**Příloha č. 1**

**DŮVODOVÁ ZPRÁVA - ODŮVODNĚNÍ ZÁMĚRU**

# KOMPLEXNÍ SHRNUTÍ OKOLNOSTÍ PŘÍPADU

Městská část Praha-Libuš (dále jen „**Městská část**“) má svěřený ve správě i spoluvlastnický podíl na budově, bytovém domu, č. p. 7 (dále jen „**Budova**“), která se nachází na zastavěném pozemku parc. č. 8/1 (dále jen „**Zastavěný pozemek**“). Budova se nachází v katastrálním území Libuš. Velikost podílu Městské části na Budově činí 51% (dále jen „**Podíl na budově**“), zbývající podíl o velikosti 49% náleží Bytovému družstvu Libuš (dále jen „**Družstvo**“). Družstvo je vlastníkem Zastavěného pozemku.

Podíl na budově (dále jen „**Majetek**“) je ve správě Městské části, a to na základě zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (dále jen „**Zákon o HMP**“), přičemž vlastníkem Majetku je Hlavní město Praha (dále jen „**HMP**“). Pro nakládání s majetkem svěřeným Městské části je třeba zohlednit podmínky vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále jen „**Statut**“).

Výstavba Budovy byla spolufinancována ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení, a to ve výši 15,5 mil. Kč. (dále jen „**Dotace**“), přičemž příjemcem Dotace byla (dle uzavřených smluv) pouze HMP. Zbývající náklady na výstavbu Budovy, ve výši 62,66 mil. Kč, jakožto i další náklady (např. na projektovou dokumentaci, dosavadní náklady na správu, pojištění, opravy a provoz, atp.) poskytlo či hradí Družstvo.

Na základě níže definované Smlouvy o sdružení Městská část a Družstvo založili sdružení, jehož cílem byla výstavba výše definované Budovy (dále jen „**Sdružení**“).

Městská část ani HMP Budovu neužívaly, ani neužívají, nemají z její svěřené správy žádný věcný ani finanční přínos. Městská část ani HMP do výstavby Budovy ani její správy neinvestovaly ničeho.

Pro účely Sdružení Městská část poskytla pozemky včetně Zastavěného pozemku s budoucím úplatným převodem pozemku na Družstvo. Smlouva o sdružení předpokládala pozdější vypořádání spoluvlastnictví tak, že se Družstvo stane vlastníkem bytového domu (Budovy).

Dle analýzy společnosti HKR advokátní kancelář, s.r.o. byla Smlouva o sdružení a navazující smlouvy potenciálně neplatné. Na základě Smlouvy o sdružení tak nebylo možné naplnit převod pozemků a není možné bez právních rizik provést ani převod Podílu na budově.

Otázka převodu pozemků byla následně vyřešena prostřednictvím nově uzavřené kupní smlouvy ze dne 5. 10. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 6. 2023, jejímž předmětem byl úplatný převod pozemků ve vlastnictví HMP, svěřených Městské části (dále jen „**Kupní smlouva**“). Na základě Kupní smlouvy došlo k těchto pozemků:

1. parc. č. 8/1 o výměře 1.699 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří (Zastavěný pozemek),
2. parc. č. 10/1 o výměře 343 m2, druh pozemku zahrada,
3. parc. č. 12 o výměře 1.127 m2,

(dále vše jen „**Pozemky**“).

Uzavření výše definované Kupní smlouvy bylo výsledkem složitých jednání a procesu vyjednávání mezi Městskou částí, HMP a Družstvem, když v rámci Kupní smlouvy byly současně vyřešeny a narovnány související sporné otázky mezi Městkou částí a Družstvem. Kupní smlouva pak výslovně předvídala budoucí vypořádání vztahů k Podílu na budově mezi Městkou částí a Družstvem, o čemž byla mezi Městkou částí, Družstvem a HMP vedena paralelní jednání.

