

Z8/35. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 25.1.2022

58. Koncepční postup při vypořádání historických závazků tykajících se historické družstevní bytové výstavby na území statutárního města Brna spolufinancované prostřednictvím státní dotace

Anotace

Materiál souvisí s vypořádáním smluv o výstavbě, o sdružení a obdobných smluv s 35 bytovými družstvy spravujícími bytové domy, jejichž výstavba byla spolufinancována prostřednictvím dotací státu z dotačního Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Dle těchto závazků má po 20 letech vázací doby od kolaudace bytových domů dojít k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách a souvisejícím nemovitým majetku na členy družstev nebo družstva. Závazek budoucího bezúplatného převodu je obsažen i v nájemních smlouvách o nájmu bytu se členy bytových družstev. Materiál řeší problematiku vypořádání závazků bezúplatných převodů majetku statutárního města Brna na členy družstev či družstva včetně souvisejících otázek, jako je vypořádání podílu na nájemného statutárního města Brna za pronájem bytů, způsob stanovení ceny obvyklé, zdůvodnění odchylky ode ceny obvyklé a další.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - Odborné právní stanovisko společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021 /Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR/;
- Odborné právní stanovisko společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 21.12.2021 /Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR/ - doplněk;
- Společné stanovisko Ministerstva vnitra ČR, Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Ministerstva financí ČR k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu;
- Metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže s názvem Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv.
Dokumenty tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru Magistrátu města Brna.

- 2. schvaluje** postup statutárního města Brna při vypořádání historických závazků spočívajících v budoucím závazku statutárního města Brna bezúplatně převést nemovité věci ve vlastnictví statutárního města Brna, související s historickou družstevní bytovou výstavbou na území statutárního města Brna spolufinancovanou prostřednictvím státní dotace, který bude následující:

a) schválení adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na jednotkách, na společných částech budovy a pozemcích (případně majetku dle modifikace v souladu se zněním smlouvy) statutárního města Brna oprávněným osobám ze smlouvy, s preferencí převodu na členy družstva/nájemce, případně družstvu se závazkem družstva ve stanovené době převést tento podíl na členy družstva/nájemce, dále jen „bezúplatný převod“, Zastupitelstvem města Brna a jeho zveřejnění v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. U bytových domů, kde jednotky dosud nebyly vymezeny, bude adresný záměr projednán Zastupitelstvem města Brna po jejich vymezení v katastru nemovitostí dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

b) jednání s bytovými družstvy o podmínkách narovnání včetně bezúplatného převodu s družstvy a jejich členy. Nevzniklo-li pro správu společných částí bytových domů a pozemků dosud společenství vlastníků jednotek (dále také „SVJ“), musí být družstvy současně připraveno založení těchto SVJ a ustanovení jejich orgánů, k němuž může dojít teprve po schválení založení SVJ Zastupitelstvem města Brna ve vazbě na ustanovení § 84 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů;

c) schválení podmínek narovnání s bezúplatným převodem majetku v Zastupitelstvu města Brna po založení SVJ;

d) uzavření smluv o narovnání s bezúplatným převodem majetku a podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na nabyvatele;

e) ukončení soudních sporů.

Varianta A

3. souhlasí

s požadavkem prokázání konkrétního:

- využití nájemného statutárního města Brna bytovými družstvy a části fondu oprav jednotlivých společenství vlastníků bytových jednotek na sjednaný účel na správu a údržbu, případně opravy bytových domů, jejichž bytová výstavba byla spolufinancována prostřednictvím státní dotace;
- využití části finančních prostředků ve fondu oprav jednotlivých společenství vlastníků odpovídá výši odvedených příspěvků z nájemného statutárního města Brna do fondu oprav těchto SVJ.

Varianta B

4. souhlasí

s vypořádáním nájemného statutárního města Brna bytovými družstvy na sjednaný účel na správu a údržbu, případně opravy bytových domů, jejichž výstavba byla spolufinancována prostřednictvím státní dotace, formou čestného prohlášení družstev.

5. souhlasí

s návrhem zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé pro projednání bezúplatných převodů majetku souvisejícího s historickou družstevní bytovou výstavbou na území statutárního města Brna spolufinancovanou prostřednictvím státní dotace na bytová družstva nebo jeho členy v Zastupitelstvu města Brna.

6. souhlasí

se stanovením ceny obvyklé převáděného nemovitého majetku statutárního města Brna, jehož výstavba na území statutárního města Brna byla spolufinancována prostřednictvím státní dotace, pro jeho bezúplatný převod na družstva nebo členy

družstev, za účelem stanovení odchylky od ceny obvyklé dle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,

Varianta C

7. souhlasí

s odhadem ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, několika typových bytových jednotek spolu s podílem na budově a pozemcích pro každý bytový dům samostatně, soudními znalci nebo osobami oprávněnými k činnosti oceňování majetku pro ceny nemovitě s tím, že u ostatních bytových jednotek v domě a spoluvlastnických podílů na budově a pozemcích se obvyklá cena určí porovnáním.

Varianta D

8. souhlasí

s odhadem ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, pro všechny bytové jednotky spolu s podílem na budově a pozemcích samostatně pro každý jednotlivý převod soudními znalci nebo osobami oprávněnými k činnosti oceňování majetku pro ceny nemovitě.

Stanoviska

Stanovisko Komise bydlení RMB přijaté na R8/KB/60. zasedání konaném dne 17. 1. 2022:
Usnesení byla přijata.

Materiál projednala Rada města Brna na R8/193. schůzi konané dne 19.01.2022. Stanovisko Rady města Brna bude sděleno na zasedání Zastupitelstva města Brna.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

18.1.2022 v 13:42

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

18.1.2022 v 13:26

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 17
Příloha (Stanovisko předsedy vl. Ing. Babiše.pdf)	18 - 20
Příloha (Dopis SMO.pdf)	21 - 22
Příloha (protokol.pdf)	23 - 26
Příloha (Rozsudek Říčany.pdf)	27 - 40
Příloha k usnesení (Odborné právní stanovisko k problematice DRUŽSTVA MAJDALENKY - el. podepsáno (004).pdf)	41 - 90
Příloha k usnesení (Odborné právní stanovisko - doplněk - el. podepsáno.pdf)	91 - 110
Příloha k usnesení (Společné stanovisko MV MMR a MF_001 (002).pdf)	111 - 115
Příloha k usnesení (Příloha - UOHS -metodika - prodej bytů (pravidla veřejné podpory).pdf)	116 - 118
Příloha k usnesení (Návrh zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé.pdf)	119 - 120

Důvodová zpráva

1. Informace o agendě BO MMB související s povinností města vypořádat obdobné závazky s bytovými družstvy

1. Bezúplatný převod bytových jednotek na nájemce se týká závazků ze smluv s 35 družstvy spravujícími bytové domy, jejichž výstavba byla spolufinancována na základě dotací z dotačního Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.
2. Tyto smlouvy byly po schválení Zastupitelstvem města Brna uzavírány v letech 1997-2002.
3. Další 4 smlouvy byly uzavřeny z úrovně městských částí.
4. V roce 2017 byl realizován bezúplatný převod k bytovým jednotkám na členy Bytového družstva Medlánky. Tento převod byl podmíněn vrácením podílu z fondu oprav družstva ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu města na BD. Zde však nevzniklo SVJ.
5. Bytové domy byly vybudovány na základě smluv o sdružení případně smluv o výstavbě a obdobných mezi městem Brnem a soukromými právními osobami, tyto závazky přešly na družstva. U některých smluv bylo již účastníkem i nově vzniklé družstvo. Smlouvy jsou rozsahem závazků různě modifikovány.
6. Statutární město Brno vkládalo do výstavby družstevních domů a související technické infrastruktury finanční prostředky poskytnuté z dotačních prostředků získaných od státu /320.000 Kč na jednu bytovou jednotku/.
7. V některých případech město Brno vložilo do družstva pozemek pro výstavbu bytových domů.
8. Byl-li do výstavby vkládán městem pozemek, město získalo buď výlučné vlastnictví jednotek (které nejsou součástí bezúplatného převodu) nebo byla jeho hodnota započtena s odpovídající hodnotou poskytované dotace.
9. Ostatní náklady na výstavbu hradila družstva, resp. jejich právní předchůdci.
10. Bytové domy byly průběžně kolaudovány v letech 1999 až 2005.
11. Bytové jednotky jsou v podílovém spoluvlastnictví statutárního města Brna a družstev. V bytových domech, kde jednotky nejsou dosud vymezeny jsou v podílovém spoluvlastnictví města a družstva bytové domy a související pozemky.
12. V některých případech bytové jednotky nejsou v bytových domech dosud vymezeny.
13. U některých domů jsou nebytové jednotky i některé bytové jednotky ve vlastnictví třetích osob (podíl nebyl hrazen z dotace).
14. Spoluvlastnický podíl města na majetku je zpravidla odvozen od podílu vkladu města dle příslušné smlouvy o sdružení, případně smlouvy o výstavbě. V některých případech spoluvlastnický podíl vkladu (dotaci) neodpovídá.
15. Bytové jednotky či byty v domech s nevymezenými jednotkami jsou nájemní smlouvou pronajímány členům družstva.
16. Nájemné bylo dle dotačních podmínek regulované – věcně usměrňované, přičemž statutární město Brno nájemné neinkasovalo, jeho příjemcem bylo dle smluv přímo družstvo.
17. Nájemné připadající statutárnímu městu Brnu na jeho spoluvlastnický podíl byla družstva povinna využít na správu a údržbu, případně opravy domu.
18. Město se nepodílelo na správě, investicích a opravách nad rámec svého podílu na nájemném za celou dobu trvání spoluvlastnictví.
19. Ve smlouvách o sdružení a smlouvách o výstavbě, je uveden závazek města k převodu jednotek nebo domu nájemcům případně družstvům. Závazek je zpravidla uveden rovněž v nájemních smlouvách s nájemci bytů. Jedná se o dva samostatné právní tituly pro budoucí bezúplatný převod.
20. Podmínkou pro bezúplatný převod je uplynutí vázací lhůty zákazu převodu počínající od kolaudace bytového domu, zpravidla 20 let. Vázací doba v některých případech již uplynula.
21. 22 družstev, resp. jejich členů dosud požádalo město o převod spoluvlastnického podílu na bytové jednotce na družstvo, resp. na jeho členy.
22. Předmětem bezúplatného převodu má být více než 1300 bytových jednotek (spoluvlastnických podílů na nich).

23. Město ovlivňovalo v případě převodů družstevních podílů nabyvatele v tom smyslu, že požadovalo, aby nabyvatel neměl nemovitost k bydlení, avšak již nezkoumalo, zda členové družstva v bytech skutečně bydlí či v po vstupu do družstva nabyli jinou nemovitost k bydlení.
24. Někteří nájemci byt podnajímají třetí osobě.
25. Statutární město Brno obdrželo od některých nájemců bytů předžalobní výzvy k bezúplatnému převodu. Evidujeme osm podaných žalob ze strany nájemců a družstev. V žádném ze sporů nebylo dosud zahájeno jednání.
26. V závazcích není omezeno právo budoucího nabyvatele tuto jednotku dále zcizit, případně povinnost ji dále užívat.

2. Nedostatky historických závazků

Závazky k bezúplatnému převodu ze smluv o sdružení, o výstavbě a obdobných vznikly za účinnosti zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení). Dle § 36a zákona č. 367/1990 Sb., rozhoduje o převodu nemovitých věcí obecní zastupitelstvo (odst. 1, písm. a) tohoto zákona). Z Metodického doporučení k činnosti územních samosprávných celků vydaného Ministerstvem vnitra, které odkazuje na pozdější judikaturu (NS ČR 33 Cdo 128/2009 a 33 Cdo 796/2013), vyplývá že i u budoucího závazku k bezúplatnému převodu musel být s odkazem na odst. 4 § 36a zákona tento záměr schválen a zveřejněn po dobu 30 dnů před projednáním této dispozice v orgánech obce. U závazků uzavřených za účinnosti zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) od 12.11.2000 pak obdobně musel být dle § 39 odst. 1 schválen a zveřejněn záměr budoucího bezúplatného převodu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.

Nebylo dohledáno, že by v inkriminovaných případech byla naplněna dikce zákona, tj. že by byl záměr budoucího bezúplatného převodu schválen příslušným orgánem města Brna a posléze řádně zveřejněn po zákonem požadovanou dobu 30 dnů resp. 15 dnů před projednáním smluv Zastupitelstvem města Brna.

K platnosti takového závazku bez zveřejnění záměru se vyjadřoval NS ČR v rozhodnutí 23 Cdo 3259/2010, 33 Cdo 796/2013, kdy takový závazek považoval dle § 39 Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., za absolutně neplatný. Jednalo se budoucí závazek k převodu majetku, zpravidla bytových jednotek v době sjednání budoucího závazku dosud nevybudovaných či rozestavěných domech, které tedy v době uzavření smlouvy nebyly právně vymezeny a zapsány v katastru nemovitostí. Judikatura k problematice záměrů u bezúplatných převodů je pozdější a dnešní optikou jsou závazky právně neperfektní. Obdobné problémy při vypořádání družstevní výstavby má velké množství měst v ČR viz dále.

Obdobná situace je např. u vzorových nájemních smluv, které jsou schválené Radou města Brna, či došlo ke svěření pravomoci Bytového odboru Radou města Brna uzavírat nájemní smlouvy, nikoliv však již k závazky k bezúplatnému převodu. Nájemní smlouva obsahuje právo nájemce na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu na budově a pozemku bez konkrétního údaje o předmětu bezúplatného převodu, tj. zda se jedná o bytovou jednotku či jaký podíl na budově a pozemku má být na nájemce převeden nebo jak má být spoluvlastnický podíl určen. Nájemní smlouva by tedy mohla být považována za neurčitou. Závazek budoucího bezúplatného převodu pak na rozdíl od nájemního vztahu podléhal schválení Zastupitelstvem města Brna. Závazek k bezúplatnému převodu v nájemních smlouvách je pak považován za samostatný další právní titul pro bezúplatný převod. Tj. i nájemní smlouvy by mohly být co se týče závazku města vůči nájemcům – členům družstva k bezúplatnému převodu jednotek považovány za absolutně neplatné.

Statutární město Brno se neplatnosti závazků bezúplatného převodu žalobami vůči družstvům ani jejich členům nedovolává, pouze konstatuje právní nedokonalost závazku.

Neplatnost budoucího závazku k bezúplatnému převodu pak může posoudit jedině soud.

3. Právní stanovisko

Bytový odbor MMB zadal právní stanovisko u společnosti Fiala, Tejkal a Partneři, advokátní kancelář s.r.o. pro jedno z bytových družstev DRUŽSTVO MAJDALENKY, jehož závěry jsou přiměřené

využitelné i pro posouzení závazků s ostatními družstvy. K tomuto stanovisku byl zpracován ještě doplněk.

Dle tohoto stanoviska lze považovat budoucí závazky k bezúplatnému převodu majetku na družstva nebo na jeho členy dle smluv o sdružení a obdobných a v nájemních smlouvách absolutně neplatné.

Rozhodovací praxe je pak blíže komentována v právním stanovisku AK Fiala Tejkal a partneři, s.r.o.:

Lze se odvolat na rozsudky Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 3 C 423/2019, jímž se Město Říčany domáhalo určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, jíž se Město Říčany v roce 2002 zavázalo, že do 1.1.2020 uzavře se žalovanou za cenu 100,- Kč smlouvu o převodu vlastnictví k bytu Města Říčany, pro jehož výstavbu byla Městu Říčany poskytnuta v roce 1997 dotace Ministerstva pro místní rozvoj. Jedním z důvodů tvrzení neplatnosti byla mimo jiné absence zveřejnění smlouvy o smlouvě budoucí v souladu se Zákonem o obcích. Okresní soud Praha – východ pak žalobu s poukazem na legitimní očekávání nabytí majetku žalovanou a za použití zásady poctivosti zamítnul mimo jiné s následujícím odůvodněním: „V daném případě Žalované svědčí základní právo na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochrana by měla být vždy brána v potaz. Žalované vzniklo smlouvou o uzavření smlouvy budoucí legitimní očekávání na převod bytové jednotky do jejího vlastnictví, přičemž tomuto nároku a z něj plynoucího legitimního očekávání je třeba poskytnout ochranu podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Ústavní soud ostatně již vícekrát potvrdil Ústavní ochranu legitimního očekávání (srov. nálezy Pl. ÚS 2/02, Pl. ÚS 50/04, Pl. ÚS 51/06), když například uvedl, že „k principu legitimního očekávání v souladu s judikaturou Evropského soudu pro lidská práva judikoval, že z ní zřetelně vystupuje pojetí ochrany legitimního očekávání jako majetkového nároku, který byl již individualizován individuálním právním aktem, anebo je individualizovatelný přímo na základě právní úpravy“ (srovnej např. nálezy I. ÚS 676/07).

Soud rovněž vážil, jaká újma může zamítnutím Žaloby vzniknout žalobkyni, nicméně se nedomnívá, že přiznání práv z předmětné smlouvy by mohlo nějak negativně poškodit žalobkyni či jeho další občany. Žalobkyně byla po dobu téměř dvaceti let přesvědčena o platnosti Smlouvy o smlouvě budoucí, chovala se v souladu s touto smlouvou a byla připravena dle ní plnit. Uzavřením smlouvy tak nemůže žalobkyni vzniknout žádná újma. Naopak v případě, kdy by bylo žalobě vyhověno, by žalobkyně ze svého, byť pravděpodobně neúmyslného opomenutí, těžila. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že v totožné situaci jako Žalovaná je dalších více jak třicet nájemců bytů.

Soud proto uzavírá, že pokud se žalobkyně po téměř dvaceti letech, co Žalovaná byla v dobré víře, že s ní žalobkyně uzavře smlouvu o převodu bytu a kdy s ní žalobkyně jednala jako s budoucím kupujícím a činila kroky k uzavření smlouvy o převodu bytu, dovolává neplatnosti výše uvedené smlouvy o smlouvě budoucí, jeví se soudu tento postup jakožto rozporný se zásadou poctivosti v právních vztazích vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé a v rozporu s legitimním právním očekáváním Žalované a takovému jednání žalobkyně nelze poskytnout právní ochranu a proto soud žalobu zamítl.“

K principu legitimního očekávání žalované Okresní soud Praha – východ v jiné části odůvodnění svého rozsudku uvedl:

„Dále nelze odhlédnout ani od legitimního právního očekávání žalované. Ústavní soud konstantně poskytuje legitimnímu právnímu očekávání ochranu, jak vyplývá např. z I. ÚS 1737/08, podle kterého „Obecné soudy musí nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Povinnost obecných soudů rozpoznat základní právo a poskytnout mu ochranu platí tím spíše v případě, kdy v posuzovaném vztahu svědčí základní právo toliko jedné straně sporu, zatímco druhé straně žádné hmotné základní právo (přirozeně vyjma práva na spravedlivý proces) nespovídá a vzhledem k okolnostem ani svědčit nemůže, resp. v jejím postavení se odráží toliko ústavní princip, nikoliv hmotné subjektivní základní právo. ... Principu právní jistoty, který by v předmětné situaci ve svých důsledcích mohl svědčit vedlejším účastníkům, se však lze dovolávat a lze ho považovat za korektiv ochrany legitimního očekávání pouze za situace, kdy se jej dovolává subjekt v dobré víře. Není-li subjekt v dobré víře, nemůže v jeho případě působit ani princip právní jistoty jakožto korektiv ochrany legitimního očekávání.“

V Žalovanou citovaném nálezu I. ÚS 353/04 Ústavní soud uvedl, že „Při střetu dvou základních práv musí obecné soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Bylo by v rozporu s obecnou ideou spravedlnosti, tj. s obecným přirozenoprávním principem *pacta sunt servanda*, poskytovat nositeli vlastnického práva ochranu na úkor toho, v jehož prospěch má být ze smlouvy (a ve skutečnosti již dávno mělo být) plněno tak, aby vlastnické právo svědčilo jemu samotnému. Obecné soudy zcela přehlédly existenci základního práva stěžovatele na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochranu měly vážit stejně, jako zvažovaly ochranu vlastnického práva vedlejšího účastníka. Bylo namíste poskytnout ochranu základnímu právu stěžovatele skrze aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku.“

V jiné části odůvodnění předmětného rozsudku uvedl Okresní soud Praha – východ argumentaci, která je dle názoru Zpracovatele vyjádření shora řešeného principu důvěry, a to v následující podobě:

„Soud se za tohoto stavu neztotožňuje se závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2008, sp.zn. 28 Cdo 2939/2006, podle kterého „ ... Je nutno zdůraznit, že postavení nabyvatele jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého práva a jiné při nabývacím úkonu sjednaném s veřejnoprávním subjektem. Ve druhém případě je vyžadována zvýšená bdělost nabyvatele ve vztahu k dodržení podmínek smlouvy, jak zdůraznil Ústavní soud v nálezech sp. zn. III. ÚS 721/2000 a IV. ÚS 576/2000. Především však je třeba odkázat na právní závěr Nejvyššího soudu, vyslovený v již zmíněném rozsudku sp. zn. 20 Cdo 899/99. Absolutní neplatnost právního úkonu ve smyslu § 39 o. z. je podle dovolacího soudu objektivní kategorií, nezávislou na subjektivních okolnostech. Pro tuto neplatnost není významné, že ji způsobila jen jedna ze smluvních stran.“

V daném případě, je totiž zcela logické, že se Žalovaná (a zjevně celá řada dalších nájemníků) spoléhala na žalobkyni, že všechny formální nezbytnosti zařídí. Ostatně i žalobkyně, ač osoba nepochybně ve vztahu k obecnímu zřízení práva znalá, disponující dostatečným odborným aparátem, byla po dobu 20 let přesvědčena, že je vše v pořádku. Jen těžko tak lze požadovat stejnou míru opatrnosti a právního povědomí po Žalované.“

Z toho, že soud žalobě nevyhověl, tedy neprohlásil smlouvu o smlouvě budoucí za neplatnou, by bez znalosti dalších částí odůvodnění rozsudku mohlo vyplývat, že soud i přes nezveřejnění záměru převodu bytové jednotky považuje smlouvu o smlouvě budoucí za platnou. Tak tomu však není. Na základě shora uvedené argumentace pouze odmítl poskytnout žalobci ochranu a výslovně uvedl, že vzájemný návrh žalované o nahrazení projevu vůle vyloučil k samostatnému řízení, přičemž v tomto řízení bude jako předběžná otázka řešena otázka platnosti či neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí.

