



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

2. zasedání zastupitelstva města dne: 25. 2. 2016

Bod pořadu jednání:

Dohoda o narovnání mezi SML a Bytovým družstvem VLNAŘSKÁ

Stručný obsah: Statutární město Liberec a Bytové družstvo VLNAŘSKÁ (BDV) jsou spoluvlastníky 4 bytových domů v Liberci, BDV bylo pověřeno kompletní správou domů a bytů. SML, jakožto členu Družstva, bylo přiděleno 19 bytových jednotek k užívání, které pronajímá žadatelům o městský byt. SML a BDV se dostaly do sporu ohledně dluhů nájemců městských bytů v celkové výši 254.731 Kč, kdy tito nehradili nájemné a náklady na služby. Proti dluhům na službách BDV zadrželo SML výnos z nájmu z městských bytů za rok 2011 v částce 187.823 Kč. Tento spor vyústil v podání žaloby statutárním městem Liberec proti BDV. V rámci soudního řízení nařídil soud stranám povinnou účast na mediačním jednání, kde SML a BDV za účasti mediátorky došly k dohodě.

Zpracoval: Mgr. Ivana Vodolanová, právnická oddělení školství a sociálních věcí

odbor, oddělení: školství a sociálních věcí

telefon: 485 243 337

Schválil: vedoucí oddělení

vedoucí odboru Mgr. Pavel Kalous

Projednáno: v RM dne 16.2.2016

Poznámka:

Předkládá: *p. Tibor Batthyány, v.r.*
primátor statutárního města Liberec
PhDr. Ivan Langr, v. r. náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

uzavření Dohody o narovnání mezi statutárním městem Liberec a Bytovým družstvem VLNAŘSKÁ dle přílohy č. 1 tohoto materiálu

a

u k l á d á

PhDr. Ivanu Langrovi, zajistit podepsání Dohody o narovnání mezi statutárním městem Liberec a Bytovým družstvem VLNAŘSKÁ dle přílohy č. 1 tohoto materiálu

T: ihned

Důvodová zpráva

Stručný obsah: Statutární město Liberec a Bytové družstvo VLNAŘSKÁ (BDV) jsou spoluvlastníky 4 bytových domů v Liberci, BDV bylo pověřeno kompletní správou domů a bytů. SML, jakožto členu Družstva, bylo přiděleno 19 bytových jednotek k užívání, které pronajímá žadatelům o městský byt. SML a BDV se dostaly do sporu ohledně dluhů nájemců městských bytů v celkové výši 254.731 Kč, kdy tito nehradili nájemné a náklady na služby. Proti dluhům na službách BDV zadrželo SML výnos z nájmu z městských bytů za rok 2011 v částce 187.823 Kč. Tento spor vyústil v podání žaloby statutárním městem Liberec proti BDV. V rámci soudního řízení nařídil soud stranám povinnou účast na mediálním jednání, kde SML a BDV za účasti mediátorky došly k dohodě.

SML a BDV uzavřely v roce 2003 smlouvu o sdružení investorů za účelem výstavby 4 bytových domů č.p. 1117, 1118, 1119 v ul. Hedvábná a 1120 v ul. Kašmírová v Liberci (dále jen „domy“). Domy byly postaveny se státní dotací ze SFRB. Mandátní smlouvou ze dne 26.11.2003 uzavřenou mezi SML a BDV bylo družstvo, jako jeden ze spoluvlastníků, pověřeno kompletní správou bytových domů, pozemků a správou nájmu, včetně uzavírání nájemních smluv, vybírání a vymáhání nájemného, poplatků za služby, podávání návrhů na zahájení soudního nebo správního řízení ve věcech bytů a bytového fondu, a dalšími souvisejícími činnostmi. BDV bylo přitom zmocněno pověřit správou třetí osobu, kterou se stala společnost Interma BYTY akciová společnost (dále jen „správce“) na základě mandátní smlouvy uzavřené s BDV.

V roce 2004 se SML stalo současně členem družstva, kdy mu byly přiděleny k užívání byty – družstevní jednotky v uvedených domech. SML tyto byty přiděluje žadatelům o městský byt v rámci „bytové politiky“ města, tzn. uzavření nájemní smlouvy se žadatelem je schváleno Radou města Liberec. Správu nájmu městských bytů zajišťuje pro SML BDV prostřednictvím správcovské společnosti Interma BYTY.