V souvislosti s výše popsanými skutečnostmi došlo k uzavření těchto smluv:

1. Smlouva o sdružení mezi Městskou částí a Družstvem z roku 2005 (dále jen „**Smlouva o sdružení**“),
2. Dohoda o ukončení a vyúčtování výstavby bytového domu č. p. 7 v Praze Libuši mezi Městskou částí a Družstvem z roku 2014 (dále jen „**Dohoda k ukončení výstavby**“),
3. Dohoda o rozpuštění sdružení a o vypořádání majetku sdružení mezi Městskou částí a Družstvem z roku 2018 (dále jen „**Dohoda o rozpuštění sdružení**“),
4. Smlouva o budoucí smlouvě kupní mezi Městskou částí a Družstvem z roku 2019 (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí**“),
5. Kupní smlouva mezi Městskou částí a Družstvem z roku 2020 (dále jen „**Původní** **kupní smlouva**“),
6. Smlouva o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích mezi Státním fondem rozvoje bydlení (dále jen „**Fond**“) a HMP z roku 2004 (dále jen „**Dotační smlouva**“),
7. Smlouva o zajištění plnění podmínek vyplývajících z Dotační smlouvy mezi HMP a Městskou částí z roku 2004 včetně dodatku č. 1 (dále jen „**Smlouva o zajištění**“), (dále vše společně jen „**Smlouvy**“).

Současný právní vztah, práva a povinnosti Městské části a Družstva v rámci Sdružení a Smlouvy o sdružení a k Budově představují spletitý, složitý a nejednoznačně právně definovatelný soubor právních vztahů, který vnáší do postavení Městské části, HMP a současně i Družstva a družstevníků značný prvek právní, ale i sociální nejistoty.

Vhodným a logickým řešením problematiky je uzavření nové smlouvy o převodu Podílu na budově, která vyřeší majetkoprávní a finanční vztahy Městské části a Družstva, která původní potenciálně neplatné smlouvy nahradí a právní vztahy mezi Městskou částí a Družstvem s konečnou platností narovná tak, aby byly do budoucna veškeré sporné otázky spojené s existencí Sdružení a Budovy vyřešeny bez nutnosti a možnosti soudního řešení věci.

# Popis základních parametrů záměru a navržené smluvní dokumentace

Městská část ve vztahu k převodu Podílu na budově konkrétně navrhuje uzavřít s Družstvem přiloženou smlouvu o převodu podílu na Budově, jejímž předmětem by byl bezúplatný převod vlastnického práva k Podílu na budově na Družstvo a narovnání vzájemných vztahů, sporných práv a povinností, která vyplývají z potenciálně neplatných smluv uzavřených mezi Městskou částí a Družstvem (Smlouva o sdružení, Dohoda o rozpuštění sdružení). Takto navržená smlouva (dále jen „**Smlouva o převodu**“) vedle samotného převodu narovnává existující sporné právní otázky, ukončuje a vypořádává existenci Sdružení a mezi smluvními stranami vylučuje nárok na náhradu vzniklé škody ze strany Družstva a jakékoliv finanční nároky obou stran. Problematika vztahů mezi Městkou částí a Družstvem by byla komplexně vyřešena.

Společně se Smlouvou o převodu by došlo k uzavření Smlouvy o zřízení budoucího zástavního práva a zákazu zcizení, kterou by bylo zajištěno splnění zákonných a smluvních povinností Družstva (dále jen „**Zástavní smlouva**“).

Městská část takto navrhuje postupovat z důvodu vytvoření právní jistoty na straně Městské části a Družstva a  s cílem vyřešení všech sporných či nejasných právních vztahů mezi Městskou částí a Družstvem. Převod Podílu na budově je koncipován jako bezúplatný.

Tento postup je navrhován i proto, že otázku platnosti či absolutní neplatnosti doposud uzavřených smluv může posoudit pouze soud, když soudní řízení může trvat nepředvídatelně dlouhou dobu a výsledek řízení je, z hlediska specifik vztahu mezi Městskou částí a Družstvem, nejistý.

Převod Podílu na budově je navržen jako převod mezi Městskou částí a Družstvem, přičemž mezi těmito smluvními stranami jsou stanoveny konkrétní podmínky převodu a kontrolní mechanismy, zajištění a utvrzení (zástavní právo, zákaz zcizení, smluvní pokuty), to vše tak, aby navržený záměr umožnil vypořádání s maximálním snížením rizik pro neoprávněnou veřejnou podporu).