Okresní soud Praha – východ tak odůvodněním svého rozsudku poskytl vodítko, které by mohlo pomoci vhodně zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé v typově stejných či obdobných případech.

Zároveň je nezbytné zmínit, že názor Okresního soudu Praha – východ je v rozporu též s další judikaturou Nejvyššího soudu, která se týká řešené problematiky. Z předmětného rozsudku Okresního soudu Praha – východ lze dovodit závěr, že na oprávněném nelze za daných okolností spravedlivě požadovat takovou míru bdělosti, aby překontroloval veškeré procesní postupy, jejichž splnění je nezbytné pro platnost uzavřené smlouvy. Právě v rozporu s takovým závěrem pak Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 25 Cdo 1329/2014 uvedl následující:

Právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce (a obdobně obecní radou) provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle § 41 odst. 2 zákona o obcích. Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové elementární prověření druhá smluvní strana neučiní, nemůže se později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního úkonu. S ohledem na zásadu „ignorantia iuris non excusat“ (neznalost zákona neomlouvá), je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 30 Cdo 1047/2010, uveřejněný pod č. 23/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 30 Cdo 3328/2014, rozsudek ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3130/2005, dále náleží Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000, nebo náleží Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 576/2000).

Rozsudek Okresního soudu Praha – východ sp. zn. 3 C 423/2019 je pravomocný, Město Říčany proti němu nepodalo odvolání. Bohužel tak soudem uplatněná argumentace nebude podrobena dalšímu přezkumu, který by mohl do řešené problematiky vnést další světlo.

K otázce posouzení zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé 100% Bytový odbor MMB požádal dle doporučení zpracovatele právního stanoviska AK Fiala, Tejkal a partneři Ministerstvo vnitra ČR jako dozorový orgán o stanovisko, zda by takto odůvodněné usnesení o schválení bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na předmětných bytových jednotkách na jejich nájemce bylo dle názoru Ministerstva vnitra v souladu se Zákonem o obcích.

Dle doporučení zpracovatele stanoviska je tento nedostatek řešit s družstvy formou uzavřením trojstranné dohody - smlouvy s družstvem a příslušným nájemcem. Vhodnější je bezúplatně převádět podíl na jednotkách přímo na nájemce – členy družstva za účasti družstva, zejména z důvodu rizik možné veřejné podpory. Převod majetku na družstva s další povinnosti převádět ve stanovené době na nájemce, je problematické. Ve smlouvě by pak měl být s ohledem na stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže závazek upraven tak, aby bylo zajištěno, že nájemce jako nabyvatel jednotky bude v předmětném bytě zajišťovat své bytové potřeby. K tomu poznamenáváme, že tento závazek nebude možné sjednat a převod uskutečnit v případech, kdy nájemce byt se souhlasem nebo i bez souhlasu pronajímatele byt neužívá a např. pronajímá, tj. byt užívá nikoliv pro bytovou potřebu člena družstva. Rovněž i pro případ alternativního plnění vůči družstvu nebo vůči nájemci u jiných družstev je doporučováno rovněž převádět podíl se souhlasem družstva jen na členy družstva – nájemce.

4. Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí s přílohou, kterou tvoří Metodika Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže

Statutární město Brno dne 14.4.2021 obdrželo společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí. Přílohu stanoviska tvoří Metodika Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k veřejné podpoře, viz příloha materiálu.

Stanovisko směřuje k vypořádání závazku města po uplynutí vázací doby (zpravidla 20 let od kolaudace) bezúplatně převést spoluvlastnický podíl na družstvo, resp. členy družstva.

Stanovisko se věnuje postupu měst pro případ, že uvedené historické závazky s bytovými družstvy jsou neplatné.

K vypořádání těchto závazků je třeba přistupovat s co největší obezřetností i s ohledem na hodnotu tohoto majetku, který má být převeden na družstva či jeho členy bezúplatně, tj. s odchylkou od ceny obvyklé 100 %, a to tak, aby převod nemohl být posouzen v rozporu se zákonem.

Závěr:

Pro případ neplatnosti historických smluvních závazků je dle Společného stanoviska ministerstev třeba uzavřít **novou smlouvu** nezávisle na předchozí smlouvě na základě zveřejněného **adresného záměru bezúplatného převodu**, tj. ve prospěch osob oprávněných dle smluvních závazků, tj. příslušného družstva, resp. členů družstva – nájemců.

5. Návrh řešení:

Bezúplatný převod

Nejdříve po uplynutí vázací doby lze bezúplatně převést spoluvlastnické podíly na majetku na družstvo, resp. členy družstva-nájemce, případně se jinak narovnat (např. prodat za cenu obvyklou se zápočtem prokázané investice a jiných nákladů na správu a opravy a investice provedené družstvem) za předpokladu **zveřejnění adresného záměru** bezúplatného převodu. V případě podání ekonomicky výhodnější nabídky třetí osoby k adresnému záměru je třeba znovu aktuálně posoudit naplnění cílů převodu.

Cena nižší než obvyklá

Ze zákonných ustanovení vyplývá, že obec pečuje o rozvoj a zachování svého majetku, a tedy běžně nakládá s majetkem za podmínek, které jsou pro obec ekonomicky výhodné. Dispozice za cenu nižší, než obvyklou zákon výslovně předpokládá, avšak obec musí sledovat jiný důležitý zájem obce, např. plnit sociální kulturní či obdobné funkce, jejichž prostřednictvím obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Jako příklad je uváděn prodej bytových jednotek najednou, aby obec vlastnictví některých jednotek ekonomicky i personálně nezatěžovalo.

Liberecký kraj navrhoval novelizaci zákona o Státním fondu podpory investic, zákona o obcích a zákona o hlavním městě Praha, dle nichž by byla výslovně zakotvena možnost obcí a hlavního města Praha majetek pořízený z dotačních prostředků na výstavbu nájemních bytů na základě zvláštního předpisů po skončení vázací doby dotačních podmínek převést za cenu nižší než v místě a čase obvyklou nebo bezúplatně, zejména bude-li i nadále zajištěno využití tohoto majetku za účelem uspokojování bytových potřeb nabyvatele.

Ze stanoviska Vlády a MMR k návrhu Libereckého kraje vyplývá, že návrh je nadbytečný, když lze převody obecního majetku realizovat dle dnes účinných ustanovení zákona obcích.

Právní zájem města při zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé při bezúplatném převodu majetku může spočívat v odůvodněném očekávání členů družstev a družstev, že jim bude podíl na majetku, bezúplatně převeden a snahou o narovnání těchto závazků. Ve Stanovisku ministerstev je výslovně stanoveno, že vložené investice budoucích nabyvatelů na výstavbu bytových domů a jiné okolnosti mohou být zohledněny při rozhodování orgánu obce při schvalování dispozice.

Jiné rozhodnutí

- ponechání spoluvlastnického podílu na jednotkách v majetku města /Tato situace nastane i v případě, že družstva a členové o převod nepožádají, či nárok bude promlčen či prekludován, pokud město nerozhodne o převodu jinak/;

- úplatný převod třetí osobě, či nabytí družstevního podílu;

- zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem.

Rozhodnutí o těchto variantách by pak muselo být doprovázeno vyhodnocení právních a ekonomických důsledků.

Lze předpokládat, že tato rozhodnutí by pak zřejmě vyvolala soudní spory s družstvy a jejich členy s městem. Při ponechání podílu v majetku SMB by musely být spoluvlastnické vztahy narovnány do podoby standardních spoluvlastnických vztahů. V případě nedohody by pak zřejmě došlo k soudním sporům o úpravě vzájemných práv a povinností ze spoluvlastnictví, kdy by družstvo požadovalo skutečný podíl na správě a údržbě domů. Město by naopak mělo požadovat (po uplynutí vázací doby) navýšení věcně usměrňovaných nájmů, jejichž výše odpovídá době uzavření historických smluv, do výše skutečných nákladů na správu a údržbu.

Soudní smír

V zahájeném soudním řízení lze uzavřít soudní smír, jako dohodu schválenou soudem, kdy soud posuzuje soulad dohody s hmotným právem.

Náhrada škody

V případě, že nedojde k bezúplatnému převodu majetku, lze předpokládat, že budou ze strany družstev či jeho členů vznášeny nároky na náhrady škody. V tomto smyslu se vyjádřil i soud v jednom ze soudních sporů, kdy soudu ještě před zahájením soudního řízení vyjádřil svůj právní názor.

6. Praxe ostatních měst

Město Říčany

Město Říčany vedlo dva soudní spory (jako žalobce) o určení neplatnosti smlouvy o převodů pro byty ve dvou domech – město se odvolávalo na nezveřejnění záměru dispozice, soudem zamítnuto v prvním stupni.

Město se neodvolalo, nebyla politická shoda, právní zástupce doporučoval podat proti rozsudku odvolání. Město bezúplatně převedlo jednotky na nájemce za 100 Kč.

Město Olomouc - Správa nemovitostí Olomouc a. s.

Městem jsou vedeny tři soudní spory ze strany družstevníků, tj. žalované je město Olomouc. Ve věci nebylo pravomocně rozhodnuto. Smlouvy vůbec nebyly v zastupitelstvu schváleny, tj. ani záměr. Mají zpracovány varianty řešení, ekonomické a právní analýzy. Neuvažují čistě o bezúplatném převodu. Lze

uvažovat i o úhradě ceny majetku, kterou by chtěli po družstvech, když vůči ceně započítávají investované investiční prostředky atd. Stanovisko ministerstev jejich názor nezměnilo. Varianty řešení byly projednány v 12/ 2021 v zastupitelstvu města.

Město Pardubice

Vypořádává závazky u dvou družstev, v jednom případě se jedná o převod družstvu, v jednom o převod členům družstva. Nebyly zveřejněny záměry. Ve smlouvách byl obsažen závazek k bezúplatnému převodu. Zajišťují externí právní stanovisko. Přiklání se k řešení bezúplatného převodu po zveřejnění záměru se zdůvodněním odchylky od ceny obvyklé. Vypořádání závazků jako je nájemné a jeho využití zatím neřeší.

Město Zlín

Vypořádává závazky s jedním družstvem. Zaměřují se spíše na otázku vypořádání chybějící ceny ve smlouvě, avšak převod měl být úplatný. Mají zpracováno externí právní stanovisko k řešené otázce (platnost smlouvy neřešili). Vedou několik soudních sporů včetně nedružstevních převodů bytových jednotek za cenu nižší než obvyklou, soudem byla nařízena mediace, která nevedla ke shodě stran. Vlastní převod se může realizovat až po roce 2025. Ohledně vypořádání nájemného a jiných sporných vztahů byla uzavřena dohoda o narovnání.

Město Benešov

Vypořádává smlouvy k převodu bytových vestaveb. Nešlo o družstevní bydlení. Vázací doba uplynula ke konci roku 2021. Nájemné bylo symbolické 1 Kč měsíčně. Úřad nepředpokládá, že by město odsouhlasilo bezúplatný převod na nájemce.

Město Hodonín

Má uzavřeny budoucí darovací smlouvy s několika družstvy. Vázací doba uplynula v roce 2021. Považují smlouvy za platné, zveřejnili záměr. V zastupitelstvu projednali prodloužení doby pro převody o jeden rok z důvodů daňové povinnosti, bez změny daňových předpisů i přes stanovisko MF o možnosti posečkáni daně do doby přijetí novelizace zákona o dani z příjmu. Město investovalo do budov finanční prostředky mimo dotace i v průběhu provozu stavby. Družstva průběžně dokládala použití prostředků z nájemného na opravy.

Město Rakovník

Vypořádává závazky s jedním družstvem. Uplynula vázací doba. S nájemným města hospodařilo družstvo. Město vyúčtování průběžně nepožadovalo. Ve smlouvě je závazek k budoucímu úplatnému převodu. Podíl města na budově byla stanovena cena obvyklá. S tím družstvo nesouhlasí. Očekává se soudní spor.

Liberec

Řešení se týká více než 1.100 bytů. Možná neplatnost byla odvozována od absence zveřejnění záměru, neurčitosti budoucího závazku a neschválení smluv v zastupitelstvu. Externě bylo zpracováno stanovisko. Soudní spory jsou ukončeny. Jsou vypořádány 3 ze 7 bytových družstev. Převody jsou uskutečněny za symbolickou 1 Kč za jednotku dle budoucích závazků.

Shrnutí

Města vypořádávají velké množství závazků, které jsou však různě modifikovány. Problematičnost smluv je spatřována v různých nedostatcích, až už jde o nezveřejněný záměr, nedohledaná či neuzavřená smlouva či smlouva je uzavřena bez předchozího schválení příslušného orgánu obce, případně jsou zjišťovány jiné vady smlouvy, kdy chybí způsob vypořádání stran po uplynutí vázací doby (s ohledem na vložené prostředky a pozemky, provedené investice jednou ze stran, spoluvlastnický podíl neodpovídá vložené investici), chybí cena převodu či způsob jejího určení. Pro rozhodnutí orgánů města mají města právní vztah zpravidla posouzen externím právním posudkem. Některá města považují historické závazky za platné, jiná zjišťují dnešní optikou možné právní nedostatky historických smluv. Neplatnost závazku však může posoudit jedině soud.

7. Porada vedení města Brna konaná dne 31. 5. 2021, tj. ještě ke stavu před zpracováním právního stanoviska:

1. vzala na vědomí Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu

2. souhlasila s návrhem jednotného postupu statutárního města Brna při vypořádání **historických závazků souvisejících s družstevní výstavbou spolufinancovanou z dotačních prostředků Radě města Brna**, a to

I. Vypořádání závazků ze smluv s družstvy /doložení úhrad půjček z Fondu bytové výstavby, úhrad úvěru na financování bytové výstavby, využití nájemného připadajícího na spoluvlastnický podíl města ke sjednanému účelu, aj. závazků ad hoc dle konkrétních smluvních podmínek/.

II. Schválení adresného záměru bezúplatného převodu podílu na jednotkách oprávněným osobám ze smlouvy, tj. členům družstva-nájemcům nebo družstvu se závazkem družstva ve stanovené době převést tento podíl na členy družstva-nájemce Zastupitelstvem města Brna.

III. Zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu,

IV. Projednání a odsouhlasení návrhu podmínek převodu podílu na jednotkách družstvům nebo jeho členům s družstvy

V. Projednání návrhu podmínek bezúplatného převodu a narovnání v orgánech města Brna.

VI. Uzavření smluv o bezúplatném převodu – narovnání za účasti družstev a jeho členů.

VII. vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

VIII. vypořádání jiných závazků ze smlouvy o bezúplatném převodu např. prokázání převodu podílu družstva na členy družstva-nájemce aj.

8. Vypořádání smluv o sdružení a obdobných smluv

Mimo povinnosti bezúplatného převodu po 20 letech vázací doby jsou řešeny tyto otázky:

- splacení půjčky družstev z Fondu bytové výstavby;
- vypořádání zástavních práv;
- úhrada úvěrů na výstavbu z nájemného družstev;
- využití nájemného města pro sjednaný účel;
- dořešení související technické infrastruktury – inženýrské sítě, komunikace;
- kontrola vypořádání pozemku vloženého městem do družstevní výstavby;
- majetkoprávní vypořádání výstavbou dotčených nemovitostí, např. hranice pozemků.

9. Vypořádání nájemného

Dle smluv o sdružení a obdobných bylo dohodnuto, že část nájemného připadající statutárnímu městu Brnu (na jeho spoluvlastnický podíl) bude užito na správu a údržbu domu (v některých případech i na opravy), část nájemného připadajícího družstvu (na jeho spoluvlastnický podíl) bude využito na splátky hypotéčního úvěru spojeného s družstevní výstavbou.

Dle dotačních podmínek pro poskytování investičních dotací na výstavbu nájemních bytů muselo být po dobu vázací doby (20let od kolaudace staveb) nájemné regulované-věcně usměrňované, tj. nájemné nesmělo přesáhnout právním předpisem platným v rozhodné době uzavření příslušné smlouvy stanovený limit. Ani po uplynutí vázací doby nebylo nájemné dohodou stran upravováno.

Výlučným příjemcem nájemného za pronájem bytů byla po celou dobu trvání nájmu družstva.

Dle již zrušené vyhlášky Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů věcně usměrňované nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne orgán družstva, který je k tomu oprávněn podle stanov družstva, (dále jen "orgán družstva") a nezahrnuje zisk. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Ekonomicky oprávněnými náklady pro účely této vyhlášky byly

- a) splátky dlouhodobého investičního úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů (dále jen "úvěry") a úroky z nich,
- b) náklady na **opravy a údržbu** bytů a domu a jeho příslušenství (dále jen "dům") a výdaje na technické zhodnocení domu,
- c) náklady na **správu** družstva a **domu**,
- d) náklady na pojištění domu,
- e) daň z nemovitostí související s domem,
- f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
- g) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak nejvyšší orgán družstva, popřípadě orgán příslušný k takovému rozhodnutí podle stanov družstva.

Nájemné připadající na spoluvlastnický podíl města bylo tedy účelově určeno jen na smlouvou stanovené složky nákladů, ostatní náklady měly být hrazeny z prostředků družstev, resp. jeho členů. Spoluvlastnické podíly města a družstva na bytových jednotkách jsou pak zpravidla různé, tj. musí být přepočteny dle jednotlivých spoluvlastnických podílů.

Splnění povinnosti družstev užít nájemné družstva na splátky hypotéky družstva zpravidla dokládají potvrzením banky o splacení úvěru.

Z pohledu vykazování tohoto užití nájemného města je problematické určení, kolik nájemné činilo celkem, neboť není provázáno s nájemními smlouvami. V evidenčních listech nájemních smluv není nájemné zpravidla uvedeno, např. je zde uveden příspěvek do fondu oprav nebo údržby, ostatní složky nájemného (viz sktruktura nájmu) jsou pak uváděny mimo evidenční list a má je k dispozici jen družstvo. Fond oprav pak představuje z našeho pohledu zdroj financování pro údržbu, opravy, případně investice, z tohoto je pak dle smluv o sdružení uznatelná pouze část těchto nákladů (zejména mimo investiční náklady, náklady na dokončení výstavby). V průběhu trvání nájemních vztahů družstva městu zasílala mj. přehledy o stavu fondu oprav. Jeho využití nebylo podrobněji a komplexněji vyžadováno, a tedy ani přezkoumáváno.

Bytový odbor MMB zpracoval pro bytová družstva metodiku tohoto vypořádání. Některá bytová družstva nájemné vypořádávají. Zcela je nájemné vypořádáno u jednoho z družstev – Bytového družstva Adamcova 6.

Bezúplatný převod majetku na družstva a jeho členy nelze dle právního stanoviska AK Fiala, Tejkal a partneři, s.r.o. pro vypořádání závazků DRUŽSTVA MAJDALENKY podmiňovat prokázáním využití nájemného. To však dle názoru BO MMB platí pro případ, že jde o platně sjednaný závazek k bezúplatnému převodu. Za předpokladu neplatnosti závazku k bezúplatnému převodu je možné uvažovat o tom, že uzavření dohod o narovnání s převodem bude podmíněn prokázáním využití nájemného.

Z pohledu družstev je problematické určit výši nájemného a jeho podíl k vyúčtování a doložit jeho využití 20 i více let zpětně. Družstva poukazují na skartační lhůty. U družstev, kde vznikla společenství vlastníků jednotek, která spravují společné části budov, bylo nájemné poukazováno i jako příspěvek do fondu oprav společenství, tj. jiné právnické osoby.