V roce 2011 zadrželo BDV městu výnos z nájmu z městských bytů ve výši 187.823 Kč. Důvodem jsou dluhy 3 nájemců městských bytů na úhradách za služby spojené s užíváním bytů:

- 1) [redacted] – dluh na službách ve výši 28.111 Kč, dlužník nebyl zažalován, zemřel [redacted], nezanechal žádného majetku. Dluh je nevymahatelný.
- 2) [redacted] – dluh na službách ve výši 93.264 Kč, dlužník byl Družstvem zažalován, řízení však bylo pro úmrtí dlužníka v roce 2012 zastaveno. Dluh je nevymahatelný.
- 3) [redacted] – na službách 79.042 Kč, dluh na nájemném ve výši 54.314 Kč, dlužník je stále nájemcem městského bytu. SML zahájilo na podzim 2015 s [redacted] jednání, dosáhlo uznání dluhu ze strany dlužníka, připravuje se dohoda o splátkách. [redacted] začal platit řádné nájemné a úhrady za služby a současně i v rámci svých možností splácí dluh.

Družstvo dlužné částky hradilo dodavatelům služeb ze svých zdrojů a požadovalo po SML jako členovi družstva, jemuž byly předmětné byty přiděleny, dluhy po svých „podnájemcích“ uhradit. SML toto odmítalo. V průběhu sporu dva ze tří dlužníků zemřeli a dluhy se staly nevymahatelnými. V průběhu let došlo k několika jednáním mezi zástupci SML, BDV a správcovské společnosti Interma BYTY, avšak bezvýsledně. Vzhledem k tomu, že hrozilo promlčení zadržovaných výnosů z nájmu, podalo SML v srpnu 2015 žalobu na zaplacení této částky k Okresnímu soudu v Liberci. V rámci řízení nařídil okresní soud stranám sporu zúčastnit se

mediačního setkání za přítomnosti mediátora. SML a BDV se zúčastnily mediačního jednání a za součinnosti mediátorky Mgr. Ilony Šrollové dospěly k následujícímu řešení vzájemných sporů ohledně dluhů po zemřelých nájemcích městských bytů:

1. Dluh [REDAKCE] ve výši 28.111 Kč převezme BDV, které se vyrovná se svojí správcovskou společností Interma BYTY.
2. Dluh [REDAKCE] ve výši 93.264 Kč převezme SML, které uhradí tuto částku BDV.
3. BDV uhradí SML zadržené nájemné ve výši 187.823 Kč.
4. Po uhrazení výše uvedených částek SML vezme žalobu zpět.

V návaznosti na toto finanční narovnání dojde i k úpravě vzájemných vztahů, práv a povinností ohledně správy městských bytů, kdy správu nájmu městských bytů převezme SML. Převedení správy městských bytů na SML zároveň usnadní budoucí převod spoluvlastnických podílů SML na BDV v rámci skončení vázací doby dle podmínek poskytnutí dotace ze SFRB. Do doby převodu spoluvlastnických práv k bytovým domům na BDV je vhodné a nanejvýš účelné, aby strany měly mezi sebou vyřešeny veškeré sporné záležitosti a otázky. V návaznosti na uzavření dohody o narovnání dojde k uzavření dohody o správě městských bytů.

Vzhledem k tomu, že spor mezi SML a BDV je dlouhodobá záležitost; je zde významná složitost vzájemných vztahů mezi SML a BDV ve vztahu k bytovým domům a městským bytům, kdy tito vystupují souběžně v roli spoluvlastníků, mandanta a mandatáře, družstva a družstevníka - právnické osoby a pronajímatelů; smluvní dokumenty nejsou vždy zcela jasné a zřejmé a vedly smluvní strany k odlišným výkladům; výsledek případného soudního sporu nelze za této situace zcela předvídat, přičemž však lze očekávat, že výsledná částka, kterou by měla ve sporu neúspěšná strana hradit, několikanásobně překročí původně žalovanou částku, a to z důvodu nákladů řízení vynaložených stranami sporu. **Odbor školství a sociálních věcí proto navrhuje, v souladu s dohodou stran dosaženou za součinnosti mediátorky v rámci mediačního jednání, vyřešit sporné záležitosti mezi SML a BDV smírnou cestou a doporučuje orgánům města schválit dohodu o narovnání mezi statutárním městem Liberec a Bytovým družstvem VLNAŘSKÁ dle přílohy č. 1.**

Veškeré dokumenty související se spornou záležitostí (smlouvy, komunikace, vyúčtování atd.) jsou k dispozici na odboru školství a sociálních věcí, oddělení humanitním, u Mgr. Ivany Vodolanové, právnicka odboru.