Současně je třeba uvést, že Městská část a Družstvo o převodu Podílu na budově dlouhodobě jednají, když připravená smluvní dokumentace a její principy byly konzultovány s HMP a je neformálně odsouhlasena i ze strany Družstva

1. **VÝCHODISKA PRO NASTAVENÍ PODMÍNEK ZÁMĚRU**

Situace Městské části a Družstva ohledně řešení a vypořádání ze Smlouvy o sdružení je v mnoha ohledech obdobná, ne-li identická, jako v případě statutárního města Liberce, Olomouce, města Říčany či Neratovic či v případě jiných pražských městských částí (Letňany či Kolovraty).

Návod na řešení dané situace s bezúplatným převodem podílu na Budově poskytly zejména tyto dokumenty či skutečnosti:

### společné stanoviska Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí zde dne 1. 4. 2021 k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu (dále jen „**Stanovisko ministerstev**“),

### metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze dne 8. 2. 2021 označeného jako Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv (dále jen „**Metodika UOHS**“),

* + 1. relevantní rozhodovací praxe českých soudů nižších instancí, ale i Nejvyššího soudu a Ústavního soudu, ve věci financování bytové výstavby z dotačních prostředků,
    2. závěry z jednání mezi HMP a bytovými družstvy ze dne 1. 2. 2024 (dále jen „**Závěry HMP**“)
    3. z obsahu doposud uzavřených smluv, zejména Smlouvy o sdružení a Dohody o rozpuštění sdružení,
    4. právní analýzy a stanoviska včetně konzultací s HKR advokátní kancelář, s.r.o.,
    5. zásady stanovené občanským zákoníkem, zejména ze zásady daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny, ze zásad spravedlnosti a práva a dále z principu ochrany dobré víry a legitimního očekávání

(dále vše jen „**Relevantní podklady**“).

Navržený záměr a obsah smluv Smlouvy o převodu a Zástavní smlouvy (dále jen „**Nové smlouvy**“) vychází a odpovídá podmínkám, které definují Relevantní podklady, a odpovídá aktuálnímu způsobu řešení problematiky v jiných městech.

Klíčové Stanovisko ministerstev, metodika UOHS a zejména Závěry HMP výslovně umožňují bezúplatné vypořádání vztahů mezi Městkou částí a Družstvem jak je navrženo v Nových smlouvách.