Bytový odbor postupuje v návaznosti na usnesení Rady města Brna přijaté na R8/112 schůzi konané dne 27. 10. 2020 bod 85 k postupu u DRUŽSTVA MAJDALENKY, dle něhož mělo být postupováno obdobně i u ostatních družstev. K projednání adresného záměru bezúplatného převodu a bezúplatnému převodu mělo dojít až po vypořádání všech závazků ze smlouvy o sdružení. DRUŽSTVO MAJDALENKY pak je dle tohoto usnesení povinno doložit využití nájemného statutárního města Brna za pronájem spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v BD na správu a údržbu BD za rozhodné období, a to

- a) DRUŽSTVEM MAJDALENKY;
- b) příslušnými SVJ spravujícími BD. Bude požadováno doložení využití části finančních prostředků ve fondu oprav jednotlivých společenství vlastníků odpovídající výši odvedených příspěvků z nájemného statutárního města Brna do fondu oprav těchto SVJ.

K Vyúčtování nájemného DRUŽSTVEM MAJDALENKY vyjádřil Bytový odbor v srpnu 2021 připomínky, s tím, že nebyly dosud beze zbytku vypořádány.

10. Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnických podílů na jednotkách/bytových domech a souvisejícím nemovitém majetku

Obvyklá cena se zpravidla určuje podle znaleckého posudku /případně postupem, jenž odpovídá zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění, aniž by byl zpracován znalecký posudek/. Znalecký posudek tedy města nemusí vždy zpracovávat. Cena znaleckých posudků lze odhadovat na cca 4,500 Kč/za posudek, což při objemu cca 1300 bytů představuje až 6 mil. Kč (výběr znalce by pak spadal do režimu veřejných zakázek). U stanovení ceny odhadem soudního znalce nebo osoby s živnostenským oprávněním pro činnost oceňování majetku pro věci nemovité lze počítat s cenou nižší cca 2.500 Kč za jednu jednotku.

Podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Lze tedy uvažovat i o kombinaci stanovení obvyklé ceny na základě cenových odhadů typových bytových jednotek v jednotlivých bytových domech a souvisejícího majetku pro každé bytové družstvo jednotlivě soudními znalci či osobami s příslušným živnostenským oprávněním. U ostatních bytových jednotek by se mohla obvyklá cena stanovit porovnáním.

11. Stanovisko Komise bydlení Rady města Brna přijaté na R8/KB/60. zasedání konaném dne 17.1.2022 bude sděleno na schůzi Rady města Brna.

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Odborné právní stanovisko Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021
- Odborné právní stanovisko Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. – doplněk ze dne 21.12.2021
- Společné stanovisko Ministerstva vnitra ČR, Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Ministerstva financí ČR k řešení problému při převezech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu
- Metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže s názvem Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv
- Dopis Svazu měst a obcí ČR ze dne 26.08.2021
- Dopis Ing. Andreje Babiše, předsedy vlády ČR ze dne 09.09.2021
- protokol o jednání před soudem prvního stupně – Městského soudu v Brně ve věci o stanovení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu jednotky
- návrh zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé pro projednání bezúplatných převodů majetku statutárního města Brna na bytová družstva nebo jeho členy ve volených orgánech statutárního města Brna
- rozsudek Říčany u Prahy

Stanovisko Komise bydlení RMB přijaté na R8/KB/60. zasedání konaném dne 17. 1. 2022:

Materiál byl předložen ve variantách. KB RMB hlasovala po odstavcích.

Komise bydlení RMB doporučila Radě a Zastupitelstvu města Brna

1. vzít na vědomí

- Odborné právní stanovisko společnosti Fiala, Tejkal a Partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021 /Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR/;

- Odborné právní stanovisko společnosti Fiala, Tejkal a Partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 21.12.2021 /Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR/;

- Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu;

- Metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže s názvem Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv;

2. souhlasit

s jednotným postupem statutárního města Brna při vypořádání historických závazků obsahujících budoucí závazek bezúplatně převést majetek statutárního města Brna, souvisejících s družstevní bytovou výstavbou na území města Brna spolufinancovanou z dotačních prostředků státu, a to

a) schválení adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na jednotkách, na společných částí budovy a pozemcích (případně majetku dle modifikace v souladu se zněním smlouvy) statutárního města Brna oprávněným osobám ze smlouvy, s preferencí převodu na členy družstva-nájemce, případně družstvu se závazkem družstva ve stanovené době převést tento podíl na členy družstva-nájemce, dále jen „bezúplatný převod“, Zastupitelstvem města Brna a jeho zveřejnění v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. U bytových domů, kde jednotky dosud nebyly vymezeny, bude adresný záměr projednán Zastupitelstvem města Brna po jejich vymezení v katastru nemovitostí dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů;

b) projednání a odsouhlasení návrhu podmínek narovnání včetně bezúplatného převodu s družstvy a jejich členy. Nevzniklo-li pro správu společných částí bytových domů a pozemku dosud společenství vlastníků jednotek, dále jen „SVJ“, musí být družstvy současně připraveno založení těchto SVJ a ustanovení jejich orgánů a založení schváleno Zastupitelstvem města Brna;

c) schválení podmínek narovnání s bezúplatným převodem majetku ve volených orgánech statutárního města Brna za předpokladu založení SVJ;

d) uzavření smluv o narovnání s bezúplatným převodem majetku a vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na nabyvatele;

e) ukončení soudních sporů.

Hlasování o odst. 1, 2 : 11-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Milota
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

3. souhlasit

s vypořádáním nájemného statutárního města Brna bytovými družstvy na sjednaný účel na správu a údržbu, případně opravy bytových domů, jejichž výstavba byla spolufinancována z dotačních prostředků státu, formou čestného prohlášení družstev.

Hlasování o odst. 3, var. II : 9-pro, 0-proti, 2-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Milota
pro	pro	pro	pro	zdržela se	pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se

4. schválit

zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé pro projednání bezúplatných převodů majetku statutárního města Brna na bytová družstva nebo jeho členy ve volených orgánech statutárního města Brna.

Hlasování o odst. 4 : 11-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Milota
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

5. souhlasit

se stanovením obvyklé ceny převáděného nemovitého majetku statutárního města Brna, jehož výstavba na území statutárního města Brna byla spolufinancována z dotačních prostředků státu, pro jeho bezúplatný převod na družstva nebo členy družstev, za účelem stanovení odchylky od ceny obvyklé dle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení);

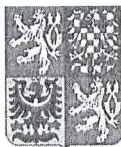
odhadem ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, několika typových bytových jednotek spolu s podílem na budově a pozemcích pro každý bytový dům samostatně, soudními znalci nebo osobami oprávněnými k činnosti oceňování majetku pro ceny nemovité s tím, že u ostatních bytových jednotek v domě a spoluvlastnických podílů na budově a pozemcích se obvyklá cena určí porovnáním.

Hlasování o odst. 5, var. A : 11-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Milota
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Stanovisko Rady města Brna přijaté na R8/193. schůzi konaném dne 19. 1. 2022 bude sděleno na zasedání ZMB.



Ing. Andrej Babiš
předseda vlády České republiky

V Praze 9. září 2021
Čj. 32166/2021-UVCR

Vážený pane předsedo,

děkuji za Vaši aktivitu v záležitosti převodu podílů měst na domech bytových družstev a nájemců a podporu výkladového Stanoviska tří ministerstev. Rovněž děkuji za Váš dopis v této věci, zaslaný městům a obcím, o kterém jsem byl již v pátek informován.

Jsem si vědom, že některé případy mohou být složitější a nemají jednoduché řešení. O to důležitější je, aby se dohodou s bytovými družstvy či s nájemci řešení našlo, protože v opačném případě by hrozilo, že se lidé budou obracet na soudy. Nepochybně by to vedlo k podlomení důvěry v jednání státu a obcí, pokud by všichni zúčastnění na straně obcí nebyli ochotni věc řešit smírně v duchu původních slibů a závazků. Přitom je to právě odpovědnost některých obcí, pokud byly původně uzavřené smlouvy nedokonalé, nejasné či neplatné. Tuto odpovědnost nelze přenášet na občany, kteří důvěřovali ve sliby veřejné správy.

Je důležité podpořit, aby lidé nežili v nejistotě a nebyli ohrožováni v jedné ze základních životních potřeb, kterou bezesporu bydlení je. Taktó to stát před 20 lety nezamýšlel a jak jsem psal již dříve, neseme následky nedůsledné práce našich předchůdců.

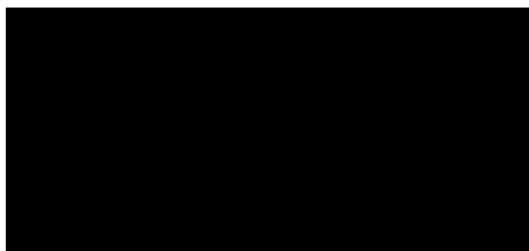
K Vaší zmínce o trestně právním řízení zastupitelů v Říčanech, jak je mi známo, padlo anonymní oznámení, které nebylo nijak odůvodněno a zjevně mělo zastrašit zastupitele obcí, kteří mají zájem na smírném řešení problému. V úterý 31.8.2021 kontaktovala paní [REDACTED] předsedkyně spolku SpBD, jednoho ze zastupitelů

Řičan pana Mgr. Adama Polanského, který sdělil, že do konce srpna nebyl kontaktován žádným z příslušných orgánů činným v trestním řízení a žádné vyšetřování dle dostupných informací zahájeno nebylo.

Právě proto, aby se nemuseli zastupitelé obávat rozhodnout, bylo vydáno metodické Stanovisko tří ministerstev, které uvádí postup, který je bezpečný jak pro družstva a jejich členy, tak pro obce a zastupitele, aby nehrozilo zpochybnění platnosti nových smluv, ani stíhání zastupitelů.

Vyřešení tohoto problému, který se týká desítek tisíc občanů, je zcela ve veřejném zájmu. Žádám Vás o sdělení konkrétních kroků, které jako Váš svaz pro Vaše členy učiníte ve snaze o dodržení původních sjednaných závazků.

S pozdravem



Vážený pan
Mgr. František Lukl, MPA
předseda
Svaz měst a obcí
Praha

Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **141509923-264478-210909124715**, skládající se z **2** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Pavλίna Horáková**

Vystavil: **Úřad vlády České republiky**
Pracoviště: **Úřad vlády České republiky**
V **Praze** dne **09.09.2021**



Mgr. František Lukl, MPA
předseda

Praha, 26. 8. 2021
Č.j. 483/2021

Vážený pane předsedo vlády,

děkuji za Vámi projevový zájem o problematiku převodů majetkových podílů v bytových družstvech a na bytech nájemců, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu.

Členská města a obce Svazu měst a obcí ČR jsem o Vašem apelu na převod majetkových podílů informoval. Současně jsem opětovně upozornil na společné metodické doporučení Ministerstva financí, Ministerstva vnitra a Ministerstva pro místní rozvoj, které je zaměřeno na případy, kdy byla zjištěna neplatnost smlouvy o budoucím převodu vlastnického práva k bytu či bytovému domu. Pro tyto případy poskytuje stanovisko doporučení, jakým způsobem lze při novém převodu vlastnického práva v těchto situacích postupovat. Jak vyplývá z metodického doporučení je při sjednávání nové smlouvy vhodné zohlednit očekávání nájemců, že získají do vlastnictví byt či bytový dům za původně sjednaných podmínek (byť se smlouva později ukázala jako neplatná). Při sjednávání nové smlouvy je však nutné též dodržet mj. všechny požadavky plynoucí ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tedy zveřejnit záměr (§ 39 odst. 1), schválit uzavření smlouvy v příslušném obecním orgánu [§ 85 písm. a)] a respektovat povinnost péče řádného hospodáře (§ 38 odst. 1 a § 39 odst. 2). Problémy v daňové oblasti by měla vyřešit novela zákona o dani z příjmu, která je předložena v Poslanecké sněmovně.

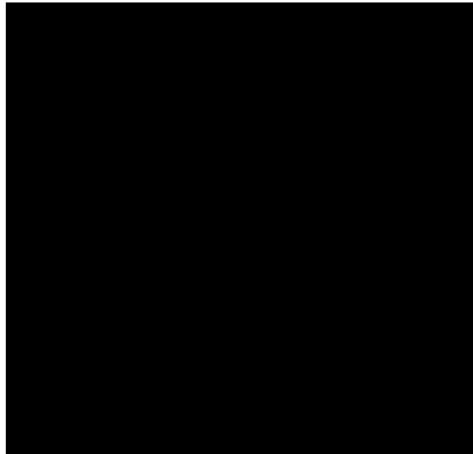
Doufám, že metodické doporučení pomůže obcím a městům v rozhodování o převodech majetkových podílů v bytových družstvech a na bytech nájemců a bude tak možné vyřešit problémy, které vznikly chybným postupem v minulosti. Z pozice předsedy Svazu měst a obcí ČR však nemohu zasahovat do rozhodování jednotlivých zastupitelstev, která za své rozhodnutí ponese plnou odpovědnost v oblasti majetkoprávní, ale i trestně právní.

Vážený pane předsedo vlády, jsem přesvědčen o tom, že obce a města se a priori nebrání převodům. Ze společného stanoviska i z právních stanovisek, kterých bylo vypracováno několik, vyplývá, že se jedná o problém, který nemá jednoduché a unifikované řešení. Obce a města vnímají i to, že případné převody musí být realizovány tak, aby do budoucna nemohla být napadena jejich platnost. Zastupitelům nelze

Svaz měst a obcí ČR
5. května 1640/65, 140 00 Praha 4, Česká republika, IČ: 63113074, DIČ: CZ 63113074
Tel.: 234 709 711, e-mail: smocr@smocr.cz
Bank. spoj.: Komerční banka, a.s., č.ú.19-9221540247/0100
[WWW.SMOCR.CZ](http://www.smocr.cz)

s ohledem na okolnosti vzniku stávajících problémů zazlívat jistou míru obezřetnosti. Mnozí zaregistrovali, že v Říčanech bylo na zastupitele v souvislosti s převody bytů obratem podáno trestní oznámení. Pevně věřím, že v jednotlivých městech a obcích nakonec dojde k dohodám, které budou výsledkem konsensu všech zúčastněných a nepovedou ke zpochybnění učiněných právních úkonů do budoucna.

S úctou



Vážený pan
Ing. Andrej Babiš
předseda vlády
Úřad vlády České republiky
nábřeží Edvarda Beneše 4
118 01 Praha 1



Protokol o jednání před soudem prvního stupně

Městský soud v Brně

dne: 25. října 2021

žalobci:

proti

žalovanému:

Statutární město Brno

o stanovení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu jednotky

Předsedkyně senátu (samosoudce): **Mgr. Romana Sobolová**

Protokol vyhotovila podle zvukového záznamu:

Při zahájení jednání byli přítomni:

1. žalobce a): osobně, doručení vykázáno, totožnost ověřena dle OP
2. žalobkyně b): nikdo, omluvena, doručení vykázáno
3. zástupce žalobců: osobně, doručení vykázáno, totožnost ověřena dle průkazu advokáta, pln moc č. 1. 6
4. žalovaný: **Statutární město Brno**, v pověření **Mgr. Eva Bartošová** – osobně, doručení vykázáno, totožnost ověřena dle OP, pověření spis

Jednání začalo v 13:00 hodin.

Pověřenou osobou předložen originál pověření, tento ztotožněn soudem a souhlasí s kopíí na č. 1. 41. Originál vrácen krátkou cestou zpět pověřené osobě.

K dotazu soudu: Zástupce žalobců omlouvá žalobkyni b) z jednání. Dává soudu na vědomí, že pořizuje zvukový záznam z jednání.

Oba zástupci žádají protokol z jednání.

Účastníci poučeni dle § 15a a 105 o. s. ř., tito bez námitek.

Účastníci poučeni dle § 118b o. s. ř.

K dotazu soudu: Zástupce žalobců uvádí, že k mimosoudní dohodě nedošlo. Máme ale za to, že žalovaná se zbytečně obává, že nesplní svou povinnost postupovat s péčí řádného hospodáře, když tvrdí, že nebyl zveřejněn záměr v roce 1999 a proto následné kroky jsou neplatné. Toto uvádí žalovaná v korespondenci. Máme za to, že i za součinnosti soudu by mohla být žalovaná přesvědčena, že má zbytečné obavy, že nesplní svou povinnost řádného hospodáře. Máme za to, že žalovaná se dopouští ve svých tvrzeních omylu ve výkladu § 39 zákona o obcích. Omyl, máme za to, že spočívá v tom, že v judikátech je hovořeno o majetku obce. V době podpisu smlouvy o sdružení, tj. v roce 1999 však o žádný majetek obce nešlo. Šlo o budoucí výstavbu bytů. V době podpisu smlouvy tedy nešlo o majetek obce a z tohoto dovozujeme, že žalobci mají právo na uzavření smlouvy. Máme za to, že za součinnosti soudu žalovaná pochopí, že mohla smlouvu s žalobci uzavřít.

Žalovaná uvádí, že očekává, že soud rozhodne ve věci samé. Budeme vycházet z rozhodnutí soudu. Jen uvádíme, že zastupitelstvo v září tohoto roku schválilo postup při mimosoudní dohodě s tím, že žalobci neprojeví zájem o tuto mimosoudní dohodu. Při svých tvrzeních vycházíme ze stanoviska ministerstva vnitra, že platnost je oprávněn posoudit pouze soud.

K dotazu soudu: Žalovaná uvádí, že pokud jsem uvedla, že zastupitelstvo schválilo postup při mimosoudní dohodě, tak mám na mysli, že schválilo to, že strany budou o mimosoudní dohodě jednat s tím, že se promlčecí nebo prekluzivní doby staví.

Soudem učiněn pokus o smír mezi účastníky, probrána věc, právní úprava, zpřístupněny možnosti mimosoudního vyřešení věci. Co se týká tvrzení, strany se v dané fázi řízení shodnou, tedy není sporu o tom, že ve smlouvě o sdružení (z roku 1999) a i ve smlouvě nájemní (z roku 2002) bylo ujednání, ve kterém se žalovaná zavázala k převodu vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na předmětné bytové jednotce do vlastnictví členů družstva – nájemců (v daném případě žalobců) po uplynutí 20 let od kolaudace. Co se týká právního posouzení, tato ujednání soud posuzuje jako smlouvu o smlouvě budoucí darovací. K tvrzení žalovaného, že před prvním ani druhým výše uvedeným ujednáním nebyl zveřejněn záměr tohoto výše uvedeného právního jednání a tedy toto ujednání je neplatné a tím byla i budoucí smlouva darovací neplatná, žalovaná uvádí „nedohledali jsme“ zveřejnění záměru. Soud uvádí, že žalobci budou povinni tvrdit a prokázat, že k tomuto zveřejnění záměru tohoto právního jednání došlo a soud tak zdůrazňuje, že ponese břemeno důkazní významné tíže. K právního posouzení, jednou z podmínek platnosti výše uvedeného ujednání a tím i následně budoucí smlouvy o darování je skutečně zveřejnění záměru takto právně jednat a rozhodnutí v příslušném orgánu obce (v případě ujednání ve smlouvě o sdružení dle § 36a odst. 4 zák. č. 367/1990 Sb., o obcích, a v případě ujednání v nájemní smlouvě dle § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích). Dle výkladu zákonných ustanovení může jít i o majetek, který obec teprve nabyde (srovnat rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 128/2009, sp. zn. 33 Cdo 796/2013 a rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1612/14, kdy konstatováno soudem, že rozhodnutí tvrzené žalobci sp. zn. II. ÚS 295/21 na danou věc nedopadá, alespoň to z něho nevyplývá. Zdůrazněno, že k otázce tohoto právního posouzení je judikatura vyšších soudů konstantní. Pokud účastníci tvrdili některá rozhodnutí soudu I. stupně v obdobné věci, nic jim nebrání toto soudu předložit. Soudem pak konstatováno, že pokud žalobci neprokáží, že před výše uvedeným ujednáním byl zveřejněn záměr k výše uvedenému právnímu jednání, ujednání je absolutně neplatné. Soud chápe, že řízení je specifické v tom, že pokud žalobci neprokáží, že byl před ujednáním zveřejněn záměr k tomuto právnímu jednání, tak „ačkoliv to byla žalovaná, kdo jako obec se zavázal žalobcům darovat spoluvlastnický podíl na bytové jednotce, a ačkoli to byla žalovaná, kdo porušením své povinnosti ze zákona toto darování znemožnil“, můžou být neúspěšní v řízení, to však nic to na výše uvedeném náhledu soudu na věc nemění. Pokud tvrdí a žalobou se domáhají nahrazení projevu vůle uzavřít smlouvu o darování, mají povinnost tvrzení a důkazní. Nic jim nebránilo a nebrání zvážit, zda není na místě se žalobou spíše domáhat náhrady škody. Žalobci jako v každém jiném řízení jsou to, čeho se domáhají, tj. za žalobu, odpovědní.

