladech vznikajících v souvislosti se správou společných bytových domů. Dále účastníci Dohody konstatují, že nijak nebyl řešen vztah mezi městem Trutnovem a bytovým družstvem na straně jedné, jako spoluvlastníky společných bytových domů, a městem Trutnovem na straně druhé, jako vlastníkem stavebních pozemků, na kterých stojí bytové domy, a ani nebyl řešen nájem pozemků, které jsou užívány nájemci v některých z bytů v domech č.p. 658 a 660 jako "předzahrádky" (nyní zaměřené jako pozemkové parcely č. 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/7, 2114/8 a 2114/9, vše k.ú. Horní Staré Město). Pozemky, na kterých jsou tyto předzahrádky, byly součástí původního stavebního projektu, ale nakládání s nimi nebylo řešeno v ujednání o budoucím daru pozemků bytovému družstvu městem ani nijak jinak.

V.2. Účastníci Dohody dále činí nesporným, že v důsledku společného záměru a okolností uzavření původních dohod, jak jsou popsány výše, a také naplňování dohody podílových spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí č. R/176/02 ze dne 30.12.2002, postupovali v dobré víře a sledovali při tom legitimní cíl zabezpečení bytové výstavby ve městě, a to tak, jak je výše uvedeno.

V.3. V důsledku toho lze konstatovat, že z dnešního pohledu tak bytové družstvo na straně jedné a město Trutnov na straně druhé, jako spoluvlastníci společných bytových domů, a dále bytové družstvo i město Trutnov na straně jedné, jako spoluvlastníci společných bytových domů, a město Trutnov na straně druhé, jako výhradní vlastník pozemků, tak mají mezi sebou řadu vzájemných práv a povinností, které nebyly upraveny, nebyly plněny, nebyly vyčíslovány, nebo nebyly uplatňovány, když jejich hodnotu nelze ani rámcově odhadnout, a byla by velmi náročná jejich zpětná specifikace. S ohledem na plynutí doby (promlčení) není jejich podrobné vyčíslení efektivní ani smysluplné.

V.4. Účastníci Dohody sjednávají, že ani do převodu spoluvlastnického podílu na uvedených bytových domech z města Trutnova na bytové družstvo a do prodeje dotčených pozemků bytovému družstvu nebudou vůči sobě uplatňovat žádné nároky, přesahující ustanovení dohody spoluvlastníků bytových domů o hospodaření se společnou věcí č. R/176/02 ze dne 30.12.2002.

V.5. Na základě skutečností, uvedených v čl. V.3. se účastníci této Dohody shodli na tom, že vůči sobě nebudou do budoucna uplatňovat žádné nároky, případně vzniklé ze vztahů uvedených zde v čl. V.1., V.2. a V.3. A výslovně se jakýchkoliv možných nároků či práv v této souvislosti vůči sobě vzdávají.

V.6. Účastníci Dohody projevují závaznou vůli dodržet a naplnit v novém termínu závazek z původní Smlouvy o sdružení investorů ze dne 24.07.2000, tedy že město Trutnov převede bezplatně svůj spoluvlastnický podíl na vytvořeném majetku (na bytových domech č.p. 658 na st.p.č. 1443, č.p. 659 na st.p.č. 1444, č.p. 660 na st.p.č. 1445, vše obec Trutnov, katastrální území a část obce Horní Staré Město) na bytové družstvo, které uhradí veškeré náklady spojené s převodem spoluvlastnického podílu (dle článku IX. odstavec 4) Smlouvy o sdružení investorů). Návrh smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města na bytové družstvo mu město předloží k projednání do čtyř měsíců po uzavření této Dohody. Zároveň bytové družstvo potvrzuje svoji vůli a závazný záměr, vyjádřený i v ustanovení článku 27 stanov bytového družstva, dle kterého mají být bytové domy (č.p. 658 na st.p.č. 1443, č.p. 659 na st.p.č. 1444, č.p. 660 na st.p.č. 1445, vše obec Trutnov, katastrální území a část obce Horní Staré Město) po uplynutí 20ti let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí rozděleny na (bytové) jednotky a ty mají být bezplatně převedeny do vlastnictví nájemce (člena bytového družstva). Bytové družstvo při převodu vlastnictví k bytové jednotce zaváže nabyvatele - dosavadního nájemce (člena bytového družstva) k tomu, že po dobu pěti let ji bude využívat pro uspokojování své bytové potřeby či bytové potřeby členů své domácnosti, nebo k jiné neekonomické činnosti. Tento převod bude již bezúplatný, ale nájemci nenabydou bytovou jednotku zdarma, ale za svůj počáteční finanční vklad do bytového družstva.

V.7.1. Odlišně od původních smluv o smlouvě budoucí, projevují účastníci Dohody závaznou vůli a zavazují se uzavřít v termínu do čtyř měsíců po uzavření této Dohody, smlouvu kupní,

na základě které prodá město Trutnov bytovému družstvu pozemky pod bytovými domy spolu s jím užívanými předzahrádkami, to jest st.p.č. 1443 o výměře 360 m², p.p.č. 2114/4 o výměře 19 m², p.p.č. 2114/5 o výměře 34 m², p.p.č. 2114/6 o výměře 18 m², p.p.č. 2114/7 o výměře 18 m², st.p.č. 1444 o výměře 481 m², st.p.č. 1445 o výměře 293 m², p.p.č. 2114/8 o výměře 37 m², p.p.č. 2114/9 o výměře 35 m² (vše obec Trutnov, katastrální území a část obce Horní Staré Město).

V.7.2.. Účastníci Dohody se zavazují kupní smlouvu na převod vlastnictví pozemků uvedených v čl. V.7.1. uzavřít za těchto podmínek -

- kupní cena se sjednává ve výši v místě a čase obvyklé, stanovené znaleckým posudkem č. 1405-32/2022 znalce Ing. Pavla Bartoše ze dne 29.06.2022, částkou 3.000,00 Kč/m²
- ze sjednané kupní ceny poskytne prodávající město bytovému družstvu slevu ve výši 70 % s ohledem na svůj předchozí smluvní závazek k převodu bezúplatnému a také s ohledem na původní cíl - podpora bytové výstavby
- splatnost kupní ceny se sjednává v 5 ročních splátkách, přičemž záloha na kupní cenu ve výši až 50 % bude uhrazena do 20 dnů od podpisu kupní smlouvy. Uhrazení kupní ceny bude zajištěno zástavním právem na pozemcích pod domy a bytové družstvo při převodu jednotek do vlastnictví jeho členů, tyto členy zaváže k úhradě neuhrazené části kupní ceny
- jiné náklady, než na přípravu této kupní smlouvy, s její realizací spojené, ponese bytové družstvo.

Tato Dohoda nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv na základě zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů.

Dohodu zašle správci registru k uveřejnění město Trutnov a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od data jejího uzavření.

Tato Dohoda je uzavřena v souladu s usnesením Zastupitelstva města Trutnova č. 2023- 86/3 ze dne 26.06.2023. Záměr uzavřít tuto dohodu byl zveřejněn od 24.02.2023 do 24.03.2023.

Ing. arch. Michal Rosa
starosta města Trutnova

Ing. Pavlína Pumprová
předseda představenstva BD HSM

Věra Pilařová
členka představenstva