1. **OBSAHOVÝ RÁMEC NOVÝCH SMLUV**
   1. **Smlouva o převodu**

* Smlouva stanoví bezúplatný převod Podílu na budově na Družstvo.
* Smlouva nepočítá s okamžitým převodem jednotek na členy družstva, tento je však umožněn kdykoliv po uplynutí níže uvedené vázací doby a za podmínek stanovených Smlouvou o převodu.
* Součástí smlouvy je závazná vzorová smlouva o převodu bytové jednotky na člena Družstva.
* Smlouva stanoví omezující podmínky pro činnost a aktivity Družstva, stanoví požadavky na změnu Stanov Družstva, povinnost Družstva tak, aby bylo zajištěno dodržení podmínek Stanoviska ministerstev, Metodiky UOHS a Závěrů HMP.
* Smlouva stanoví povinnosti Družstvu ve třech obdobích: 1) vázací doba, 2) dodatečná doba, 3) následné neomezené období.
* Vázací doba je stanovena na 11 let z důvodu možnosti vymáhání neoprávněné veřejné podpory, po tuto dobu jsou stanovena maximální omezení pro Družstvo včetně zákaz převodu jednotek na členy Družstva  a zřízení zástavního práva na základě paralelně podepsané Zástavní smlouvy.
* V dodatečné době dalších 3 let je Družstvo oprávněno bytové jednotky převádět a má usilovat o jejich převod. Budova již není zastavena.
* Po uplynutí dodatečné doby jsou staveny pouze základní povinnosti Družstvu, totiž že jeho činnost musí být v souladu se Stanoviskem ministerstev a Metodikou UOHS k veřejné podpoře a současně trvající povinnost převádět jednotky na členy Družstva dle závazné vzorové smlouvy. I po tuto dobu je stanovena povinnost Družstvu vyvíjet výlučně na území Městské části a výlučně ve vztahu k Budově a nájemcům bytů v Budově a zavazuje se postupovat tak, aby nedošlo jeho činností k porušení platných pravidel pro veřejnou podporu.
* Smlouva tak umožňuje to, aby byla Budova a bytové jednotky užívány v souladu s původním účelem, tj. pro účely nájemního bydlení a nikoliv pro podnikání.
* V budově se současně nachází byt zvláštního určení kde je současně nájemce, osoba s omezenou schopností pohybu, který byt dlouhodobě využívá v souladu s jeho určením. Jedná se o sobu s trvalým pobytem na území Městské části. Smlouva o převodu tak utvrzuje užívání této jednotky v souladu s jejím původním účelem. V případě ukončení nájmu bude moci jednotku užívat Městská část.
* Smlouva po vázací dobu stanoví, že v případě, že bude v Budově uvolněn jiný byt či bytová jednotka a tento byt nebude přidělen členovi Družstva, má Družstvo vždy povinnost přednostně písemně nabídnout takto uvolněný byt, a to včetně prostor, které k němu náleží Městské části.
* Smlouva obsahuje povinnosti Družstva, kontrolní i sankční mechanismy.
* Součástí smlouvy je konečné narovnání a vypořádání všech doposud trvajících sporných vztahů z dříve uzavřených smluv mezi Městskou částí a Družstvem včetně ukončení existence Sdružení.
  1. **Zástavní smlouva**
* Zástavní smlouva bude uzavřena společně se Smlouvou o převodu.
* Zástavní smlouva je koncipována jako smlouva o budoucím zástavním právu. Zástavní právo vznikne v okamžiku převodu vlastnického práva k Podílu na budově na Družstvo.
* Cílem Zástavní smlouvy je po vázací dobu zamezit možné dispozici s Budovou ze strany Družstva a poskytnout Městské části zajištění v teoretickém případě, kdy by Družstvo porušilo uzavřenou Smlouvu o převodu tak, že by byl převod Podílu na budově považován za neoprávněnou veřejnou podporu. Zástavní smlouva pro takový případ poskytuje efektivní právní nástroj pro zajištění povinností Družstva a pro vymáhání nároků Městské části v této souvislosti vzniklých.
* Zástavní smlouva kryje případné nároky Městské části na vydání neoprávněné veřejné podpory, smluvní pokuty, náhradu škody.

1. **DALŠÍ SKUTEČNOSTI SOUVISEJÍCÍ S PŘEVODEM PODÍLU NA BUDOVĚ**
2. **Převod Podílu na budově do vlastnictví Družstva**

Jak bylo popsáno výše, nese současná právní situace celou řadu otázek, nejasností a sporných bodů a vnáší do postavení Městské části, resp. HMP, ale i Družstva významnou míru právní nejistoty.

Jediným možným zájemcem a logickým vlastníkem celé Budovy, v kontextu všech relevantních okolností, je Družstvo. Mezi Družstvem a Městskou částí je dlouhodobě jednáno o převodu vlastnického práva k Podílu na budově. Převod byl předvídán již v samostatné Smlouvě o sdružení a v Dohodě o rozpuštění sdružení.

Převodem Podílu na Budově do vlastnictví Družstva dojde k naplnění dříve uzavřených smluv a k naplnění zásady Občanského zákoníku, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny.

Převod přispěje ke sjednocení vlastnických práv k Budově a k Pozemkům, což směřuje k právně jistému a právně bezpečnému stavu bez potřeby budoucího řešení odlišných vlastnických práv k oběma nemovitostem.

Proti tomu, převod Podílu na Budově do vlastnictví jakékoliv třetí osoby neřeší spletitou a právně složitou aktuální situaci vztahů mezi Městskou částí a Družstvem. Takový převod by činil právní vztahy obou stran ještě méně jasné, méně přehledné a komplikovanější. Takový krok by mohl vyvolat další kroky Družstva a pravděpodobně i soudní spory.