K dotazu soudu: Žalovaný uvádí, že pokud uvedla, že zastupitelstvo schválilo postup při mimosoudní dohodě, šlo o to, že zastupitelstvo, tedy žalovaný jako obec, již má stanovisko ministerstva, ze kterého vyplývá a bude takto postupovat, že po vzoru liberace by se postup mimosoudní dohody skládal z toho, že by byla uzavřena trojstranná dohoda, kdy se žalovaný jako obec a převodce majetku zaváže převést majetek na družstvo nebo členy družstva – nájemce, zdůvodní si odchylku od ceny obvyklé, kdy odkáže na původní ujednání ve smlouvě (tedy v daném případě smlouvě o sdružení nebo nájemní smlouvě), odkáže na splnění požadavků, které vyplývají z nároků Úřadu na ochranu hospodářské soutěže a strany se zaváží, že jejich vzájemné závazky jsou vypořádány, tedy nebudou již vznášet žádné další nároky. K tomuto je žalovaná

připravena. Podmínkou uzavření takovýchto dohod je však to, aby žalobci, tedy Družstvo Majdalenky vysvětlilo a doložilo, že vynaložili část nájemného, která připadá na spoluvlastnický podíl obce, na správu a údržbu domu, tak jak bylo ujednáno ve smlouvě o sdružení. Žalobce jsme vyzývali ještě k doplnění v srpnu tohoto roku, žalobci však toto zatím nedoplnili. V souladu se svými povinnostmi dle zákona o obcích, tedy povinností řádně hospodařit s majetkem obce, musíme na tomto vysvětlení a doložení trvat. Od jiných subjektů jsme to již obdrželi, problémem je, že v případě Družstva Majdalenky jde o 3 bytové domy, je to tedy celkově komplikovanější, tedy i to, zda k vynaložení došlo řádně. Máme stále zájem na mimosoudní dohodě.

K dotazu soudu: Pokud žalobce k naší výzvě ze srpna tohoto roku vysvětlí a předloží, že došlo k vynaložení nájemného dle ujednání ve smlouvě o sdružení řádně, není důvodu, proč bychom neuzavřeli výše uvedenou mimosoudní dohodu s žalobci.

Zástupce žalobců uvádí, že se mimosoudní dohodě nebrání. Má za to, že jednání by mohlo být odročeno na neurčito, že by dva měsíce využili pro ještě zvážení své situace ve sporu a k pokusu o mimosoudní dohodu. Žalobce a) uvádí, že: začíná citovat některé pasáže z některých judikátů vyšších soudů a z I. hlavy občanského zákoníku. Soudem zdůrazněno, že je třeba připomenout, že splnění ujednání ve smlouvě o sdružení, kdy se stavebník, respektive investor a následně Družstvo Majdalenky zavázalo vynaložit část nájemného, které připadalo na spoluvlastnický podíl města na správu a údržbu domu, nebylo ujednáno jako podmínka pro uzavření smlouvy o smlouvě budoucí darovací. Nicméně apeluje na účastníky, že je zřejmé, že pro mimosoudní dohodu žalovaná jako obec chce nejdříve vyjasnit tento závazek a až poté přistoupí k návrhu na uzavření trojstranné smlouvy výše uvedené. A to právě a zřejmě z důvodu povinností žalovaného jako obce, kterou na ni klade zákon o obcích. Strany tedy vedeny k tomu, necht' pečlivě a racionálně uváží v podstatě poslední možnost pro uzavření mimosoudní dohody. Nic přece nebrání žalobcům, aby k výzvě žalované ze srpna tohoto roku vysvětlili nebo doložili vynaložení části nájemného odpovídající spoluvlastnickému podílu obce na správu a údržbu domu, a dosáhli tak toho, čeho se domáhají v žalobě. Naznačeno soudem, že určité je i v zájmu žalovaného jako obce uzavření mimosoudní dohody, protože i žalovaná jako obec si musí být vědoma toho, že může být v budoucno tzv. na stole i nárok žalobců na náhradu škody.

Vyhlášeno

u s n e s e n í :

Jednání se **přerušuje** na neurčito z důvodu poskytnutí prostoru pro mimosoudní vyřešení věci.

Soudem zástupce žalobců zavázán, necht' ve lhůtě 2 až 3 měsíců sdělí soudu, zda došlo k mimosoudní dohodě, popř. posunu směřujícímu k uzavření mimosoudní dohody, či nikoliv.

Soudem sděleno, že v opačném případě bude obratem nařízeno další jednání.

Diktováno, podepsáno, skončeno v 14:05 hodin.

Brno 25. října 2021

Mgr. Romana Sobolová
předsedkyně senátu



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okrasní soud Praha-východ rozhodl samostatky Mgr. Janou Chodíkovou ve věci

žalobkyně: Město Říčany, IČO 00240702
sídlem Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany
zastoupená advokátkou
sídlem [REDACTED]

proti
žalovaně:

zastoupená advokátkou [REDACTED]
sídlem [REDACTED]
za účasti vedlejšího účastníka 1.1

za účasti vedlejšího účastníka 2.

za účasti vedlejšího účastníka 3.

zastoupená advokátem Mgr. Ondřejem Surgon
sídlem Štefánikova 1/65, 150 00 Praha 5

o určení neplatnosti smlouvy

takto:

- I. Návrh žalobkyně, kterým se domáhala určení neplatnosti smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, označené č. 63/2003-B, uzavřené dne 11.11.2002 mezi žalobkyní a žalovanou, na jejím základě měla být uzavřena smlouva o převodu

Shodou s převpisem potvrzuje [REDACTED]

vlastnictví bytu č. 1910/27, bytu 1+kk umístěného ve 3. nadzemním podlaží budovy č. p. 1910 stojící na pozemku parc. č. st. 3007 o výměře 951 m² v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, okres Praha východ, zapsaném na LV č. 5751 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, se zamítá.

- II. Návrh žalované na určení platnosti smlouvy uvedené shora pod bodem I. výroku rozrušena, se zamítá.
- III. Řízení o návrhu žalované na nahrazení projektu v úle žalobkyně k převodu vlastnictví bytu [redacted] bytu 1+kk umístěného ve [redacted] nadzemním podlaží budovy č. p. 1910 stojící na pozemku parc. č. st. 3007 o výměře 951 m² v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, okres Praha východ, zapsaném na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, žalované za kupní cenu 100 Kč, se vylučuje k samostatnému řízení.
- IV. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na náhradu nákladů řízení částku ve výši 14 580,50 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupkyně žalované.
- V. Žalobkyně je povinna zaplatit vedlejším účastníkovi 1) [redacted] na náhradu nákladů řízení částku ve výši 600 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- VI. Žalobkyně je povinna zaplatit vedlejším účastníkovi 2) [redacted] na náhradu nákladů řízení částku ve výši 1 200 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- VII. Žalobkyně je povinna zaplatit vedlejším účastníkovi 3) [redacted] na náhradu nákladů řízení částku ve výši 14 580,50 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupce vedlejšího účastníka.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou ze dne 20.12.2019 domáhá určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, o převodu vlastnického práva k bytové jednotce. Tvrdí, že v roce 1997 jí byla v souvislosti s výstavbou bytového domu č. p. 1910 stojícího na pozemku parc. č. st. 3007, v k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, (dále jen „bytový dům“ či „polyfunkční dům“) poskytnuta od Ministerstva pro místní rozvoj ČR ucelová domce na výstavbu 36 bytů, za podmínky, že po dobu 20 let od ukončení kolaudačního řízení bude bytový dům užíván k nájemnímu bydlení. Bytový dům byl kolaudován v roce 1998. Ještě před jeho kolaudací byly uzavřeny s budoucími nájemci jednotlivých bytových jednotek smlouvy o půjčce a smlouvy o budoucí nájemní smlouvě na byt, na jejichž základě tyto nájemci poskytli žalobkyni půjčku pro dostavbu bytového domu, s tím, že po kolaudaci s nimi budou uzavřeny nájemní smlouvy a zapůjčené finanční prostředky si budou postupně tzv. odbylovat. V roce 2002 došlo k zápisu bytových jednotek v bytovém domě, jakožto samostatných nemovitých věcí a následně byly na základě usnesení zastupitelstva žalobkyně s nájemci uzavřeny smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, k němuž měli nájemci nájemní právo, a to za kupní cenu 100 Kč s tím, že budoucí smlouva o převodu vlastnictví bytu bude uzavřena do 1.1.2020.

Žalovaná za shora uvedených okolností uzavřela s žalobkyní dne 11.11.2002 smlouvu o smlouvě budoucí o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce č. [redacted] velikosti 1+kk umístěné v [redacted] hore uvedeného bytového domu (dále jen „smlouva o smlouvě budoucí“).

Žalobkyně při přípravě realizace smluv o převodu vlastnictví k bytu zjistila, že byt byt smlouvy o smlouvě budoucí připravovaný a uzavřený na základě usnesení zastupitelstva žalobkyně, nebyl zveřejněn záměr žalobkyně uzavřít předmětné smlouvy ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích (ve znění platném do 31. prosince 2002), podle kterého záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec Shodu s prorpisem potvrzuje [redacted]

zveřejni po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyřešením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Předmětné listiny smluv ani nenesou doložku ve smyslu st. § 41 odst. 1 zákona o obcích. Žalobkyně se proto domnívá, že se jedná o absolutně neplatné smlouvy ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích, a to i vzhledem k ustálené judikatuře (viz. např. rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 128/2009, 33 Cdo 796/2013 nebo 32 Cdo 1785/2017).

Smlouva o smlouvě budoucí je nadto neplatná i proto, že nebyla ze strany žalobkyně transparentně zdůvodněna odchýlkou od ceny obvyklé kupní výkajici se úplatných převodů jednotlivých bytových jednotek (ve smyslu § 39 odst. 2 zákona o obcích). Cena za převod dle Smlouvy o smlouvě budoucí činí 100 Kč, přičemž poskytnuté půjčky ze strany nájemníků byly fakticky tzv. odbytými, a proto nelze ani uvažovat o tom, že by nájemníci ve finále fakticky cokoli přispěli na výstavbu bytového domu.

Žalobkyně je přesvědčena, že existuje značkový právní zájem ve smyslu § 80 o.s.ř. na tom, aby bylo rozhodnuto, že je Smlouva o smlouvě budoucí neplatná, a to pro porušení ust. § 39 odst. 1,2 zákona o obcích. Uzavršením původních smluv by mohly vzniknout milionové škody žalobkyni jako jednotce územní samosprávy, která je povinna se ze zákona chovat hospodárně.

Žalovaná nárok žalobkyně nenuzavírá; má za to, že Smlouva o uzavření budoucí smlouvy je platná a účinná a zavazuje obě strany k uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví k bytu č. 1910/27 za sjednanou kupní cenu ve výši 100 Kč. K historickému kontextu uvedla, že v letech 1997 a 1998 proběhla výstavba polyfunkčního domu na Komenckého náměstí č.p. 1910, Říčany, s bytovými a nebytovými jednotkami. Žalobkyně tím chtěla podpořit bytovou výstavbu v obci, neměla však dostatek finančních prostředků na realizaci výstavby. Omloula proto veřejnost s nabídkou možnosti získat nové bydlení v tomto domě. Podmínkou bylo složení žalobkyni určené finanční částky na výstavbu a jako protiplnění měli zájemci získat nové byty do užívání a následně po uplynutí 20 let do vlastnictví (což byla podmínka státní dotace). Žalovaná o toto projevila zájem, byla žalobkyní vyzvána, že jí byl přidělen byt, jehož cena činí 218 500 Kč. Žalovaná tuto částku žalobkyni uhradila a následně dne 30.11.1998 s žalobkyní uzavřela nájemní smlouvu č. 38/98-B. Žalobkyně navrhla formálně konstruovat smluvní vztah účastníky jako „půjčku“ a „nájemní vztah“, když podmínky státní dotace žalobkyni neumožňovaly převést byty zájemcům do jejich vlastnictví ihned, ale až po uplynutí doby 20 let. Navržený právní rámec měl garantovat zájemcům, že byty budou moci v mezidobí užívat, než na ně obec převede vlastnictví k bytům. Z pohledu žalované proto představovala „bezúročná půjčka“ ve skutečnosti formu a způsob úhledy ceny bytu, kterou udělila žalobkyně v dopise ze dne 15.12.1997. Nelze se domnívat, že by žalovaná poskytla žalobkyni bezúročnou půjčku (zvláště, když si sama uvedené prostředky musela půjčit od banky za bankovní úrok 14,5 % p.a.), pokud by za to neočekávala příslibem budoucí převod bytu. Částka 218 500 Kč navíc odpovídala tehdejšímu cenám, za které žalobkyně prodávala obecní byty.

Dne 11.11.2002 strany uzavřely smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, v níž se žalobkyně zavázala, že do 1.1.2020 uzavře se žalovanou smlouvu o převodu vlastnictví k bytu za cenu 100 Kč. Předmětná smlouva byla utvářením veřejného příslibu žalobkyně daného na zaměření počítku zájemcům o byty, že po uplynutí stanovené dvacetileté lhůty jim budou byty převedeny do vlastnictví. Je tak zřejmé, že žalovaná vstupovala do právního vztahu se žalobkyní s dobrou vírou a legitimním očekáváním, že na ni žalobkyně po uplynutí 20 let převede vlastnické právo k bytu. Převod se měl realizovat za symbolickou částku 100 Kč (specifikovanou ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytů), když cenu bytu určenou žalobkyní v dopise ze dne 15. 1.2 1997 ve výši 218 500 Kč žalovaná v plné výši předem uhradila. Dobrá víra žalované byla utvářena následným právním jednáním a chováním žalobkyně v dalších letech. Když se v listopadu 2002 změnilo vedení obce, tak to bezprostředně po svém

Shodn s peropisem potvrzuje [REDACTED]

nástup provedlo kontrolu smluv o smlouvách budoucích o převodu bytů v domě č.p. 1910, aniž by sledilo jakžkoliv pokrytí. Platnost smluv nebyla zpochybněna, tedy ani v průběhu dalších více jak 17 let, a to obci ani nikým jiným. Dne 17.7.2019 zastupitelstvo žalobkyně usnesením č. 19-07-007 schválilo zveřejnění záměru uzavřít řídne Smlouvy o převodu vlastnictví bytu na základě dosud uzavřených Smluv o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, týkajících se bytových jednotek v budově č.p. 1910. K obrátu v postoj žalobkyně došlo v listopadu 2019, kdy byla veřejnost na jednání zastupitelstva dne 13.11.2019 informována o tom, že žalobkyně nechala právně posoudit smlouvy o uzavření budoucích smluv o převodu vlastnictví bytů v budově č.p. 1910, se závěrem, že smlouvy jsou absolutně neplatné. Jako důvod neplatnosti bylo označeno nedohledané zveřejnění záměru uzavřít smlouvy o uzavření budoucích smluv o převodu vlastnictví bytů v domě č.p. 1910.

Ohledně namítaných důvodů neplatnosti upozorňuje, že všechny tyto důvody mají pramenit z porušení zákonných povinností žalobkyně a jsou tedy k ní žalobkyně. Tvzení žalobkyně o nezveřejnění záměru je postaveno na skutečnosti, že žalobkyně ve svém archivu nedohledala důkaz o zveřejnění záměru. Nedohledání určité listiny samo o sobě nepostačuje k potvrzení domněnky, že taková listina neexistovala. Proti argumentu žalobkyně navíc stojí prohlášení tehdejšího starosty Františka Váby a bývalé tajemnice Ing. Miroslavy Vojtuškové, že dle jejich převzetí záměr řídne zveřejněn byl. V zápisech z řídnych zasedání zastupitelstva žalobkyně konaných dne 19.12.2001 a dne 27.3.2002, se v souvislosti s budoucí úpravou vztahů k měřičným bytům výslovně zmiňuje změna vztahu po 20 letech a navrhuje se vyhotovit prohlášení vztahu ve vztahu k nemovitostem č.p. 1910,1999 a 2000 v k.ú. Říčany. Dne 23.10.2003 zastupitelstvo tento proces zavázalo schválením prohlášení vztahu a textu smlouvy o smlouvě budoucí na převod bytu v domě č.p. 1910. Záměr převodu bytů v domě č.p. 1910 byl ještě výslovně schválen na zastupitelstvu dne 17.7.2019. Schválení záměru zastupitelstvem tak lze považovat za řídne učiněné. První doktrína se navíc shoduje na závěru, že pro splnění zákonné podmínky zveřejnění záměru obce uzavřít smlouvu postiči zveřejnění samotného usnesení, kterým byl záměr obce schválen a záměr tak nemají být zveřejněn jako samostatný dokument (srov. Forstál, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání Praha: C. H. Beck, 2019, str. 223 - 249). Stalo se tak chota uvedenými usneseními zastupitelstva. Pokud by snad záměr řídne zveřejněn nebyl, lze tento nedostatek dodatečně zhojit, stejně jako doplnění doložky dle § 41 odst. 1 zákona o obcích na jednotlivých smlouvách. Žalovna rovněž odkázala na princip ochrany dobré víry toho, kdo jedná v souladu s akty orgánů veřejné moci (v této souvislosti odkázala např. na náleze Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 150/01, ze dne 9.10.2003).

Pokud jde o námitku žalobkyně, že nebyla řídne zdůvodněna odchylka od obvyklé ceny, upozorňuje, že zákon neurčoval právní formu, v jaké má být odůvodnění odchylky učiněno. Ani výslovně nestanovil, že absence zdůvodnění automaticky způsobuje neplatnost. Žalovna má za to, že odchylka od ceny obvyklé v daném případě plyne z výše popsané počáteční participace budoucích kupujících na výstavbě bytů v domě č.p. 1910 a veřejného přílibu žalobkyně daného v letech 1997 a 1998, že na ně byty převede po uplynutí 20 let. Tato skutečnost byla opakovaně projednávána veřejně na zastupitelstvech žalobkyně i na sešcích s veřejností. Bez počátečních finančních příspěvků zájemců o byty by město nebylo schopno výstavbu objektu vůbec realizovat. Nemohlo by využít ani poskytnutou státní dotaci, která pokrývala část nákladů na výstavbu bytů (v rozsahu, v jakém nebyly náklady pokryty příspěvky zájemců). Zákon nadto výslovně nepožaduje, aby důvody pro odchylku byly výslovně deklarovány v přijatém usnesení či jině. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře dovodil, že odchylka od obvyklé ceny je odůvodněna, pokudliže příčině důvody existovaly v době rozhodování, byli s nimi seznámeni ti, kdo o dané odchylce rozhodují, tyto důvody jsou legitimní (obzvoř s hlediska § 38 odst. 1, resp. § 35) a je možné jejich existenci prokázat v době rozhodování. Samotné formální nezaznamenání

Shoda s prvopřímým potvrzujícím

důvodu v písemné formě nespůsobuje porušení § 39 odst. 2 zákona o obcích (Srov. rozsudek NSS ze dne 17. 1. 2018, č. j. 3 As 302/2016-43).

Žalovani žije více jak 22 let v legitimním očekávání, že na ni žalobkyně převede byt, jak slíbila a zavázala se. Byt, na jehož pořízení si žalovani musela vzít v roce 1998 úvěr a dlouhou dobu jej splácela. Dnes, když úvěr splatila, ji s ohledem na věk žádná banka nový úvěr nepočkyně. Jiný nemovitý majetek žalovani nemá ani jej nikdy nechtěla. Podobně jako ostatní budoucí kupující společnosti na to, že se v roce 2020 stane vlastníkem bytu a nebude již platit nájemné. Podle toho hospodařila (nespodíla si prostředky na úhradu soudně tržní ceny bytu) a soudněná změna postojе obce je pro ni těžká. Až do závěru roku 2019 přitom nic nenarvědčovalo tomu, že by měla být situace jiná. Žalovani byla vždy slabší smluvní stranou, která akceptovala podmínky nastavené žalobkyní. Ta také připravovala veškerou smluvní dokumentaci, ve spolupřici s odborníky (územními i externími právníky). Žalovani se na jejich přípravě nepodílela. Důvody případné neplatnosti napadené smlouvy tak leží zcela mimo jakoukoliv odpovědnost žalované. Za daného stavu věci by bylo zcela amorální a nepravdělivé, aby žalobkyně profitovala z toho, že snad v roce 2002 nedodržela požadavky zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, při uzavřzení napadené smlouvy s žalovanou.

Žalovani má právo na ochranu své dobré vřy a legitimního očekávání, že s ni žalobkyně uzavře smlouvu o převodu vřaznictví bytu. Podle Ústavního soudu dobrá vřa vřtupuje jako kolektiv obecně platný pro občanské právo (srov. nález Ústavního soudu ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06). Oběžné ochrany legitimního očekávání odkázala na nález Ústavního soudu ze dne 16. června 2005, sp. zn. I. ÚS 353/04. Rovněž odkázala na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22.2.2017, sp. zn. 29 Cdo 4476/2016, které se věnuje právní zásadě nemo turpitudinem suam allegare potest (§6 odst. 2 o.z.) jakožto přímo aplikovatelnému pravidlu pro rozhodování soudů. Žalobkyně ještě v létě 2019 postupovala tak, že žalovani neměla důvod pochybovat, že hodlá splnit záměr převodu bytu na žalovanou. Na svém zasedání dne 17.7.2019 zastupitelstvo žalobkyně sdělilo zřejmý záměr uzavřít s nájemci (tedy i žalovanou) smlouvu o převodu vřaznictví bytu. Jednání žalobkyně je tak třeba posuzovat též v intencích ustanovení § 1729 o.z. Rovněž odkazuje na ust. § 40a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, podle kterého se neplatnost právního úkonu nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil. Stejný princip je zakotven i v § 579 o.z. V daném případě je to žalobkyně, která měla porušením zákonného postupu při uzavřzení smluv neplatnost způsobit. Žalobkyně proto není oprávněna se dovolávat neplatnosti smlouvy uzavřené se žalovanou. Odkázala též na ust., § 3 odst. 2, písm. ř) o.z. čle kterého nikomu náleží odepřít od mu po právu náleží.