Přílohy:

1. Dohoda o narovnání mezi SML a BDV
2. Dohoda o způsobu řešení sporných dlužných částek – mediační dohoda
3. Usnesení soudu o nařízení mediace

Dohoda o narovnání

č. ...

statutární město Liberec

se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

IČ 002 62 978

zastoupené Tiborem Batthyánym, primátorem města

číslo bankovního účtu: 4407182/0800, vedený u ČS, a.s. Liberec

(dále jen „*SML*“)

a

Bytové družstvo VLNAŘSKÁ

se sídlem Masarykova 12, Liberec 1, 46001

IČ 25474995

zastoupené Mgr. Michalem Mochalem, předsedou představenstva, a Ing. Jiřím Kubínem, místopředsedou představenstva

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 665

číslo bankovního účtu: ČSOB, 270157251/0300

(dále jen „*Družstvo*“)

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že:

1. Společnou výstavbou na základě Smlouvy o sdružení investorů č. 7003/03/0044 (dále jen „smlouva o sdružení investorů“) ze dne 7.11.2003 se SML a Družstvo (oba společně dále jen „*smluvní strany*“) staly spoluvlastníky bytových domů č.p. 1117, 1118, 1119 v ul. Hedvábná a 1120 v ul. Kašmírová v Liberci (dále jen „*bytové domy*“);
2. Mandátní smlouvou č.j. 7003/03/0045 ze dne 26.11.2003, ve znění dodatku č. 1 ze dne 12.7.2005 (dále jen „*Mandátní smlouva*“) bylo Družstvo pověřeno kompletní správou bytových domů, uzavíráním nájemních smluv, vybíráním a vymáháním nájemného a dalšími souvisejícími činnostmi;
3. Na základě rozhodnutí o přijetí do družstva z roku 2004 a 2006 se SML stalo členem Družstva a smlouvami o přidělení družstevní jednotky mu bylo přiděleno celkem 19 bytů k užívání v předmětných bytových domech (dále jen „*městské byty*“).

4. SML přiděluje městské byty do nájmu žadatelům o byt, přičemž nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem vybírá od nájemců městských bytů Družstvo prostřednictvím svého správce – společnosti Interma Byty, a.s. Výnos z nájemného z městských bytů přeposílá správcovská společnost městu;
5. Mezi smluvními stranami došlo ke konfliktu ohledně úhrady dluhů na nájmem a na službách spojených s nájmem po zemřelých nájemnících městských bytů;
6. Družstvo ke dni uzavření této dohody zadržuje SML výtěžek z vybraných nájmu z městských bytů za rok 2011 v celkové výši 187.823,- Kč, a to z důvodu výše uvedených dluhů nájemců městských bytů za služby, kdy tito nájemci nehradili náklady za služby, které jim v průběhu trvání nájmu vznikly, a které byly uhrazeny z vlastních prostředků Družstva. Družstvo požaduje po SML, jakožto družstevníkovi, uhradit dlužné náklady za služby spojené s užíváním městských bytů;
7. SML podalo dne 20.7.2015 žalobu o zaplacení zadržovaného výnosu z nájmu. Řízení je vedeno u Okresního soudu v Liberci pod sp. zn. 23 C 259/2015. Tento soud před projednáním věci nařídil v souladu s §100 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, stranám účast na mediačním setkání, jehož se strany zúčastnily dne 8.1.2016 a za účasti mediátorky Mgr. Ilony Šrollové došlo k řešení, které je obsahem této dohody;
8. Aby se do budoucna předešlo obdobným sporům a nejasnostem ohledně vzájemných vztahů, práv, povinností a odpovědností ve vztahu k městským bytům, mají smluvní strany v úmyslu vyjasnit, narovnat a nově upravit otázky správy městských bytů do budoucna;
9. Na základě proběhlého mediačního setkání a dalších vzájemných jednání dospěly smluvní strany k dohodě o narovnání vzájemných práv a povinností a řešení sporů mezi smluvními stranami;

uzavírají smluvní strany níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 1903 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto dohodu o narovnání (dále jen „Dohoda“):

1. Předmět dohody

1.1. Předmětem této Dohody je úplné narovnání práv, povinností, nároků a vzájemných právních vztahů mezi smluvními stranami ohledně družstevních městských bytů v bytových domech č.p. 1117, 1118, 1119 v ul. Hedvábná a 1120 v ul. Kašmírová v Liberci ve spoluvlastnictví SML a Družstva, a to vzniklých do dne uzavření této Dohody, a za podmínek uvedených v této Dohodě tato práva, povinnosti, nároky a vzájemné vztahy nahradit novými a smírně tak vyřešit veškeré spory a nejasnosti vzniklé mezi SML a Družstvem do dne uzavření této Dohody.