Zachování stávajícího uspořádání spoluvlastnických vztahů je, s ohledem na výše uvedené skutečnosti a zejména potenciální neplatnost smluv, neudržitelné a situaci neřeší.

Jediným vhodným řešením je tak převod Podílu na Budově na Družstvo.

1. **Eliminace rizika soudních sporů**

Vztah mezi Městskou částí a Družstvem nebyl předmětem přezkumu u českých soudů. Zahájení soudního řízení může iniciovat jak Městská část, tak Družstvo.

Vzhledem ke specifikům problematiky u smluv mezi Městskou částí a Družstvem, nelze předem jednoznačně určit, jakým způsobem by otázku neplatnosti řešily soudy a jak by řešily případné nároky Družstva na náhradu škody.

Varianta jednostranných kroků s podáním žalob k příslušnému soudu (ať již ze strany Družstva, tak i Městské části, resp. HMP), sice může vnést do problematiky práv a povinností obou stran poměrně jasno, nicméně jde o proces zdlouhavý (nepředvídatelná délka řízení s možnostmi odvolání), finančně náročný (právní zastoupení, náklady řízení) a pro složitost problematiky, s nejistým výsledkem.

V případě, že by soudy při posuzování věci rozhodly ve prospěch Družstva, je zde dáno riziko, že bude Městská část povinna hradit jednak náklady soudního řízení (případně i ve vyšších řádech stovek tisíc Korun českých).

Navržený záměr převodu Podílu na budově počítá s tím, že budou pro zajištění právní jistoty všech zúčastněních stran, veškeré sporné otázky, práva a povinnosti narovnány a tedy definitivně ukončeny.

Současně taková nová dohoda vyloučí zvyšování nákladů na právní služby a související poradenství, které se týká problematiky a současně i náklady soudního řízení, které mohou dosáhnout, při využití všech opravných prostředků v řádech nižších až vyšších stovek tisíc Korun českých.

1. **Nahrazení sporných či potenciálně neplatných smluv novou platnou smlouvou**

Návrh postupu Městské části, resp. záměr včetně Nových smluv vychází z obecné možnosti a práva smluvních stran nahradit dřívější potenciálně neplatné smlouvy, resp. sporná práva z nich vyplývající a na ně navazující smluvní vztahy, novou smlouvou či dohodou. V našem případě definovanou Smlouvou o převodu.

Zákon současně nevylučuje, aby nově uzavřená smlouva, za splnění dalších zákonných podmínek, obsahovala stejná či obdobná ujednání, jako smlouvy dříve uzavřené (byť potenciálně neplatné).

Uvedený postup je možný zejména z důvodu, že historicky uzavřené smlouvy jsou potenciálně neplatné z důvodu formálních nedostatků, které předcházely jejich uzavření. Pokud budou tyto formální nedostatky odstraněny (dojde k řádnému uveřejnění záměru, schválení příslušnými orgány Městské části a předložení záměru radě HMP dle pravidel Statutu a odůvodnění dalších podmínek dle požadavků právních předpisů), nebrání Městské části a Družstvu postupovat dle takto nově uzavřené Smlouvy o převodu.

1. **Bezúplatnost převodu**

Městská část či HMP jsou dle Zákona o HMP povinny postupovat při převodu nemovitého majetku do vlastnictví třetí osoby tak, aby došlo k převodu takového majetku za cenu v čase a místě obvyklou. Odchylka od ceny v čase a místě obvyklé je principálně možná, musí však být řádně zdůvodněna (viz § 36 Zákona o HMP).

Návrh Smlouvy o převodu vychází ze skutečnosti, že mezi stranami nebylo historicky uvažováno o tom, že by převod Podílu na budově měl být koncipován jako úplatný, byť toto nebylo jednoznačně uvedeno ve Smlouvě o sdružení.