Pokud by soud vyhověl žalobě žalobkyně, došlo by podle jejího názoru k porušení obecně uznávaných zásad spravedlnosti a práva. Za situace, kdy plnou odpovědnost za případnou neplatnost smlouvy nese žalobkyně, by určení její neplatnosti, nemohlo být nahliženo jinak než jako nepravdělivé vůči žalované. Ustanovení § 3 odst. 3 o.z. přitom klade důraz na zachování obecně uznávaných zásad spravedlnosti a práva. Zastupci žalobkyně, kteří v letech 1997 až 2002 vřtupovali za obec a uzavřzali smluvní vřtah se žalovanou, pro žalovanou představovali odborníky v oblasti obecního práva. Plně se spoléhala na spřavnost a platnost žalobkyní předložených návrhů smluv a na to, že žalobkyně při svém jednání dodržela předepsaný zákonný postup. Podle § 3 o.z. platí, že kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlíží k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tůži.

3. Žalovani vřvřzla žalobkyni k uzavřzení smlouvy o převodu bytu dne 7.11.2019 a dále opětovně dne 31.3.2020. Vzhledem k tomu, že žalobkyně svůj závazek nedodržela a smlouva o převodu bytu s žalovanou do dnešního dne neuzavřzla, podala žalovani vzájemný návrh, kterým se domáhá, aby soud nahliždl podle § 30a obč. zák. souhlas žalobkyně s uzavřzením smlouvy o

Shoda s prvopřisem potvrzuje [REDACTED]

převodu bytu a užití obnův smlouvy tak, jak navrhuje žalovaná. Pro případ, že soud dospěje k závěru, že smlouva o uzavření budoucí smlouvy je absolutně neplatná, požaduje aby soud uložil žalobkyni povinnost nahradit žalované veškerou škodu, která jí v důsledku neuzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu vznikla.

4. Podáním ze dne 22.6.2020 do řízení vstoupili jako vedlejší účastníci na straně žalované. Uvedli, že stejně jako žalovaná jsou nájemci bytu v době č.p. 1910 v Říčanech a proto mají právní zájem na výsledku tohoto sporu. Podáním ze dne 29.7.2020 dále vstoupila do řízení jako vedlejší účastník straně žalované, která je rovněž nájemcem bytu v domě č.p. 1910. Žalobkyně proti vstupu vedlejších účastníků do řízení nicého nemamřala.
5. Vedlejší účastnice ve věci samé vyjádřila obdobně jako žalovaná. Uvedla mj., že z věcného pohledu není důvod pochybovat o tom, že naplnění smluv o smlouvách budoucích není v rozporu se zájmy obce. Jak potvrdili funkcionáři žalobkyně, v době uzavření smluv o smlouvách budoucích byl postup veřejně prezentován způsobem obvyklým u žalobkyně v té době a byl tak zcela transparentní. V tomto směru ostatně nikdo nevytkl žalobkyni dosud jakýchkoliv nedostatků a uzavření smluv se nestalo předmětem nezouklavů nebo výtek ze strany členů orgánů žalobkyně ani občanů. Naopak v průběhu doby, na kterou byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, byly opakovaně projednávány a zastupitelstvem žalobkyně schvalovány dodatky ke smlouvám o smlouvách budoucích bez nejmenších připomínek. Dokonce ani současné vedení žalobkyně nijak věcně nezoropňuje dobrou vůli nájemníků a jejich pozici při uzavření smluv o smlouvách budoucích, projekta nehodnotí jako nehořopodáváný nebo nepřehledný, protože městu jednoznačně prospěl v řadě oblastí (udržení obyvatel, posílení občanské vybavenosti, příjem žalobkyně z pronájmu nebytových prostor). Jediné, čím současné vedení žalobkyně argumentuje, jsou formální nedostatky a obavy z osobní odpovědnosti v případě naplnění smluv o smlouvách budoucích, resp. i v případě opakovaného naplnění všech předpokladů převodu orgány žalobkyně (zveřejnění, projednání, schválení).
6. Vedlejší účastnice uvedla, že předmětný polyfunkční dům byl vybudován kromě státní dotace též díky půjčkám od pozdějších nájemců bytů a nebytových prostor v domě. Žalobkyně poskytla pozemek. Dle dostupných informací finanční půjčka od budoucích nájemců prakticky pokryla cenu vybudovaných bytů a byla podle nájemcům vrácena odečtem z placeného nájemného, které nájemci po doporčizující době neplatili. Půjčka byla sjednána jako bezúročná, zmírněná úroky, které nájemci bytů nepožadovali, byly fakticky od nich danem žalobkyni, přičemž v rozhodné době činly úroky z půjček od bank 14,5 % ročně. Získ žalobkyně odpovídající výši nájemní nežádavých úroků z poskytnutých půjček tak dostává nezaměnitelně výše. Nadto v současně době v domě sídlí v nebytových prostorech řada subjektů (Kooperařiva Insurance Group, ČSOB pojišťovna, Gabi café, knihovna a Zdravotnická záchraná služba Středočeského kraje), jejichž přítomnost ve městě je pro žalobkyni přínosem jak z hlediska ekonomického (příjmy z pronájmu), tak i pro občany k zajištění jejich ekonomických, kulturních a zdravotních potřeb. Předmětný dům tak byl a je přínosem pro žalobkyni, přičemž bez půjček pozdějších nájemců by nestál, neboť by město nespínilo podmínky dotace.
7. Vedlejší účastník uvedl, že tehdy před 20 lety, když hledal nějaké bydlení tak se dostal k této možnosti, kdy to bylo o tom, že by městu složil nějaké peníze a po 20 letech to bude převedeno do vřídlného vlastnictví. S tímto takto vřídlní počítali. Tehdy byl i problém si zajistit financování, neboť hypotéku by na nájemní bydlení nikdo nedal. Od začátku byla takto sámac jasná, vřídlní ; tím počítali a vřídlní v Říčanech o tomto věděli.
8. Z předložených listinných důkazů a nesporných tvrzení účastníků byl zjištěn následující slavnkový stav: Žalobkyně je vlastníkem domu č. p. 1910 stojícího na pozemku parc. č. st. 3007, v k. ú. Říčany u Pnlky (*pročezující výřim z kástaru nemovitostí*). Žalobkyně tento bytový dům vřídlněla mj. na základě dotace poskytnuté om Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, přičemž dle Shodu ; propřísem potvrzuje [REDACTED]

podmínek dotace nesměl být dům po dobu 20 let od kolaudace převeden na jinou osobu a byty v něm směly být využívány pouze pro účely uvalého nájemního bydlení (prokázáno Smlouvou o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci ze dne 20.4.1998 včetně dodatku č. 1, Smlouvou č. 57-59-M o výjimečném zřizování práva ze dne 11.5.1999). Žalovaní na základě Smlouvy o půjčce a Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě na byt č. 20/190-M, uzavřené dne 12.1.1998 poskytl žalobkyni částku 218 500 Kč jako bezúročnou půjčku, s tím, že na její úhradě se započítává nájemné k předmětnému bytu (prokázáno předčasnou smlouvou o půjčce a příjmovým pokladničním dokladem ze dne 12.1.1998 a 23.3.1998, smlouvou o úvěru ze dne 29.1.2018 a dodatkem ke smlouvě o půjčce č. 52-71025-1 ze dne 29.1.1998). Nájemní vztah žalované k předmětnému bytu byl založen Nájemní smlouvou č. 28/98-B ze dne 30.11.1998 ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 23.12.2002, kterým došlo v důsledku prohlášení bodový ke změně v označení předmětu nájmu (prokázáno předčasnou nájemní smlouvou, sepsáním o příchodu bytu ze dne 2.11.1998, Výjimek k podpisu Smlouvy o půjčce a Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě ze dne 15.12.1997).

9. Dopisem žalobkyní ze dne 24.10.2002 byla žalovaní vyzvána k podpisu smlouvy o smlouvě budoucí, bylo uvedeno, že v případě zájmu bude vzočová smlouva k nahlédnutí v kanceláři odboru správy majetku města. Žalobkyní jako budoucí prodávající a žalovaní jako budoucí kupující, následně dne 11.11.2002 uzavřeli Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnické bytu, na základě které se stany zavázaly do 1.1.2020 uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce č. 1910/27 v č. NP za kupní cenou 100 Kč, smlouva byla sepsána JUDr. Natašou Reichlovou, sídlem Hradecká 3, 130 00 Praha 3.
10. *ve svém sdělení ze dne 6.12.2019* adresovaném žalobkyni uvedla ohledně toho zda smlouvy o smlouvách budoucích obsahovaly ochrannou doložku a zda byly zveřejněny ve smyslu zákona o obcích, že má za to, že tyto skutečnosti ověřovalo již zastupitelstvo města vzele z komunálních voleb v listopadu 2002, dle odělení bývalých zastupitelů byla provedena kontrola smluv a bylo konstatováno, že smlouvy byly řádně uzavřeny v souladu se zákonem. Rovněž uvedla, že veškeré dispozice s majetkem se vždy řádně zveřejňovaly, informační povinnost splňovaly úřední deska a Říčníký kurz. V té době se na úřední desce zveřejňovaly i všechny zápisy z jednání Zastupitelstva města. Ohledně převodu bytů má, v domě č.p. 1910 bylo zadáno znou a zastupitelstvem města vypracování prohlášení vlastník k budoucímu převodu bytů po 20 letech po dobu vztáží dotace a realitní kanceláři bylo zadáno zajištění veškerých právních náležitostí včetně vypracování budoucích smluv o převodu. Ohledně stanovení kupní ceny uvedla, že v té době bylo zastupitelstvem řešeno, aby byly rovné cenové podmínky pro převody bytů a budoucího převodu bytů č.p. 1999 a 2000 a vzhledem k cenám za prodej bytů v rámci privatizace bytového fondu. Bytový fond město nechťelo vlastnit, chtělo pouze umožnit lidem možnost bydlení a to s podporou státní dotace a jejich vlastních prostředků. Záměrem Města bylo po uplynutí lhůty 20 let uskutečnit převod těchto bytů do osobního vlastnictví i s ohledem na to, že samotní nájemci stavbu spolu se státem předem financovali. V té době, když nájemci č.p. 1910 složily v roce 1997 částky přes 220 000 Kč za byty 1+kk, se prodávaly v rámci privatizace bytového fondu za 25 % odhadní ceny, tj. cca 60 000 Kč.
11. *ve svém sdělení ze dne 7.12.2019* adresovaném žalobkyni uvedl, že město mělo zájem řešit bytovou situaci výstavbou bytových jednotek. Město bylo vybráno v rámci programu Ministerstva pro místní rozvoj pro výstavbu velkého bytového domu. Město však nemělo dostatek finančních prostředků. Možnost poskytnutí půjčky město od budoucích nájemců byla konzultována s vrchním ředitelem sekce bytové politiky na Ministerstvu pro místní rozvoj, dle něhož to bylo možné. Dotace a půjčka městu měla poskytnouti základy na realizaci bytových jednotek. Možnost přikládat se do tohoto programu byla zveřejněna v Kurým a také výzvou do potvorních sešitů včetně podmínek pro výběr uchazečů. Na následujících veřejných setkáních byla nabídnuta možnost po odbydlení 20. let převést tyto byty do vlastnictví.

Shodn s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

12. Ze *výpisu č. 8 ze zasedání Zastupitelstva městského zastupitelstva dne 19.12.2001* (PM 836/01, usnesení 8/01-VI/58) bylo zjištěno, že byl projednáván a schválen postup budoucí úpravy vztahůk vlastnických vztahů k městským bytům po 20 letech, kdy „tento termín byl dán do podmínky pro výstavbu bytů se státní podporou, pak je možná změna vlastník“; bylo konstatováno, že bude vhodnější dům nadeřnovat v Prohlášení vlastník na jednotlivé n-ny.
13. Ze *výpisu č. 2/02 ze zasedání Zastupitelstva městského zastupitelstva dne 27.3.2002* (FM 1088/02) bylo zjištěno, že na základě výše uvedeného usnesení zastupitelstva, zadala Rada Města vypracovat prohlášení vlastník firmě KONVEST spol. s r.o.
14. Ze *výpisu č. 7 ze zasedání Zastupitelstva městského zastupitelstva dne 23.10.2002* (FM 1643/02, usnesení 7/02-4/1, 7/02-4/2) bylo zjištěno, že bylo schváleno Prohlášení vlastník a vztová Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnick bytu (po 20 letech), kterou vypracovala realitní kancelář JUDr. Reichlové.
15. Ze *výpisu č. 10 ze zasedání Zastupitelstva městského zastupitelstva dne 3.12.2003* bylo zjištěno, že byl projednáván postup budoucí úpravy vztahůk bytům v domě č.p. 1910 (PM 0093/2003). Bylo konstatováno, že nájemci bytů v domě č.p. 1910 přijali městu Říčany na výstavbu bytů finanční částku odpovídající cca vykázkované budoucí ceně bytů. Půjčky, které byly městu poskytnuté před zahájením výstavby nových bytů, byly bezúročné. Tuto částku si nájemci postupně odbydli. Byty ve výše uvedeném domě musí růst po dobu 20 let od nabytí právní moci kalendářního rozhodnutí (tj. od 19.2.1999 do 18.2.2019) jako byty nájemní - to je podmínka poskytnutí dotace. Usnesením Zastupitelstva města Říčany č. 7/02-4/2 ze dne 23.10.2002 byly řešeny vlastnické vztahy k těmto bytům po uplynutí výše uvedených lhůt, a to formou uzavření „Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnick bytu“ v souladu s Prohlášením vlastník budoucí smlouvy č.p. 1910 zapísané do katastru nemovitostí dne 4.11.2002. Smlouvy na jednotlivé byty byly již podepsány. Dále byla řešena otázka jak řešit budoucí vlastnické vztahy s nájemci, kteří vstupují do nájemního vztahu poděp a nepřijíždí městu stejnou částku jako ostatní nájemci. Rovněž bylo konstatováno, že v zájmu města je, aby byty byly po uplynutí 20 let privatizovány včasně najednou a nezvznikla situace, kdy v domě zůstane několik bytů nájemních a ostatní byty v osobním vlastnick.
16. Ze *výpisu č. 19-07 ze zasedání Zastupitelstva městského zastupitelstva dne 17.7.2019* (FM 103/19, usnesení č.19-07/007) bylo zjištěno, že Zastupitelstvo konstatováno, že na základě usnesení ZmŘ č. 7/02-4/1 až 4/3 byla odobcházena vztová smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnick bytu pro byty a toto bylo vloženo do katastru nemovitostí. Následně byly uzavřeny Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnick bytu s nájemníky, kteří byty užívali na základě nájemní smlouvy s tím, že v termínu do 1. 1. 2020 s nimi budou uzavřeny žádné Smlouvy o převodu vlastnick bytu na základě zákona č. 72/1994 Sb. a za cenu 100 Kč. Pro potřeby splnění zákonných podmínek převodu vlastnick je třeba usnesení Zastupitelstva města Říčany a zveřejnění záměru převodu na úřední desce, proto OSM předkládá tento materiál. Jedná se o bytové jednotky, které byly postaveny v r. 1998 se státní dotací s tím, že část prostředků kryly půjčky od osob, se kterými byly po kolaudaci uzavřeny nájemní smlouvy, a podmínkou poskytnutí dotace bylo, že byty nemají změnit vlastník po dobu 20 let od kolaudace. Zastupitelstvo schválilo zveřejnění záměru uzavřít žádné Smlouvy o převodu vlastnick bytu na základě dohod uzavřených Smluv o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnick bytu, týkajících se bytových jednotek v budově č.p. █████ Komenského nám. v Říčanech, postavené na pozemku p. č. st. 3007, zapísané na LV č. 5751 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Praha-východ (usnesení č.19-07/007).
17. *Výjev ze dne 7.11.2019 s následně ze dne 31.3.2020* žalovaní vyzvala žalobkyni k uzavření smlouvy o převodu vlastnick bytu.

Shoda s prvopisem potvrzuje ██████████

18. Ze zápisů z jednání Zastupitelstva ze dne 13.11.2019, č. 19-10, ze dne 18.12.2019, č. 19-11, ze dne 10.6.2020, č. 20-06 a emailové komunikace stran nebyly zjištěny žádné relevantní skutečnosti, v zájmadě se jedná o období trvání stran.
19. Hmotněprávní posouzení věci bylo v souladu s § 3028 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „o.z.“) založeno na právní úpravě zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“).
20. Podle § 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění účinném do 31.12.2002 (dále jen „zákon o obcích“) je obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech.
21. Podle § 38 odst. 1 zákona o obcích, ve znění účinném do 31.12.2002, platí, že majetek obce smí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonnem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede evidenci svého majetku.
22. Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, ve znění účinném do 31.12.2002, platí, že záměr obce prodat, směřat nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyřešením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Podle odst. 2 při uplatnění převodu majetku se cena jednává zpravidla ve veřejném místě a dle obvyklých, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylna od ceny obvyklé smí být zdůvodněna.
23. Podle § 41 zákona o obcích, ve znění účinném do 31.12.2002 platí, že podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina ověřující tento právní úkon doložkou, již bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny.
24. Podle § 39 obč. zák. ve znění účinném do 31.12.2013, je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se ptáči dobrým mravům.
25. Podle § 1 odst. 1 o.z. ustanovení právního řádu upravující vzájemná práva a povinnosti osob vytvářejí ve svém souhrnu soukromé právo. Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného. Podle odst. 2 nezakazuje-li to zákon výjimečně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchýlně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.
26. Podle § 2 odst. 1 o.z. každé ustanovení soukromého práva lze vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zájmem k hodnotám, které se tím chrání. Rozjeďe-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, smí mu ustoupit. Podle odst. 3 výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti užívaní obyčejně lidské citění.
27. Podle § 3 odst. 2 o.z. platí, že soukromé právo spočívá zejména na zásadách, že d) daný slib zavazuje a smlouvy mají být splněny, f) nikomu nelze odepřít, co mu po právu náleží. Podle odst. 3 soukromé právo vytváří také s dalších obecně uznávaných zásad spravedlivosti a práva.
28. Podle § 5 odst. 1 o.z. kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlíží k odbočným výhozům jako příznivák určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojená. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho újmě.