2. Narovnání sporných dluhů a pohledávek

2.1. Smluvní strany prohlašují, že ke dni účinnosti této Dohody:

2.1.1. SML má za Družstvem pohledávku ve výši 187.823 Kč (slovy: stoosmdesátšesttisícosemdvacet tři korun českých) představující výtěžek z nájmu městských bytů vybraných Družstvem za období leden – červen 2011 a nevyplacených SML (dále jen „zadržené nájemné“);

2.1.2. Nájemcem městského bytu [REDAKCE] byl [REDAKCE], který zemřel [REDAKCE] a zanechal dluh na úhradách za služby spojené s užíváním městského bytu v celkové výši 28.111 Kč (slovy: dvacetosmtisícstojedenáct korun českých) (dále jen „dluh 1“), nezanechal však jakýkoliv další majetek. O zaplacení této dlužné částky nebylo žádné soudní řízení vedeno.

2.1.3. Nájemcem městského bytu [REDAKCE] byl [REDAKCE], který zemřel [REDAKCE] a zanechal dluh na úhradách za služby spojené s užíváním městského bytu v celkové 93.264 Kč,- (slovy: devadesátřítisícdevětšedesát čtyři korun českých) (dále jen „dluh 2“), nezanechal však jakýkoliv další majetek. O zaplacení této dlužné částky bylo Družstvem jako žalobcem vedeno proti [REDAKCE] řízení u Okresního soudu v Liberci [REDAKCE], avšak pro úmrtí žalovaného bylo soudní řízení v roce 2013 zastaveno.

2.1.4. Nájemcem městského bytu [REDAKCE] je [REDAKCE] který má dluh z titulu nájmu městského bytu v celkové výši 133.356 Kč (slovy: stotřicetřítisíc třicet šest korun českých) (dále jen „dluh 3“), z toho činí dluh na nájemném 54.314 Kč,- (slovy: padesát čtyřtisíc třicet čtyři korun českých) a dluh na úhradách za služby spojené s užíváním městského bytu 79.042 Kč,- (slovy: sedmdesát devět tisíc čtyřicet dva korun českých). O zaplacení dluhu 3 nebylo vedeno žádné soudní řízení.

2.2. Smluvní strany se vzájemně dohodly na následujícím vyřešení zadržného nájemného a dlužných částek po výše uvedených nájemnících:

2.2.1. Dluh 1 ve výši 28.111 Kč (slovy: dvacetosmtisícstojedenáct korun českých) přebírá Družstvo, které na úhradu tohoto dluhu neobdrží platbu od SML, nýbrž dluh 1 bude uhrazen správcovskou firmou INTERMA

BYTY, a.s. formou slevy za služby poskytované dle mandátní smlouvy uzavřené mezi správcovskou firmou a Družstvem.

- 2.2.2. Dluh 2 ve výši 93.264 Kč,- (slovy: devadesátřítisícdvěstěšedesátčtyři korun českých) přebírá SML a zavazuje se jej uhradit BDV, a to do 30 dnů od uzavření této dohody bezhotovostním převodem na účet Družstva, [REDACTED]
- 2.2.3. Družstvo se zavazuje uhradit SML zadržené nájemné ve výši 187.823 Kč (slovy: sto osmdesát sedm tisíc osm set dvacet tři korun českých), a to do 30 dnů od uzavření této dohody bezhotovostním převodem na účet SML, č. úč.: 4407182/0800.
- 2.2.4. SML a Družstvo se vůči sobě vzdávají nároku na úhradu příslušenství dluhů a pohledávek dle odst. 2.2.1 až 2.2.3. této dohody, a to v plném rozsahu.
- 2.2.5. V návaznosti na ujednání čl. III této Dohody, SML přebírá „správu“ dluhu 3 [REDACTED]. Správou dluhu se rozumí evidování dluhu, zajištění postupu a podniknutí vhodných, účelných a nezbytných kroků k vymožení dlužné částky od dlužníka, evidence obdržených splátek dluhu 3 a jejich vyúčtování ve vztahu k Družstvu. Družstvo tímto výslovně souhlasí a zmocňuje SML k uzavření dohody o splátkách s [REDACTED] [REDACTED], jejíž součástí bude uznání dluhu 3 co do důvodu a výše. Splátky dluhu budou poukazovány na účet SML. SML se zavazuje provádět vyúčtování uhrazených splátek dluhu 3 a obdrženou částku připadající na dluh na službách poukazat Družstvu měsíčně, a to vždy do 15. dne následujícího měsíce, nedohodnou-li se strany jinak. V případě, že SML přistoupí k vymáhání dluhu 3 soudní cestou, SML jednou ročně provede vyúčtování vymožených částek a poměrnou část připadající na dluh na službách poukáže Družstvu.