Bezúplatnost převodu vyplývá z právního a celkového kontextu vývoje věci:

* Žádná doposud uzavřená smlouva neuváděla ničeho o tom, že vypořádání Podílu na budově bude úplatné,
* Dohoda o rozpuštění sdružení hovoří výslovně o bezúplatném vypořádání z hlediska převodu podílu na budově,
* Z dostupných zdrojů, zejména informací od zúčastněných osob nebylo nikdy uvažováno o úplatném převodu,
* Městská část ani HMP do výstavby Budovy ani Provozu neinvestovaly vlastních finanční prostředky,
* Jakákoliv hypotetická úplata by směřovala k tomu, že by Družstvo fakticky vracelo část poskytnuté dotace,
* Výše Dotace proti výši vkladu Družstva byla minoritní. Bez finančních vkladů Družstva by k výstavbě Budovy pravděpodobně vůbec nedošlo. Družstvo dle Kupní smlouvy odkoupilo Pozemky pod Budovou a v bezprostředním okolí.
* Podíl Městské části na Budově neodpovídá výši Dotace ani vkladům Městské části do Sdružení a byl stanoven podmínkami Dotace, a to přednostně za účelem zajištění kontroly Městské části nad výstavbou a způsobem užití Budovy k nájemnímu bydlení.
* Jakákoliv vyžadovaná úplata by byla v rozporu s legitimním očekáváním Družstva, resp. členů Družstva.

S ohledem na historický vývoj problematiky i skutečnost, že případnou neplatnost uzavřených smluv mohla zapříčinit primárně Městská část, mohl by být požadavek na jakoukoliv úplatu považován za rozporný se zásadami, na kterých je založen zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“).

Jak je uvedeno obecně výše, klíčové je řádné odůvodnění odchylky od ceny v čase a místě obvyklé. Další odůvodnění odchylky od ceny Pozemků v čase a místě obvyklé je pak uvedeno v následujících bodech tohoto shrnutí, zejména v bodě 7.

1. **Navržené řešení respektuje ochranu dobré víry a legitimní očekávání družstva i dřívějších prohlášení městské části**

Z hlediska argumentace směřující k  převodu Podílu na budově je pak třeba zmínit dobrou víru a legitimní očekávání Družstva a jeho členů, když po období několika let tyto osoby legitimně a v dobré víře předpokládaly, včetně ostatně i samotné Městské části, že dojde k převodu Podílu na budově bezúplatně. V tomto ohledu docházelo i k převodu družstevních podílů mezi zakládajícími členy Družstva a členy novými.

Toto legitimní očekávání trvalo po celou dobu od podpisu Smlouvy o sdružení a bylo posíleno i uzavřením dalších navazujících smluv, kde byl způsob převodu Podílu na budově nastíněn a potvrzen jako bezúplatný, tedy konkrétně v Dohodě o rozpuštění sdružení.

1. **Navržené řešení je v souladu se zásadou, že nikdo nesmí těžit ze svého protiprávního jednání**

Uvedená zásada nyní platného Občanského zákoníku se aplikuje i na smlouvy uzavřené před účinností Občanského zákoníku a tedy na všechny Smlouvy uzavřené mezi Městskou částí a Družstvem.

1. **Finanční, ekonomické a jiné aspekty převodu Pozemků**

Z hlediska dodržení pravidel Zákona o HMP je třeba bezúplatný převod řádně odůvodnit, a to prostřednictvím finančních, ekonomických či jiných důležitých zájmů Městské části.

Z finančního hlediska z vlastnictví Podílu na budově za současné situace nemá Městská část žádný ekonomický prospěch. Není přitom vázána ani žádnými povinnostmi ani výdaji. Tento stav potrvá až do okamžiku ukončení existence Sdružení dle Smlouvy o sdružení.

Samotná Budova, s ohledem na její stáří, již nyní vyžaduje významné investice.

Převodem Podílu na budově na Družstvo Městská část nebude mít povinnost investovat do oprav, údržby či správy Budovy. Neponese riziko jejího znehodnocení. Převodem Podílu na budově Městská část uspoří náklady na správu.

Uzavřením Nových smluv mezi Městskou částí a Družstvem obě smluvní strany zamezí vynakládání dalších finančních prostředků na právní poradenství, právní zastoupení a náklady řízení v případě soudního sporu, které mohou kumulativně dosáhnout i jednotek milionů Korun českých.

Navržený záměr tak nemá reálný negativní dopad na hospodaření Městské části, která nebude nucena vynakládat další finanční prostředky.