Shodou s ověřením potvrzuje [REDAKCE]

29. Podle § 6 odst. 1 o.z. má každý povinnost jednat v právním styku poctivě. Podle odst. 2 nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vytvořil nebo nad kterým má kontrolu.
30. Podle § 7 o.z. se má za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.
31. Podle § 8 o.z. zjevně zneužití práva nepoživá právní ochranu.
32. Soud se nejprve zabýval otázkou náležitavého právního zájmu ve smyslu § 80 o.s.č., neboť předpoklad úspěšnosti žaloby na určení, zda má právní vztah nebo právo je či není, po procesní stránce spočívá v tom, že na požadovaném určení je náležitý právní zájem. Podle ustálené judikatury je náležitý právní zájem dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce, nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým (např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24.2.1971, sp.zn. 2 Cz S/71). V rozsudku ze dne 25. února 2010, sp. zn. 30 Cdo 2027/2008 Nejvyšší soud mj. zaujal právní názor, že „jestliže je právní postavení žalobce zprokrybněno písemnou smlouvou, na základě které má (teprve) dojít ke vkladu vlistovního či jiného věcného práva k nemovitosti do katastru, resp. jestliže vyplovení neplatnosti takové smlouvy, podle které dosud nebyl povolen vklad do katastru, by mohlo mít významný vliv na právní postavení žalobce, lze přípustnost žaloby ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o.s.č. dovodit. V projednávané věci proto soud dovoduje existenci náležitavého právního zájmu žalobkyně na požadovaném určení neplatnosti předmetné smlouvy, neboť je (objektivně vzato) způsobilé odstranit právní stav nejistoty účastníků.
33. Soud však nedovodil náležitý právní zájem žalované na určení platnosti předmetné smlouvy, neboť jejím určení by se právní postavení žalované žádným způsobem nezměnilo a proto návrh žalované pod bodem II. výroku rozsudku zamítl. Náležitý právní zájem by za daného stavu měla žalovaná tehdy, neměla-li by k dispozici jiný právní prostředek, jehož prostřednictvím by mohla účinněji hájit svá práva. V tomto případě však takovou možnost má v podobě návrhu na nahrazení projevu vůle žalované, kterého ve svém vzájemném návrhu také využila. V podrobnostech soud odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 2147/99, podle něhož lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán náležitý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká. Jestliže právní otázka (platnost smlouvy), o níž má být rozhodnuto, má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu, není dán právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo na určení existence práva nebo právního vztahu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 1996, sp. zn. II Cdo 50/96, publikovaný v časopise Soudní rozhledy č. 5/1996).
34. Mezi stranami byla převážně většina tvrzení nesporná, předmětem sporu primárně byla otázka právního posouzení, tj. zda je smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlistovní bytu platná či nikoliv. Žalobkyně důvody neplatnosti smlouvy opírala především o dvě skutečnosti – jednak, o skutečnost, že záměr žalobkyně uzavřít předmetné smlouvy nebyl řádně zveřejněn ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích, ve znění platném do 31. prosince 2002 a jednak, že žalobkyně transparentně nezadáváním odchytné kupní cenou bytů od ceny obvyklé.
35. Obec vzato, je účelem právní úpravy publikace záměru obce mj. prodat nemovitý majetek především informovat občany o dispozicích s obecním majetkem; jde o to, aby příslušné úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či netransparentní hospodaření obce a případně aby měli možnost projevit svůj zájem o nabytí věci, resp. práv plynoucích z obecního majetku. Účel publikace záměru obce prodat nemovitost není naplněn jen tehdy, obdrží-li listina obecní sdělení o záměru převést nemovitost a výzvou občánům k předložení jejich nabídek. Tento účel může být splněn i v případě, že je zveřejněn záměr obce prodat nemovitost konkrétním zájemci, s jasnou a určitou identifikací nemovitosti a s výzvou občánům uplatnit v zákonné lhůtě připomínky k zamýšlenému převodu.
- Shodou s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

36. Soud má na základě provedeného doložení za prohlášené, že uzavření Smlouvy o půjčce poskytnuté žalovanou žalobkyni, uzavření nájemné smlouvy i následné uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu bytové jednotky bylo jednostranně provázáno a směřovalo k převodu předmětného bytu do vlastnictví žalované. Pokud žalobkyně namítala, že nájemci si půjčku trv. odbydli, a nelze ji proto zohlednit při posouzení kupní ceny bytu, nelze odhlédnout zejména od zjištění ze zápisů z jednání Zastupitelstva žalobkyně, kde žalobkyně již v roce 2001 řešila budoucí postup úpravy vlastnických vztahů a za tím účelem nechala zhotovit Prohlášení vlastnicka, kde specifikovala jednotlivé bytové jednotky (tento postup byl následně aprobován na jednání Zastupitelstva dne 27.3.2002 a 23.10.2002). Z obsahu těchto zápisů je zřejmé, že tento postup byl nepochybně zvolen právě proto, aby došlo k jednoznačné specifikaci bytových jednotek za účelem jejich dalšího převodu na nájemce, když současně se schválením Prohlášení vlastnicka byla schválena i vzorová Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu (po 20 letech).
37. Stejně tak pokud žalobkyně namítala, že nebyla dostatečně zdůvodněna odchylka kupní ceny od ceny obvyklé, soud nezohlednil tento argument důvodně. Obecně platí, že pokud dojde k odchylce od ceny obvyklé, musí být tato odůvodněna. Forma ani obsah zdůvodnění, však nebyla zákonem o obcích stanovena. Proto postačí, pokud zdůvodnění odchylky ceny bude součástí zápisu z jednání příslušného orgánu obce. V daném případě bylo zápisem zastupitelstva dostatečně ověřeno, na základě jakých skutečností bylo přistoupeno ke kupní ceně v symbolické výši 100 Kč. Ze zápisu ze zasedání Zastupitelstva žalobkyně ze dne 3.12.2003 totiž vyplývá, že obec chtěla stanovit jak do budoucna řešit převod vlastnictví k bytům s těmi nájemci, kteří měli půjčky neposkytny. Implicitně z tohoto bodu zasedání lze dovodit, že důvodem pro symbolickou kupní cenu bylo právě poskytnutí předmětné půjčky, naopak u nových nájemců bylo v plánu požadovat cenu obvyklou.
38. Soud zde odkazuje na příslušné rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, pobočky v Pardubicích, ze dne 20. 7. 2016, č. 52 A 32/2016-126 kde byl mj. konstatováno, že „obec není povinna při prodeji nemovitého majetku vždy upřesňovat ekonomicky nejvýhodnější nabídku a máže v mezích § 38 a § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, rozhodnout, že určitou nemovitou věc prodá i za cenu nižší než obvyklou v nejvyšší nabídce reagující na zveřejněný záměr, pokud má za to, že to je v jejím zájmu, resp. v zájmu občanů obce. Takový postup je ovšem nutno odůvodnit, a to způsobem odpovídajícím okolnostem konkrétního případu, přičemž postačí, budou-li důvody rozhodnutí zastupitelstva obce sestávat z předkládané (důvodové) zprávy k návrhu příslušného usnesení či z rozpravy předcházející přijetí příslušného usnesení.“ Obdobně vyplývá i ze žalované otázky rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17.1.2018, č. j. 3 Ač 302/2016-43, podle kterého „... Sřídovateli je možné dát za pravdu v tom, že odchýlení se žalované od ekonomicky výhodnější nabídky musí být odůvodněno. Je nutně nezbytné konstatovat také to, že výkon v tomto směru žádné výslovné pravidlo nestanoví. Jejimi slovy, jakkoliv je žádoucí, aby odůvodnění bylo zachyceno například v podkladěch pro rozhodnutí orgánu obce, respektive ideálně přímo v textu usnesení daného orgánu, zcela dostatečné je také zvalost relevantních okolností a důvodů pro postup obce. Ty byh k dispozici přiběžně s důkladnou chování aktérů případu, jak je došlečno dále uvedeno specifickoi odkazy na zjištění žalované a přílohy z doh, předcházející vydání napadeného rozhodnutí. Pouhá absence písemného odůvodnění v napadeném usnesení proto není v posuzování věci sama a sobě zřetelná záležitost neplatnost sákona žalované.“
39. Soud tak má za to, že důvod, který žalobkyni vedl k odchýlení se od ceny obvyklé, byl dostatečně seznamtelný z jednání žalobkyně i vyjádření Zastupitelstva, spočíval právě v majetkové participaci žalované (a dalších nájemců) na výstavbě bytového domu a byl tak naplněn požadavek zákona (§ 39 odst. 2 zákona o obcích). Toto ostatně potvrdili ve svém vyjádření
40. Soud se dále zabýval námitkou neplatnosti z důvodu nezveřejnění záměru uzavřít smlouvu. Byť je zřejmé, že se záměr uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí nepočítalo dohledat a měla by tak být stížena absolutní neplatností, soud se domnívá, že je třeba příklédnout ke všem

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

okolnostem sporu. Jednak nelze přehlédnout, že to byla žalobkyně, kdo zajišťoval prostřednictvím kanceláře JUDr. Natálie Reichlové formální Smlouvy o smlouře budoucí a související postup. Žalovaná byla pouze vyzvána, aby se dostavila ve stanovenou dobu k jejím podpisu. Smlouva jí ostatně nebyla před podpisem ani poskytnuta, mohla nahlednout pouze na vzorovou smlouvu v kanceláři odboru správy majetku města. Soud se za tohoto stavu nezotožňuje se závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2006, sp.zn. 28 Cdo 2939/2006, podle kterého „...je nutné zdůraznit, že postavení nabyvatel jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého práva a jiné při nabytí věci ústavně zajištěným s veřejnoprávním subjektem. V té době není případ je vyřizována výšinou buďto nabyvatel ve vztahu k dočasně podmíněné smlouvě, jak zdůraznil Ústavní soud s nálezy sp. zn. III US 721/2000 a IV. US 576/2000. Předseda však je třeba očekávat na právní závěr Nejvyššího soudu, vyložený s jím zvaným rozsávkou sp. zn. 20 Cdo 899/99, „Absolutní nepoctivost právního úkolu ve vztahu § 39 a. z. je podle dosavadního soudního objektivní kategorií, nepřísluší na subjektivních okolnostech. Pro tuto nepoctivost není významné, že ji způsobilá jen jedna ze smluvních stran.“ V daném případě, je totiž zcela logické, že se žalovaná (a zjevně celá řada dalších nájemníků) společně na žalobkyni, že všechny formální nezbytnosti zná. Ostatně i žalobkyně, se osoba nepoctivě ve vztahu k obecním úřadům práva znala, disponující dostatečným odborným aparátem, byla po dobu 20 let převládá, že je vše v pořádku. Jen těžko tak lze požadovat stejnou míru opatření a právního poradenství po žalované.

41. Dále nelze odhlédnout ani od legitimního právního očekávání žalované. Ústavní soud konstatuje poskytnutí legitimním právním očekáváním ochranu, jak vyplývá např. z I. US 1737/03, podle kterého „Obecní soudy musí nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, i přiblížením ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zřetelně zachováno z obou základních práv to nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecní úkoly spravedlivosti, resp. obecní princip. Formální obecní soudy rozpoznat základní práva a poskytnout mu ochranu plně tím spíše v případě, kdy v pozicovaném vztahu svědčí základní právo takto jako straně sporu, zejména druhé straně zjevně činné základní práva (přirozené tj. práva na spravedlivý proces) nesvědčí a vzhledem k okolnostem ani svědčí nemůže, resp. v jejím postavení se odvíjí takto ústavní princip, nikoli činné subjektivní základní právo... Princip právní jistoty, který by v předemné situaci se svých účastníků měl svědčí světlým účastníkům, se však lze dovolávat a lze do považovat za konkrétní obecní legitimního očekávání pouze v situacích, kdy se jej dovolává subjekt v dobré víře. Není-li subjekt v dobré víře, nemůže v jeho případě působit ani princip právní jistoty jakožto konkrétní obecní legitimního očekávání.“ V žalované otáčení nálezu I. US 353/04 Ústavní soud uvedl, že „Při svém dvou základních právu musí obecní soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, i přiblížením ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zřetelně zachováno z obou základních práv to nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecní úkoly spravedlivosti, resp. obecní princip. Bylo by s rozporu i obecní úkoly spravedlivosti, tj. i obecní přirozené právní principem pacis aut remansio, poskytnout určitou vlastnického práva ochranu na úkor toho, v jehož prospěch má být z smlouvy (a se skutečností již dávno měla být) plněno tak, aby vlastnické právo svědčí jemu samotnému. Obecní soudy zcela přehlédly existenci základního práva nabyvatel na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochranu má být svědčí stejně, jako zřetelně ochranu vlastnického práva svědčí účastníkům. Bylo namířeno poskytnout ochranu základnímu právu nabyvatel který uplatní § 3 odst. 1 občanského zákoníku.“
42. V daném případě žalované svědčí základní právo na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochranu by měla být vždy brána v potaz. Žalované vzniklo smlouvou o uzavření smlouvy budoucí legitimní očekávání na převod bytové jednotky do jejího vlastnictví, přičemž tomuto zároku a z něj plynoucího legitimního očekávání je třeba poskytnout ochranu podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Ústavní soud ostatně již vícekrát potvrdil ústavní ochranu legitimního očekávání (rov. nálezy Pl. US 2/02, Pl. US 50/04, Pl. US 51/06), když například uvedl, že „k principu legitimního očekávání s vztahem i judikaturou Evropského soudu pro lidská práva judikoval, že z ní zjevně vyplývá pojem obecní legitimního

Shoda s prvopřípalem potvrzuje:

obtěžávní jako majetková nároka, který byl již individualizován individuálním právním aktem, nebo je individualizovatelný přinejmenším na základě právní úpravy“ (srovnej např. úřad I. ÚS 676/07).

43. Soud rovněž vřídil, jaká újma může zamítnutím žaloby vzniknout žalobkyni, nicméně se nedomnívá, že přiznání práva z předmetné smlouvy by mohlo nějak negativně poškodit žalobkyni či jeho další občany. Žalobkyně byla po dobu téměř dvaceti let převeděna o platnosti Smlouvy o smlouvě budoucí, chovála se v souladu s touto smlouvou a byla připravena dle ní plnit. Uzavršením smlouvy tak nemůže žalobkyni vzniknout žádná újma. Naopak v případě, kdy by bylo žalobě vyhověno, by žalobkyně ze svého, byť pravděpodobně neúmyslného opomenutí, těžila. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že v totožné situaci jako žalovaná je dalších více jak třicet nájemců bytů.
44. Soud proto uzavřel, že pokud se žalobkyně po téměř dvaceti letech, co žalovaná byla v dobré víře, že s ní žalobkyně uzavře smlouvu o převodu bytu a kdy s ní žalobkyně jednala jako s budoucím kupujícím a činila kroky k uzavření smlouvy o převodu bytu, dovolí-li neplatnosti výše uvedené smlouvy o smlouvě budoucí, jeví se soudu tento postup jakožto rozporující se zásadou poctivosti v právních vztazích vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé a v rozporu s legitimními právními očekáváním žalované a takovému jednání žalobkyně nelze poskytnout právní ochranu a proto soud žalobu zamítl.
45. Z důvodu hospodárnosti řízení soud vyloučil vzájemný návrh žalované o nahrazení projevu vůle, event. o náhradu škody k samostatnému řízení, neboť toto řízení si vyžaduje ještě další dokazování a soudatně bude vhodné, pokud v mezidobí bude postavena najisto (ve smyslu pravomocného rozhodnutí odvolacího soudu) otázka platnosti či neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí jakožto předběžné otázky pro posouzení nároku na nahrazení projevu vůle z této smlouvy, event. nahrazení vzniklé škody.
46. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalované, která byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 14 580,50 Kč. Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1, § 7, § 9 odst. 3 písm. a) ve spojení s odst. 4 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 50 000 Kč sestávající z částky 3 100 Kč za převezení a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., z částky 3 100 Kč za vyjádření ve věci samé ze dne 28.2.2020 dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 3 100 Kč za účast na jednání soudu dne 11.8.2020 dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. a z částky 1 550 Kč za účast při vyhlášení rozsudku dne 18.8.2020 dle § 11 odst. 2 písm. f) a. t. včetně čtyř panálských náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daní z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 12 050 Kč ve výši 2 530,50 Kč.
47. Ve vztahu mezi žalobkyní a vedlejší účastnicí na straně žalované, soud rozhodl rovněž dle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. a přiznal jí náhradu nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží částka 3 100 Kč za převezení a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., částka 3 100 Kč za návrh na vstup do řízení ze dne 29.7.2020 dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., částka 3 100 Kč za účast na jednání soudu dne 11.8.2020 dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. a částka 1 550 Kč za účast při vyhlášení rozsudku dne 18.8.2020 dle § 11 odst. 2 písm. f) a. t. včetně čtyř panálských náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daní z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 12 050 Kč ve výši 2 530,50 Kč; tj. celkem částka 14 580,50 Kč.
48. Ve vztahu mezi žalobkyní a vedlejší účastnicí soud přiznal podle § 142 odst. 1 o. s. ř. vedlejší účastnici, která byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 1 200 Kč, sestávající se podle § 1 odst. 3 a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb. z panálské náhrady ve výši 300 Kč za každý ze čtyř úkonů ve věci (tj. za návrh na vstup do řízení ze dne 22.6.2019, vyjádření ve věci samé ze dne 10.8.2020, účast na jednání dne 11.8.2020 a účast na vyhlášení rozsudku dne 18.8.2020).

Shodou s prvopřísem potvrzuje

49. Ve vztahu mezi vedlejším účastníkem _____ a žalobkyní, soud přiznal podle § 142 odst. 1 o.s.ř. vedlejším účastníkovi, který byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 600 Kč, sestávající se podle § 1 odst. 3 a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb. z paušální náhrady ve výši 300 Kč za každý ze dvou úkonů ve věci (tj. za návrh na vstup do řízení ze dne 22.6.2019 a účast na jednání dne 11.8.2020).
50. Povinnost k plnění byla vždy stanovena v obecné procesní lhůtě tří dnů (§ 160 odst. 1 věta první před středníkem o.s.ř.); náhrada nákladů řízení pak na zákonné platební místo (§ 149 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím Okresního soudu Praha-východ.

Nesplní-li žalobkyně povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se oprávněná strana domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Praha 18. srpna 2020

Mgr. Jana Chudíková, v.r.
samosoudkyně



Fiala Tejkal
A PARTNEŘI

STANOVISKO

ODBORNÉ PRÁVNÍ STANOVISKO

Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.

V Brně dne 13.11.2021

Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

ODBORNÉ PRÁVNÍ STANOVISKO

Objednatel: Statutární město Brno

IČO: 44992785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

(dále jen „**Objednatel**“)

Zpracovatel: Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

IČO: 28360125

se sídlem Brno, Helfertova 2040/13, PSČ 613 00

(dále jen „**Zpracovatel**“)

Zpracovatel na následujících stranách předkládá své odborné právní stanovisko s níže specifikovaným předmětem:

Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.

Obsah

1.	ZADÁNÍ	4
2.	ZÁKLADNÍ POPIS SKUTKOVÉHO STAVU	9
3.	POSOUZENÍ PLATNOSTI/NEPLATNOSTI BUDOUCÍHO ZÁVAZKU K BEZÚPLATNÉMU PŘEVODU VE SMLouvĚ O SDRUŽENÍ	12
	ZVEŘEJNĚNÍ ZÁMĚRU, POVAHA ČL. IX Odst. 6 SMLOUVY O SDRUŽENÍ.....	12
	REŽIM SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUCÍ.....	15
	PLATNOST SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUCÍ (POSOUZENÍ V REŽIMU OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU).....	17
	PLATNOST SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUCÍ (POSOUZENÍ V REŽIMU OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU).....	21
	MOŽNOST ZÁNIKU SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUCÍ PRO PODSTATNOU ZMĚNU OKOLNOSTÍ.....	23
	SMLOUVA VE PROSPĚCH TŘETÍ OSOBY.....	23
	ZÁVĚR.....	24
4.	POSOUZENÍ PLATNOSTI / NEPLATNOSTI BUDOUCÍHO ZÁVAZKU K BEZÚPLATNÉMU PŘEVODU V NÁJEMNÍCH SMLouvÁCH	26
	POVAHA ČL. VIII NÁJEMNÍ SMLOUVY.....	26
	ZVEŘEJNĚNÍ ZÁMĚRU, ORGÁN OPRÁVNĚNÝ SCHVÁLIT PŘEVOD NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	26
	PLATNOST SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUCÍ.....	28
	K PLATNOSTI SAMOTNÉ NÁJEMNÍ SMLOUVY.....	30
	K DALŠÍM NÁJEMNÍM SMLouvÁM.....	31
	ZÁVĚR.....	31
5.	POSOUZENÍ POŽADAVKU PODMÍNĚNÍ BEZÚPLATNÉHO PŘEVODU NA ČLENY VYPOŘÁDÁNÍM ZÁVAZKŮ ZE SMLOUVY O SDRUŽENÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKU NA PROKÁZÁNÍ VYUŽITÍ NÁJEMNÉHO PŘIPADAJÍCÍHO NA PODÍL MĚSTA PRO SPRÁVU A ÚDRŽBU DOMU DRUŽSTVEM	33
6.	NÁVRH VARIANT POSTUPU VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ S DRUŽSTVEM V PŘÍPADĚ PLATNOSTI/NEPLATNOSTI ZÁVAZKU BUDOUCÍHO PŘEVODU ZEJMÉNA VE VAZBĚ NA SPOLEČNÉ STANOVISKO MINISTERSTEV A JUDIKATURU	34
7.	POSOUZENÍ ZDŮVODNĚNÍ ODCHYLKY OD CENY OBVYKLÉ PŘI BEZÚPLATNÉM PŘEVODU	36
	ZÁVĚR.....	43
8.	POSOUZENÍ OTÁZEK ŘÁDNÉHO UPLATNĚNÍ PRÁVA ČLENŮ DRUŽSTVA NEBO DRUŽSTVA NA BEZÚPLATNÝ PŘEVOD OBECNĚ VŮČI MĚSTU A VYMAHATELNOSTI BEZÚPLATNÉHO PŘEVODU (I PRO JINÉ PŘÍPADY) – DOBA, KDY MŮŽE BÝT NEJPOZDĚJI NÁROK VŮČI MĚSTU VZNESEN A VYMÁHÁN, PŘÍPADNĚ I POSTUP V PŘÍPADĚ ZÁVAZKU PŘEVÉST MAJETEK NA DRUŽSTVO „NEBO“ NA ČLENY DRUŽSTVA	44
9.	POSOUZENÍ POVINNOSTI NÁJEMCŮ HRADIT NÁJEMNÉ I PO UPLYNUTÍ VÁZACÍ DOBY A JEHO VÝŠE	47
	K VÝŠI NÁJEMNÉHO.....	47
	K POVINNOSTI HRADIT NÁJEMNÉ PO UPLYNUTÍ VÁZACÍ DOBY.....	48
10.	POSOUZENÍ MOŽNOSTI PŘEVÉST SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL MĚSTA NA JEDNOTKÁCH PŘÍMO NA DRUŽSTVO SE ZÁVAZKEM JEJ VE STANOVENÉ DOBĚ PŘEVÉST NA JEHO ČLENY	49
11.	OSTATNÍ DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI A VÝHRADY	50

1. Zadání

Objednatel žádá Zpracovatele, aby pro Objednatele zpracoval právní analýzu, jejímž předmětem bude analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, a to v následujícím rozsahu:

1. posouzení platnosti/neplatnosti budoucího závazku k bezúplatnému převodu ve smlouvě o sdružení a v nájemních smlouvách,
2. posouzení požadavku podmínění bezúplatného převodu na členy vypořádáním závazků ze smlouvy o sdružení, zejména požadavku na prokázání využití nájemného připadajícího na podíl města pro správu a údržbu domu družstvem,
3. návrh variant postupu vypořádání spoluvlastnictví s družstvem v případě platnosti/neplatnosti závazku budoucího převodu zejména ve vazbě na společné stanovisko ministerstev a judikaturu,
4. posouzení zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé při bezúplatném převodu,
5. posouzení otázek řádného uplatnění práva členů družstva nebo družstva na bezúplatný převod obecně vůči městu a vymahatelnosti bezúplatného převodu (i pro jiné případy) – doba, kdy může být nejpozději nárok vůči městu vznesen a vymáhán, případně i postup v případě závazku převést majetek na družstvo „nebo“ na členy družstva,
6. posouzení povinnosti nájemců hradit nájemné i po uplynutí vázací doby a jeho výše,
7. posouzení možnosti převést spoluvlastnický podíl města na jednotkách přímo na družstvo se závazkem jej ve stanovené době převést na jeho členy.