2.3. V případě prodlení povinné strany se zaplacením částek dle odst. 2.2.2. a 2.2.3. je oprávněná strana oprávněna požadovat po povinné straně úrok z prodlení v zákonné výši.

2.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že vypořádáním dluhů dle čl. 2 odst. 2.2. této Dohody jsou si vzájemně úplně a konečně vyrovnány, a že veškeré pohledávky, dluhy, nároky a závazky vzniklé mezi smluvními stranami v souvislosti s užíváním městských bytů do dne účinnosti této Dohody, a to včetně příslušenství takových pohledávek, jsou zcela a úplně vypořádány a že smluvní strany nemají vůči sobě žádných jiných dluhů, pohledávek, závazků a nároků vyjma těch, jež jsou předmětem vypořádání dle čl. 2 této Dohody, a to bez ohledu na to, zda po dni účinnosti této Dohody vyjde najevo omyl v tom, jaké dluhy a pohledávky a v jaké výši byly mezi

smluvními stranami sporné nebo pochybné. Ustanovení §1904 občanského zákoníku tímto není dotčeno.

2.5.Smluvní strany prohlašují, že po uhrazení částek dle tohoto čl. 2 odstavců 2.2.1 – 2.2.3 této Dohody nebudou vůči sobě již uplatňovat žádné nároky na jakákoliv plnění, a to včetně nároků na úroky z prodlení, náhradu škody či nároků z bezdůvodného obohacení. SML se zavazuje, že do 30 dnů po provedení úhrad částek dle tohoto čl. 2 odstavců 2.2.2. a 2.2.3. vezme zpět žalobu proti BDV pod sp. zn. 23 C 259/2015.

3. Narovnání vztahů v souvislosti se správou městských bytů

3.1.Mezi smluvními stranami je sporná otázka výkladu ust. čl. II odst. 4 Mandátní smlouvy – uzavírání nájemních smluv, vybírání a vymáhání nájemného z bytů, poplatků za služby spojené s užíváním bytů, podáváním návrhů na zahájení soudního nebo správního řízení ve věcech bytů a bytového fondu, a to **ve vztahu k městským bytům**, v souvislosti s nimiž smluvní strany vystupují souběžně v roli spoluvlastníků, mandanta a mandatáře, družstva a družstevníka - právnické osoby a pronajímatele.

3.2. Smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1.4.2016 bude správu nájmu městských bytů zajišťovat SML. Správou městských bytů se rozumí následující: uzavírání, změny a ukončování nájemních smluv, vybírání a vymáhání (mimosoudní i soudní) nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním městských bytů, zahajování a vedení soudních a správních řízení týkajících se nájemních a popř. jiných užívacích vztahů k městským bytům. Bližší podrobnosti a podmínky správy nájmu městských bytů budou upraveny samostatnou dohodou uzavřenou mezi SML a Družstvem.

4. Závěrečná ustanovení

4.1. Tato Dohoda představuje úplné a konečné vypořádání veškerých práv, povinností a závazků a právních vztahů mezi smluvními stranami vzniklými v souvislosti se správou a užíváním družstevních městských bytů.

4.2.Tuto Dohodu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě vzájemné dohody a souhlasu obou smluvních stran, a to výhradně formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

4.3.Bude-li nebo stane-li se některé ustanovení této Dohody neplatným, neúčinným nebo neproveditelným, není tím dotčena platnost, účinnost nebo proveditelnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení

ustanovením platným, účinným a proveditelným, které se co nejvíce blíží účelu sledovanému nahrazovaným ustanovením. Stejně platí i pro mezery v Dohodě.

4.4. Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších právních předpisů: Uzavření této Dohody bylo schváleno příslušnými orgány Města, a to Radou města Liberec usnesením č. ze dne ... 2016 a Zastupitelstvem města Liberec usnesením č. ze dne 2016.

4.5. Tato Dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

4.6. Tato Dohoda je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží SML a jedno Družstvo.

4.7. Smluvní strany souhlasí, že tato Dohoda může být zveřejněna na webových stránkách statutárního města Liberec (www.liberec.cz), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených v této Dohodě.

4.8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Dohodu řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu a souhlasí s ní, a že ji uzavírají na základě jejich svobodné, pravé a vážné vůle, nikoliv v omylu či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Liberci dne _____

statutární město Liberec
Tibor Batthyány, primátor

Bytové družstvo VLNAŘSKÁ
Mgr. Michal Mochal, předseda představenstva

Bytové družstvo VLNAŘSKÁ
Ing. Jiří Kubín, místopředseda představenstva