Konkrétní nefinanční pozitivní aspekty vyplývající z návrhu Smlouvy o převodu a Zástavní smlouvy:

* Městská část získá vysokou míru kontroly na využitím Budovy a nad nakládáním s bytovými jednotkami ze strany Družstva,
* Městská část zajistí dlouhodobé využití Budovy k trvalému nájemnímu bydlení a nikoliv k podnikání, využití bytu zvláštního určení čímž se přibližuje k účelu původně poskytnuté Dotace,
* Nad rámec uzavřených smluv Městská část má po vázací dobu smluvně zajištěno, že byt zvláštního určení bude užíván osobami, pro který je určen a v případě změny nájemce vznikne Městské části právo tento byt užívat pro vlastní potřeby,
* Nad rámec uzavřených smluv Městská část má po vázací dobu smluvně zajištěno, že pokud se v Budově uvolní byt, který nebude přidělen žádnému členovi Družstva, bude jej moci užívat pro vlastní potřeby.
* Uzavřením Nových smluv dojde k narovnání sporných práv a povinností Městské části a Družstva.
* Problematika historicky sporných otázek mezi Městkou částí a Družstvem bude komplexně a trvale vyřešena.
* Převodem Podílu na budově Městská část a HMP předejdou potenciálně letitým soudním sporům s ne zcela předvídatelným výsledkem, když není zájmem Městské části ani Družstva řešit věc soudní cestou, případně jednostrannými kroky kterékoliv strany s perspektivou letitých soudních sporů a výdajů.
* Uzavřením Nových smluv je tak významně zvýšena právní jistota obou stran a nezanedbatelně eliminováno jednostranné řešení věci ze strany Družstva soudní cestou.
* Je přitom možné a vysoce pravděpodobné, že v případě, kdy by k řešení situace, jak je navrženo nedošlo, bude se takového uspořádání a řešení domáhat Družstvo soudní cestou.
* Navržená transakce a způsob řešení komplikované právní situace je jedinou možnou cestou (s výjimkou soudního sporu), jak vztahy mezi Městskou částí, resp. HMP a Družstvem komplexně, rychle, efektivně a trvale vyřešit.
* Navržené řešení je řešením, které je Družstvo ochotno akceptovat.
* Zachování stávajícího stavu, převod Podílu na budově do vlastnictví třetích osob či trvání Městské části na (částečně) úplatném převodu, jsou postupy a cesty, které neodpovídají historickému vývoji kauzy a nemohou vyloučit právní a finanční rizika, jak jsou popsána v ostatních částech tohoto odůvodnění.

Výše uvedené skutečnosti pak představují jiné důležité zájmy Městské části, resp. HMP, jak je definuje Zákon o HMP, za jejichž splnění lze záměr realizovat.

1. **ZÁVĚREČNÉ DOPLNĚNÍ**

Navržené usnesení směřuje pouze k předložení záměru HMP dle podmínek Statutu. Bez tohoto předložení není možné navržený záměr realizovat a smlouvy uzavřít. Městkou část k dalšímu výslovně nezavazuje.

Předkládaný záměr je v podstatě předběžný. Cílem navrženého usnesení je zjištění stanoviska HMP k navrženému záměru formálním postupem, který předvídá Statut. Zde je uvažována i kontrolní neformální konzultace na HMP před formálním předložením záměru a případné rozšíření úpravy této důvodové zprávy. Postup bude v tomto ohledu identický jako v případě převodu Pozemků dle Kupní smlouvy v roce 2021.

K podpisu Smlouvy o převodu bude třeba po potvrzení ze strany HMP dle Statutu následné uveřejnění záměru a konečně definitní odsouhlasení Nových smluv před jejich podpisem ze strany zastupitelstva Městské části.

Toto odůvodnění záměru bylo zpracováno za podpory HKR advokátní kancelář, s.r.o., IČ: 04372824, se sídlem: Na Pankráci 404/30a, Nusle, 140 00 Praha 4.

V Praze dne 17. 3. 2025

**Městská část Praha-Libuš**

Ing. Pavel Macháček

starosta