Zpracovatel předkládá odborné právní stanovisko spočívající v rozboru položených otázek.

Při zpracování tohoto odborného právního stanoviska Zpracovatel vycházel z platného práva České republiky, z rozhodovací činnosti soudů, z odborné literatury a z vlastních odborných znalostí.

Zdroje

Právní předpisy

- zákon č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Starý zákon o obcích**“)
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o obcích**“)

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“)
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obchodní zákoník**“)
- zákon č. 370/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 15/1998 Sb., o Komisi pro cenné papíry a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění zákona č. 30/2000 Sb., zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Novela Obchodního zákoníku**“)
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) (dále jen „**Zákon o vlastnictví bytů**“)
- vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Podklady

- Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vyhlášený v lednu 1998
- Výpis usnesení ze zasedání Rady Objednatele č. R33/017 konaného dne 1.4.1999, jímž Rada Objednatele pověřila vedoucího Bytového odboru Magistrátu města Brna vydávat po podpisu Smlouvy o sdružení na základě doporučení Komise bydlení Rady Objednatele souhlas s budoucími nájemci bytů a k jednání ve věcech smluvních a technických tohoto záměru
- Smlouva o sdružení uzavřená mezi Objednatelem a Moravská stavební PSJ, a.s. dne 23.6.1999 (dále jen „**Smlouva o sdružení**“) a Dodatek č. 1 ze dne 2.6.2000
- Kolaudační rozhodnutí Úřadu městské části Brno-sever ze dne 27.9.1999, č.j. STU/9901234/00/02/HAJK, jímž bylo povoleno užívání bytových domů na adrese Majdalenky č.or. 9, 11, 13, 15, 17 a 19, a které nabylo právní moci dne 28.9.1999 (dále jen „**Kolaudační rozhodnutí 09/99**“)
- Kolaudační rozhodnutí Úřadu městské části Brno-sever ze dne 16.12.1999, č.j. STU/04/9901466/000/002 H, jímž bylo povoleno užívání bytových domů na

adrese Majdalenky č.or. 21, 23 a 25, a které nabylo právní moci dne 20.12.1999 (dále jen „**Kolaudační rozhodnutí 12/99**“)

- materiál Rady města Brna ZM3/0262 pro zasedání Zastupitelstva města Brna Z3/006 konaného dne 18.5.1999, obsahující doporučení Rady města Brna Zastupitelstvu města Brna schválit Smlouvu o sdružení, včetně důvodové zprávy (dále jen „**Doporučení RMB schválit Smlouvu o sdružení**“)
- Výpis – Usnesení zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z3/006 konaného ve dnech 18.-19.5.1999, jímž byla schválena Smlouva o sdružení (dále jen „**Usnesení ZMB o schválení Smlouvy o sdružení**“)
- Usnesení zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z3/013 konaného ve dnech 16.-17.11.1999, jímž bylo schváleno postoupení práv a převod závazků Moravské stavební PSJ, a.s. ze Smlouvy o sdružení na DRUŽSTVO MAJDALENKY (dále jen „**Usnesení ZMB o schválení postoupení Smlouvy o sdružení**“)
- Nájemní smlouva č. 7126-01 uzavřená dne 13.6.2000 mezi Objednatel a DRUŽSTVEM MAJDALENKY jako pronajímateli a panem Jiřím Vaňkem jako nájemcem k jednotce č. 853/61 v bytovém domě na adrese Majdalenky č. or. 19 (dále jen „**Nájemní smlouva**“)
- Nájemní smlouva č. 9252-02 uzavřená dne 15.5.2001 mezi Objednatel a DRUŽSTVEM MAJDALENKY jako pronajímateli a [REDAKCE] k jednotce č. [REDAKCE] v bytovém domě na adrese Majdalenky č. or. 25 (dále jen „**Nájemní smlouva 2001**“)
- Nájemní smlouva č. 9252-03 uzavřená dne 15.8.2012 mezi Objednatel a DRUŽSTVEM MAJDALENKY jako pronajímateli a [REDAKCE] i k jednotce č. [REDAKCE] v bytovém domě na adrese Majdalenky č. or. 25 (dále jen „**Nájemní smlouva 2012**“)
- Usnesení schůze Rady města Brna č. R3/045 konané dne 4.11.1999, jímž Rada města Brna schválila vzorovou nájemní smlouvu na pronájem bytů vybudovaných na základě Smlouvy o sdružení (dále jen „**Usnesení RMB o schválení vzorové nájemní smlouvy**“)
- úplný výpis z obchodního rejstříku DRUŽSTVA MAJDALENKY
- úplný výpis z obchodního rejstříku Moravské stavební PSJ, a.s.
- notářský zápis sepsaný JUDr. Vladimírou Kostřicovou, notářkou, NZ 415/99, N 537/99 ze dne 29.7.1999, jímž notářka osvědčila průběh ustavující členské schůze družstva

- Převodní smlouva uzavřená dne 22.6.2000 mezi Objednatelem a Moravskou stavební PSJ, a.s. , již Moravská stavební PSJ, a.s. převedla na Objednatele spoluvlastnické podíly na 151 bytových jednotkách
- Prohlášení vlastníka ze dne 8.10.1999
- výpis usnesení schůze Rady Objednatele č. R8/112 konané dne 27.10.2020
- Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu ze dne 1.4.2021, (dále jen „**Stanovisko ministerstev**“) včetně přílohy Metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže s názvem Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv (dále jen „**Doporučení ÚOHS**“)
- LV č. 6702 v k.ú. Lesná s 29.3.2019 k bytu č. 853/79

Literatura

- Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, 862 s.
- Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019
- Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárová, Milan Hulmák a kolektiv Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha 2009, 2321 s.

Judikatura

- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1659/97
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 986/2012
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3089/2019
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 27 Cdo 5845/2017
- nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2095/14
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 4260/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 4470/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 4260/2011

- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2926/2016
- usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2704/16
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 824/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 120/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2643/99
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2643/99
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2041/2003
- nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 658/18
- nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2447/13
- nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 3512/11
- rozsudek Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 3 C 423/2019
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1329/2014
- nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2124/14
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2147/2016
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 2667/2017

2. Základní popis skutkového stavu

1. V lednu roku 1998 vyhlásilo Ministerstvo pro místní rozvoj Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury, jehož cílem bylo vytvořit podmínky pro oživení výstavby nájemních bytů pro řešení naléhavých potřeb bydlení v obcích s přihlédnutím ke specifickým místním potřebám.
2. Základní podmínkou bylo, že v případě financování stavby ze sdružených prostředků musí být dodržen rozhodující vliv obce na splnění podmínky zajištění 20 let nájemního bydlení a stanovení nájemného až do výše věcně usměrňovaného nájemného dne § 6 vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
3. Příjemcem dotace byla vždy příslušná obec, přičemž pro účely výstavby bylo možné získat dotaci ve výši maximálně 320.000,- Kč na jednu bytovou jednotku.
4. Rada Objednatele na svém zasedání č. R3/020 dne 29.4.1999 doporučila Zastupitelstvu Objednatele schválit Smlouvu o sdružení.
5. Usnesením ZMB o schválení Smlouvy o sdružení schválilo zastupitelstvo Objednatele na svém zasedání č. Z3/1999 ve dnech 18.-19.5.1999 uzavření Smlouvy o sdružení.
6. Uzavřením Smlouvy o sdružení dne 23.6.1999 založili Objednatel a společnost Moravská stavební PSJ, a.s., IČ 25500589, sdružení, jehož účelem bylo vybudování nájemních bytů v rámci stavby s názvem Brno-Lesná, Majdalenky I. a II. etapa stavby komplexu bytů, obchodů, služeb a garáží v k.ú. Lesná.
7. Dle Smlouvy o sdružení ve znění dodatku č. 1 poskytl Objednatel pro splnění účelu sdružení finanční prostředky z dotace ve výši 48,32 mil. Kč, společnost Moravská stavební PSJ, a.s. poskytla rozestavěné budovy a finanční prostředky na jejich dokončení.
8. Moravská stavební PSJ, a.s. se v čl. IX odst. 1 ve spojení s čl. V odst. 1 Smlouvy o sdružení dále zavázala, že na Objednatele převede spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách vybudovaných s pomocí dotace, kterou Objednatel pro účely výstavby získal od státu.
9. Součástí Smlouvy o sdružení je též následující ujednání obsažené v čl. IX odst. 6:
„Město se zavazuje, že po uplynutí 20 let od kolaudace každé jednotlivé budovy umožní převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví příslušných nájemců-členů družstva a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.“
10. Společnost Moravská stavební PSJ, a.s. se v čl. VII odst. 2 bodu 2.9 Smlouvy o sdružení zavázala založit bytové družstvo, jehož členy budou budoucí nájemci bytů.

11. V režimu Smlouvy o sdružení byly dokončeny bytové domy na adrese Majdalenky č.or. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 a 25, přičemž příslušná kolaudační rozhodnutí povolující jejich užívání nabyla právní moci 28.9.1999 (Kolaudační rozhodnutí 09/99 ve vztahu k domům na adrese Majdalenky č. or. 9, 11, 13, 15, 17 a 19) a 20.12.1999 (Kolaudační rozhodnutí 12/99 ve vztahu k domům na adrese Majdalenky č. or. 21, 23 a 25).
12. Usnesením RMB o schválení vzorové nájemní smlouvy schválila Rada Objednatele na svém zasedání dne 4.11.1999 vzorovou nájemní smlouvu na pronájem bytů vybudovaných na základě Smlouvy o sdružení.
13. Součástí vzorové nájemní smlouvy byl též čl. VIII o následujícím znění:

„Nájemce má právo na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.“
14. Rada Objednatele na svém zasedání č. R33/017 konaném dne 1.4.1999 v rámci projednávání bodu 6 pověřila vedoucího Bytového odboru Magistrátu města Brna vydávat po podpisu Smlouvy o sdružení na základě doporučení Komise bydlení Rady Objednatele souhlas s budoucími nájemci bytů a k jednání ve věcech smluvních a technických tohoto záměru.
15. Společnosti Moravská stavební PSJ, a.s. a PSJ holding. a.s., IČ 25500589, založily dne 29.7.1999 družstvo se jménem „DRUŽSTVO MAJDALENKY“, které bylo dne 23.9.1999 zapsáno do obchodního rejstříku a bylo mu přiděleno IČ 25576861.
16. Usnesením ZMB o schválení postoupení Smlouvy o sdružení schválilo Zastupitelstvo Objednatele na svém zasedání konaném ve dnech 16.-17.11.1999 postoupení Smlouvy o sdružení ze společnosti Moravská stavební PSJ, a.s. na DRUŽSTVO MAJDALENKY.
17. Dne 8.10.1999 vymezila Moravská stavební PSJ, a.s. v prohlášení vlastníka bytové jednotky v předmětných bytových domech, a toto prohlášení vlastníka bylo zapsáno do katastru nemovitostí s právními účinky k 23.12.1999.
18. Na základě souhlasu Objednatele převedla Moravská stavební PSJ, a.s. práva a povinnosti společnosti Moravská stavební PSJ, a.s. ze Smlouvy o sdružení na DRUŽSTVO MAJDALENKY.
19. Převodní smlouvou uzavřenou dne 22.6.2000 mezi Objednatelem a Moravskou stavební PSJ, a.s. převedla Moravská stavební PSJ, a.s. na Objednatele příslušné spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách vybudovaných s pomocí dotace, kterou Objednatel pro účely výstavby získal od státu.

20. Převodní smlouvou uzavřenou dne 16.6.2000 mezi Moravskou stavební PSJ, a.s. a DRUŽSTVEM MAJDALENKY převedla Moravská stavební PSJ, a.s. na DRUŽSTVO MAJDALENKY zbývající spoluvlastnické podíly na předmětných bytových jednotkách.
21. DRUŽSTVO MAJDALENKY požádalo Objednatele výzvou ze dne 3.4.2019 o převedení spoluvlastnických podílů Objednatele na předmětných bytech do svého vlastnictví.
22. Dne 16.4.2020 zaslalo DRUŽSTVO MAJDALENKY Objednateli hromadně jednotlivé žádosti nájemců o převod spoluvlastnických podílů Objednatele na bytových jednotkách na jednotlivé vlastníky, které byly těmito nájemci podepsány. Počet žadatelů ani jejich vztah k předmětným bytovým jednotkám Zpracovatel neprověřoval, resp. nezkoumal, zda žádost byla podána všemi dotčenými nájemci předmětných bytových jednotek.

3. Posouzení platnosti/neplatnosti budoucího závazku k bezúplatnému převodu ve smlouvě o sdružení

23. Smlouvu o sdružení podepsal za Objednatele dne 23.6.1999 RNDr. Petr Duchoň, který byl v době podpisu primátorem Objednatele, a který tak byl oprávněn za Objednatele Smlouvu o sdružení podepsat.
24. Za Moravskou stavební PSJ, a.s. podepsali smlouvu Ing. Lubomír Malík, předseda představenstva, a Ing. Martin Jaroš, člen představenstva. Dle úplného výpisu z obchodního rejstříku uvedené společnosti byl v době podpisu Smlouvy o sdružení Ing. Malík předsedou představenstva a Ing. Jaroš 4. členem představenstva.
25. Zapsaný způsob jednání v době podpisu Smlouvy o sdružení byl následující: *„Členové představenstva jednají za společnost, a to tak, že pro jakýkoli právní úkon je zapotřebí vždy podpisu dvou členů představenstva, a to předsedy představenstva a čtvrtého člena představenstva nebo místopředsedy představenstva a třetího člena představenstva.“*
26. Z uvedeného vyplývá, že ze strany Moravské stavební PSJ, a.s. podepsaly Smlouvy o sdružení též oprávněné osoby.
27. Za předpokladu, že Smlouvu o sdružení podepsaly skutečně osoby, které jsou v podpisové části Smlouvy o sdružení uvedeny, lze uzavřít, že Smlouva o sdružení byla z pohledu oprávnění jednajících osob platně uzavřena.

Zveřejnění záměru, povaha čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení

28. Jak vyplývá z podkladů předaných Zpracovateli, Rada Objednatele na svém zasedání č. R3/020 dne 29.4.1999 doporučila Zastupitelstvu Objednatele schválit Smlouvu o sdružení.
29. Smlouva o sdružení byla poté schválena Zastupitelstvem Objednatele na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z3/006 konaném ve dnech 18.-19.5.1999.
30. Na základě tohoto schválení byla poté Smlouva o sdružení uzavřena dne 23.6.1999.
31. Dle § 36a odst. 1 Starého zákona o obcích ve znění účinném od 1.7.1992 do konce účinnosti tohoto zákona (do 11.11.2000), rozhoduje obecní zastupitelstvo mimo jiné o převodu věcí.
32. Dle § 36a odst. 3 Starého zákona o obcích v tomtéž znění nemůže obecní zastupitelstvo oprávnění o majetkoprávních úkonech obce uvedených v § 36a odst. 1 a 2 Starého zákona o obcích svěřit obecní radě.
33. Dle § 36a odst. 4 Starého zákona o obcích v tomtéž znění pak platilo, že záměry obce převést nemovitý majetek a pronajmout nemovitý majetek, s výjimkou pronájmu bytů,

musí být v obci vhodným způsobem zveřejněny nejméně po dobu 30 dnů před projednáním v orgánech obce, aby se k nim mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky.

34. Dle konstantní soudní judikatury platí, že nebyl-li záměr obce převést nemovitý majetek obce řádně zveřejněn, je smlouva o převodu věci absolutně neplatná pro obcházení zákona.
- a) Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozsudku sp. zn. 2 Cdo 1659/97 uvedl, že *„I když ustanovení § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, výslovný zákaz převodu či pronájmu obecního nemovitého majetku nestanoví (a i když tedy nemůže jít o neplatnost právního úkonu přímo pro rozpor se zákonem), je mimo jakoukoli pochybnost, že nabídka převodu takového majetku bez splnění zákonem požadovaných podmínek svými důsledky (byla-li by takto přijata) směřuje k výsledku zákonu odporujícímu. Jestliže je pak pro obcházení zákona neplatná nabídka smlouvy nemůže být platná ani smlouva samotná, vznikla-li její akceptací.“*
 - b) V rozsudku sp. zn. 28 Cdo 986/2012 Nejvyšší soud odkazuje na již vyřešenou otázku nedostatku publikace záměru takto: *„Právní otázka důsledků nedostatku publikace záměru obce k pronájmu nemovitého majetku za účinnosti zákona č. 367/1990 Sb. byla již v judikatuře vyřešena. Byla-li uzavřena smlouva o převodu nemovitého majetku obce bez předchozího zveřejnění tohoto záměru podle ustanovení § 36a odst. 4 citovaného předpisu, je tento právní úkon podle § 39 obč. zák. neplatný pro obcházení zákona.“*
 - c) Stejně tak v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 3089/2019 Nejvyšší soud opět na ustálenou judikaturu odkazuje: *„Pro posouzení neplatnosti nájemní smlouvy z 29. září 1997 je z posléze uvedených důvodů právně významný skutkový závěr odvolacího soudu, že jejímu uzavření nepředcházelo zveřejnění příslušného záměru obce (města). Ustálená soudní praxe totiž dovodila, že byla-li uzavřena smlouva o převodu nemovitého majetku obce bez předchozího zveřejnění tohoto záměru podle § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., je tento právní úkon absolutně neplatný pro obcházení zákona (§ 39 obč. zák.).“*
35. Jak uvádí komentář¹ k § 39 Zákona o obcích, *„Záměr je třeba zveřejnit i před uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě, na kterou se vztahuje povinnost zveřejnit záměr, neboť touto smlouvou obec přebírá soudně vynutitelnou povinnost budoucí smlouvu v zásadě vždy uzavřít (srov. rozhodnutí NS ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009, a ze dne 21. 2. 2018, sp. zn. 32 Cdo 1785/2017).“*

¹ FUREK, Adam. § 39 [Povinnost zveřejnit záměr majetkové dispozice a povinnost disponovat majetkem za obvyklou cenu]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 222.

36. Jak uvádí Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozsudku sp. zn. 33 Cdo 796/2013, „*smyslem zveřejnění záměru obce prodat nemovitý majetek je informovat občany o dispozicích s obecním majetkem, zajistit aby s tím související úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce, aby všichni potencionální zájemci o koupi tohoto majetku měli rovnou příležitost uplatnit efektivně svůj případný zájem a aby před uplynutím stanovené lhůty orgány obce neučinily taková opatření, pro která by již nemohlo být přihlédnuto ke včasné nabídce jiného zájemce.*“
37. Obsah ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení ve znění „*Město se zavazuje, že po uplynutí 20 let od kolaudace každé jednotlivé budovy umožní převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví příslušných nájemců-členů družstva a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.*“ lze chápat jako závazek Objednatele převést spoluvlastnické podíly Objednatele na předmětných bytových jednotkách na příslušné nájemce – členy DRUŽSTVA MAJDALENKY.
38. S ohledem na to, že má jít zcela jednoznačně o převod nemovitého majetku z vlastnictví Objednatele do vlastnictví třetích osob, pak měl-li by být tento závazek soudně vymahatelný, musel by být záměr Objednatele převést spoluvlastnické podíly na předmětných bytových jednotkách, ve smyslu shora uvedeného, nutně zveřejněn, aby byl zachován princip transparentnosti nakládání s majetkem Objednatele. Pakliže by takový záměr zveřejněn nebyl, nemohlo by jít o ujednání, jehož prostřednictvím by bylo možné se u soudu bez dalšího domoci převodu příslušného spoluvlastnického podílu.
39. Zpracovatel nemá od Objednatele k dispozici žádné podklady, ze kterých by vyplývalo, že by záměr Objednatele převést spoluvlastnické podíly Objednatele na předmětných bytových jednotkách byl před uzavřením Smlouvy o sdružení zveřejněn. Stejně tak Zpracovatel nemá od Objednatele k dispozici ani rozhodnutí Rady či Zastupitelstva Objednatele, z něhož by vyplývalo, že některý z těchto orgánů o zveřejnění záměru rozhodnul.
40. **Vzhledem k tomu, že záměr převést spoluvlastnické podíly na předmětných bytových jednotkách na jejich nájemce – členy DRUŽSTVA MAJDALENKY nebyl dle Zpracovateli předaných podkladů zveřejněn, je ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení absolutně neplatné. Z neplatného ustanovení pak Objednateli nevzniká žádná povinnost.**
41. S ohledem na obsah a povahu ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení lze toto ustanovení nejlépe chápat jako smlouvu o smlouvě budoucí, bylo by je však možné chápat i jako inominátní závazek.
42. Pokud předmětné ustanovení posoudíme jako smlouvu o smlouvě budoucí, pak zůstávají shora uvedené závěry o neplatnosti závazku stejné, neboť právě díky smlouvě o smlouvě budoucí lze prostřednictvím soudního řízení dosáhnout nahrazení projevu vůle povinné

smluvní strany, a v tomto případě tedy převodu spoluvlastnického podílu na předmětných bytových jednotkách. Předchozí zveřejnění záměru by pro takové nakládání s majetkem Objednatele bylo nezbytné.

43. Ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení neobsahuje výslovně závazek uzavřít darovací smlouvu, ale doslovně toliko povinnost umožnit bezúplatný převod spoluvlastnického podílu. Na ujednání by tak bylo možné rovněž pohlížet nikoliv jako na smlouvu o smlouvě budoucí, ale jako na inominátní ujednání smluvních stran, jehož obsahem je povinnost Objednatele převod vlastnictví **umožnit**.
44. U soudu by se v takovém případě oprávněný mohl domáhat, aby soud uložil Objednateli splnění povinnosti „umožnit“ bezúplatný převod spoluvlastnického práva, ale musel by soud zároveň vysvětlit a prokázat, co se oním „umožněním převodu“ rozumí. Pokud by se to oprávněnému skutečně podařilo, pak by však ve svém důsledku nemohlo jít o nic jiného než o předložení podepsaného návrhu darovací smlouvy Objednatelům oprávněnému, případně podpis návrhu darovací smlouvy předložené oprávněným. Takový důsledek je však svými účinky totožný s účinky ujednání smlouvy o smlouvě budoucí, a nelze tedy dospět k jinému závěru, než že ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení je smlouvou o smlouvě budoucí, což vede zpět ke shora uvedeným závěrům o absolutní neplatnosti takového ujednání.

Režim smlouvy o smlouvě budoucí

45. Vzhledem k tomu, že ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení je smlouvou o smlouvě budoucí, je třeba dále vyhodnotit, zda je platně sjednán též samotný obsah smlouvy o smlouvě budoucí.
46. Dle § 261 odst. 2 Obchodního zákoníku ve znění účinném ke dni uzavření Smlouvy o sdružení platí, že třetí částí Obchodního zákoníku se řídí rovněž závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb.
47. Dle § 261 odst. 6 Obchodního zákoníku ve znění účinném v době uzavření Smlouvy o sdružení platilo, že *„Smlouvy mezi osobami uvedenými v odstavcích 1 a 2, které nejsou upraveny v hlavě II této části zákona a jsou upraveny jako smluvní typ v občanském zákoníku, se řídí **pouze ustanoveními občanského zákoníku.**“*
48. S účinností od 1.1.2001 až do konce účinnosti Obchodního zákoníku znělo citované ustanovení následovně: *„Smlouvy mezi osobami uvedenými v odstavcích 1 a 2, které nejsou upraveny v hlavě II této části zákona a jsou upraveny jako smluvní typ v občanském zákoníku, se řídí **příslušnými ustanoveními o tomto smluvním typu v občanském zákoníku a obchodním zákoníkem.**“*
49. Vzhledem k tomu, že Novela Obchodního zákoníku, která změnila od 1.1.2001 obsah § 261 odst. 6 Obchodního zákoníku, neobsahuje k této změně žádná přechodná

ustanovení, jde o tzv. nepravou zpětnou účinnost, kdy se ustanovení v novelizovaném znění použije na existující právní vztahy od nabytí své účinnosti.

50. Společnost Moravská stavební PSJ, a.s. byla v době uzavření Smlouvy o sdružení podnikatelem a Objednatel byl a je samosprávnou územní jednotkou. Vzhledem k tomu, že se činnost Moravské stavební PSJ, a.s. dle Smlouvy o sdružení týkala jejího podnikání, a že Smlouva o sdružení se týkala zabezpečení dokončení výstavby bytů pro veřejnost za účelem jejich pronájmů občanům a tedy zajištění bytových potřeb veřejnosti, týkal se závazkový vztah ze Smlouvy o sdružení zabezpečování veřejných potřeb. V souladu s § 261 odst. 2 a 6 se tak Smlouva o sdružení řídí právní úpravou Občanského zákoníku v rozsahu smluvního typu smlouvy o sdružení a ve zbývajícím rozsahu Obchodním zákoníkem.
51. Uvedený závěr podporuje též odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 4470/2010, v němž se Nejvyšší soud ztotožnil se závěrem odvolacího soudu, který ve svém rozsudku mimo jiné uvedl, že *„bytové domy byly zhotovovány k zabezpečení veřejných potřeb žalované obce jako tzv. nájemní bydlení pro její občany“*.
52. Pokud však ustanovení čl. IX odst. 6 chápeme jako smlouvu o smlouvě budoucí, která je společně s ujednáním stran o sdružení obsahem listiny s názvem Smlouva o sdružení, je nezbytné zabývat se samostatně právním režimem této smlouvy o smlouvě budoucí.
53. Zabezpečování veřejných potřeb je soudy vykládáno jako *„uspokojování potřeb neurčitého počtu lidí, a to bez ohledu, zda jde o celou společnost nebo pouze o její část. Pod pojem zabezpečování veřejných potřeb jsou zahrnovány služby, na kterých je obecný zájem, a to typicky v oblasti hospodářské, zdravotnické, životního prostředí, sociální, kulturní atp. Takovéto potřeby jsou zajišťovány jednotně pro všechny subjekty, které je také na daném území mohou hromadně využívat.“*².
54. Vzhledem k tomu, že smlouva o smlouvě budoucí směřuje k darování jednotlivých bytových jednotek jednotlivým nájemcům těchto bytů, kteří je budou nadále užívat zpravidla pro uspokojování vlastní bytové potřeby, nelze již dle názoru Zpracovatele v této souvislosti hovořit o zabezpečování veřejných potřeb, neboť darováním jedné konkrétní bytové jednotky jednomu konkrétnímu nájemci nejsou žádným způsobem zabezpečovány veřejné potřeby.
55. Závazkový právní vztah vznikající ze smlouvy o smlouvě budoucí obsažené v čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení se proto dle názoru Zpracovatele řídí Občanským zákoníkem, a platnost smlouvy o smlouvě budoucí je tak třeba poměřovat obsahem § 50a Občanského zákoníku, který obsahuje úpravu smlouvy o smlouvě budoucí.
56. Uvedený závěr podporuje odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 4260/2011, v němž Nejvyšší soud mimo jiné uvedl: *„Přestože zabezpečování veřejných potřeb je možno vykládat tzv. v širších souvislostech, nelze v projednávané věci ze*

² rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 4260/2011

skutkových zjištění soudů, jimiž je dovolací soud vázán, dospět k závěru, že se o zabezpečování veřejných potřeb jedná. Žalovaná obec se smlouvou o smlouvě budoucí kupní měla zavázat prodat kupujícímu podnikateli soubor nepotřebných nemovitostí, zde pozemků. Ze samotné smlouvy nelze dovodit, že se závazek týká zabezpečování nějakých veřejných potřeb. Tento dispoziční právní úkon má především charakter výkonu vlastnického práva a s veřejným zájmem přímo nesouvisí.“

57. Nelze vyloučit, že obsah čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení by mohl být posouzen jako integrální součást Smlouvy o sdružení, která sdílí právní režim Smlouvy o sdružení, nebo by, i přes shora uvedené, mohla být dovozována souvislost se zabezpečováním veřejných potřeb. S ohledem na shora uvedené by se pak čl. IX odst. 6 Smlouvy řídil úpravou smlouvy o smlouvě budoucí dle Obchodního zákoníku. Pak by bylo nezbytné posoudit platnost čl. IX odst. 6 na základě jiných kritérií a jiným způsobem, jak je rozvedeno dále v odstavcích 75 - 84.
58. Zpracovatel se však přiklání k názoru, že čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení by měl být vykládán v režimu Občanského zákoníku.

Platnost smlouvy o smlouvě budoucí (posouzení v režimu Občanského zákoníku)

59. Dle § 50a odst. 1 Občanského zákoníku musí platná smlouva o smlouvě budoucí splňovat tři základní parametry
- a) smlouva musí být písemná,
 - b) strany se zaváží uzavřít budoucí smlouvu do dohodnuté doby,
 - c) smlouva musí obsahovat podstatné náležitosti budoucí smlouvy.
60. Požadavek písemnosti smlouvy o smlouvě budoucí je splněn.
61. K uzavření budoucí smlouvy se zavázal pouze Objednatel, nikoliv oprávněný ze smlouvy o smlouvě budoucí, byt ustanovení § 50a odst. 1 Občanského zákoníku vyžaduje, aby se zavázaly strany obě. Takto striktně však předmětné ustanovení vykládat nelze. Jak uvádí komentář³ k § 50a Občanského zákoníku „*Nelze však vyloučit vznik této povinnosti pouze na straně jednoho smluvního subjektu; v takovém případě je aktivně legitimován k tomu domáhat se nahrazení projevu vůle soudním rozhodnutím jen tento druhý smluvní subjekt. Soudní praxe dospěla v této souvislosti správně k závěru, že § 50a nebrání ani uzavření takové smlouvy o smlouvě budoucí, ve které se jedna ze smluvních stran zavazuje předložit druhé straně pouze návrh smlouvy a druhá strana se zavazuje jej ve stanovené době přijmout.“*
62. Ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení stanoví pouze počátek doby, ve které by mělo k uzavření budoucí smlouvy dojít, zcela však chybí ujednání o tom, kdy tato doba

³ ŠVESTKA, Jiří. § 50a [Smlouva o smlouvě budoucí]. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 439.

končí. S ohledem na absenci této základní náležitosti by bylo možné uvažovat o neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí.

63. Zpracovatel však poukazuje na nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2095/14, který takový nedostatek svým výkladem překonává. Ústavní soud v citovaném nálezu mimo jiné uvedl:

„V jiném nálezu Ústavní soud uvedl, že „při výkladu smluvních ustanovení je nutno dát přednost skutečné vůli účastníků smlouvy nad formálním projevem této vůle.

...

Porušení ústavně zaručených základních práv se tedy orgán veřejné moci dopustí i tehdy, pokud formalistickým výkladem norem podústavního práva odepře autonomnímu projevu vůle smluvních stran důsledky, které smluvní strany takovým projevem zamýšlely ve své právní sféře vyvolat.“

...

Navíc, Ústavní soud musí odmítnout úvahy obecných soudů, že by vyřčená formulace byla neurčitá z důvodu nestanovení konečného data, kdy by mělo dojít k uzavření hlavní kupní smlouvy. Z tehdy platné úpravy se totiž podává, že pokud by ze smlouvy neplynulo jinak, tak tato lhůta končila nejdéle jedním rokem, v rámci něhož mohl stěžovatel podat návrh soudu na nahrazení vůle stran soudním rozhodnutím (§ 50a odst. 2 občanského zákoníku); v zásadě však měla být hlavní smlouva uzavřena v nejkratší možné době po splnění časové podmínky stanovené ve smlouvě o smlouvě budoucí.“

64. Z uvedených důvodů tak nelze v absenci konce lhůty pro uzavření budoucí smlouvy spatřovat důvod neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí.

65. Dle konstantní judikatury Nejvyššího soudu musí smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky obsahovat kromě obecných náležitostí právního úkonu i náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 Zákona o vlastnictví bytů. Dle znění Zákona o vlastnictví bytů, účinného v době uzavření Smlouvy o sdružení, šlo o následující náležitosti⁴:

- a) název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém je budova nebo dům postaven, a číslo popisné podle údajů katastru nemovitostí, číslo bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, popřípadě popis jejich umístění v budově nebo domě, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově nebo domě očíslovány,
- b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,
- c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,

⁴ S účinností od 31.12.2001 se nároky na podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky zásadně zmírnily pro případy druhého a dalších převodů bytové jednotky.

- d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (§ 8 odst. 2),
 - e) název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, a určení práv k němu, která přecházejí z dosavadního vlastníka jednotky na budoucího vlastníka jednotky,
 - f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.
66. Jak vyplývá z konstantní judikatury, neobsahuje-li smlouva o smlouvě budoucí podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky dle Zákona o vlastnictví bytů, je taková smlouva absolutně neplatná pro neurčitost. Nejvyšší soud k této problematice v odůvodnění svého rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2926/2016 mimo jiné uvedl:

„Dovolací soud neshledává důvody, pro které by se měl se od této ustálené rozhodovací praxe odchýlit (jak současně navrhuji dovolatelé). Na požadavku, aby smlouva o budoucí smlouvě o (prvním) převodu bytové jednotky obsahovala všechny náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., je nutno trvat i proto, že soud nemůže svým výkladem již učiněný projev vůle doplňovat, měnit či dokonce nahrazovat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 18. 12. 2002, sp. zn. 25 Cdo 1116/2001). To platí i tehdy, jestliže obsahem projevu vůle byl závazek jednajících osob uzavřít do dohodnuté doby smlouvu (smluvní přímus). V řízení o žalobě na splnění kontraktační povinnosti (§ 80 písm. b/ o. s. ř.) totiž může soud svým rozhodnutím podle § 161 odst. 3 o. s. ř. nahradit pouze chybějící akceptační prohlášení účastníka, který je nečinný nebo neochotný realizační smlouvu uzavřít; není však oprávněn napravovat případné nedostatky dříve dohodnutého obsahu budoucí smlouvy. Slib, jímž na sebe jednající osoby vzaly závazek uzavřít do dohodnuté doby určitou smlouvu, aniž se přitom dohodly na jejím minimálním (nezbytném) obsahu (jejích podstatných náležitostech), tudíž nelze uznat za právně závazný (platný). Uznání právní závaznosti smluvního přímusu, jehož splnění nelze na nečinné (neochotné) straně vynutit soudní cestou tak, aby vyústilo ve vznik platné (právně závazné) smlouvy, totiž postrádá jakýkoli smysl (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 26 Cdo 1657/2015).“

67. Uvedené závěry potvrdil v odůvodnění svého usnesení sp. zn. I. ÚS 2704/16 též Ústavní soud, když uvedl, že:

„Z judikatury Nejvyššího soudu jednoznačně vyplývá, že dochází-li k převodu bytové jednotky, potom kupní smlouva, ale i smlouva o budoucí kupní smlouvě musí obsahovat náležitosti dle § 6 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. shora citované, jinak je neplatná. Správně proto soud I. stupně uzavřel, že jestliže ve smlouvě z 23. 12. 2007 nebylo určeno vymezení společných částí domu ani velikosti spoluvlastnického podílu budoucího kupujícího na nich určitým způsobem, smlouva pouze odkazovala na prohlášení vlastníka, které má být někdy v budoucnu vypracováno. Určeny nebyly ani pozemky, na nichž má budoucí kupující získat podíl, ani velikost tohoto podílu, přičemž za ujednání

určující velikost spoluvlastnických podílů nelze považovat pouhou citací pravidla upraveného v § 8 zák. o vlastnictví bytů. Souhlasit tedy není možno s námitkou, že se jedná o formalistický výklad soudu, který by zabraňoval uzavírání kupních smluv k dosud nepostaveným bytovým jednotkám. Pokud zákon tyto náležitosti předepisoval, musely je smluvní strany dodržet, jinak je smlouva neplatná. V případě nepostavených bytových jednotek pak zřejmě měly zvolit jiný druh smlouvy.“

68. Vzhledem k tomu, že čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení neobsahuje a ani nemohl obsahovat nezbytné údaje, když prohlášení vlastníka vzniklo až dne 8.10.1999, tedy až po uzavření Smlouvy o sdružení, je smlouva o smlouvě budoucí obsažená v čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení ve světle shora citovaných rozhodnutí z tohoto důvodu neplatná.
69. Zpracovatel však zároveň upozorňuje na nejednotnou rozhodovací praxi Ústavního soudu a Nejvyššího soudu.
70. V nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2124/14 ze dne 26. 1. 2016 Ústavní soud uvedl následující:

*„Jedním ze základních principů výkladu smluv je priorita takového výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. **Obecné soudy proto pochybily, pokud z pouhé absence vymezení přesného spoluvlastnického podílu na společných částech domu dovodily neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí kupní, byť na základě této smlouvy byla později mezi stejnými smluvními stranami uzavřena kupní smlouva.“***

71. Na tento nálezn pak reagoval Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2147/2016 ze dne 15.2.2018, v němž mimo jiné uvedl:

„Považoval-li v minulosti Nejvyšší soud v některých svých ojedinělých rozhodnutích (na rozdíl od výše citované judikatury) za obligatorní náležitost smlouvy o smlouvě budoucí o převodu jednotky i vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 1. 2013, sp. zn. 28 Cdo 1556/2012), pak tuto jeho rozhodovací praxi usměrnil nálezem Ústavní soud sp. zn. II. ÚS 2124/14 ze dne 26. 1. 2016 (N 13/80 SbNU 163). V něm zdůraznil, že „není důvod jakkoliv zpochybňovat účel požadavku na vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu coby obligatorní náležitosti smlouvy o převodu bytu, který spočívá především v potřebě určení rozsahu, v jakém se vlastník bytové jednotky bude podílet jak na správě, tak i na nákladech údržby společných částí domu. Současně nelze přisvědčit závěru, že uvedené podmínky (splnění obligatorních náležitostí dle zákona o vlastnictví bytů) je třeba stejnou měrou klást jak na samotnou smlouvu o převodu bytu, tak i na smlouvu o smlouvě budoucí, v níž teprve smluvní strany vyjadřují svou vůli v budoucnu uzavřít kupní smlouvu (smlouvu o převodu bytu), přičemž považují za vhodné a žádoucí již nyní vymezit její některé klíčové parametry a podmínky. Ostatně v praxi se tento kontraktační postup vyskytuje relativně často právě v souvislosti s prodejem bytů v plánovaných či již započatých, nicméně zdaleka nedokončených projektech výstavby nových bytových domů či komplexů, kdy již v průběhu realizace stavby dochází k uzavírání příslušných

smluv týkajících se převodu jednotlivých bytových jednotek. Často by tak bylo objektivně téměř nemožné v době uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí vždy dostat požadavku na bližší a specifičtější konkretizaci v budoucnu převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu“.

72. V kontrastu k tomu pak Zpracovatel odkazuje na shora citované usnesení sp. zn. I. ÚS 2704/16 ze dne 8. 11. 2016, které na výše uvedený náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2124/14 ze dne 26. 1. 2016 žádným způsobem nereagovalo a Ústavní soud v něm podpořil dosavadní rozhodovací praxi.
73. Na tuto rozporuplnou situaci Nejvyšší soud v rámci svého rozsudku sp. zn. 33 Cdo 2667/2017 ze dne 12. 4. 2018 zareagoval tak, že odlišil požadavky na obsah smlouvy o smlouvě budoucí podle toho, zda jde o jednotku již existující nebo o jednotku, která teprve vznikne na základě prohlášení vlastníka budovy. Nejvyšší soud k tomu doslova uvedl:

„Není pochyb o tom, že smlouva o smlouvě budoucí musí pod sankcí neplatnosti obsahovat ujednání o podstatných náležitostech budoucí smlouvy, tj. v projednávaném případě smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky podle § 6 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony /zákon o vlastnictví bytů/, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. 72/1994 Sb.“), a to v rozsahu, který je podmíněn tím, zda jde o jednotku již existující nebo o jednotku, která teprve vznikne na základě prohlášení vlastníka budovy (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1244/99, ze dne 22. 5. 2002, sp. zn. 28 Cdo 859/2002, ze dne 24. 2. 2011, sp. zn. 33 Cdo 4404/2008, ze dne 31. 5. 2012, sp. zn. 33 Cdo 1407/2010, ze dne 15. 2. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2147/2016, náleží Ústavního soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. II. ÚS 2124/14).“

74. Na základě dosavadní ustálené rozhodovací soudní praxe by tak bylo možno uzavřít, že smlouva o smlouvě budoucí obsažená v čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení je neplatná, nicméně s ohledem na měnící se postoj Ústavního soudu a Nejvyššího soudu je zřejmé, že zde oba soudy otevírají prostor k tomu, aby výkladem absenci alespoň některých podstatných náležitostí smlouvy o převodu jednotky překonaly a upřednostnily výklad, který nebude znamenat neplatnost smluv o smlouvách budoucích s takovým deficitem.

Platnost smlouvy o smlouvě budoucí (posouzení v režimu Obchodního zákoníku)

75. Dle § 289 odst. 1 Obchodního zákoníku se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy zavazuje jedna nebo obě smluvní strany uzavřít ve stanovené době budoucí smlouvu s předmětem plnění, jenž je určen alespoň obecným způsobem.
76. Dle § 292 odst. 3 Obchodního zákoníku závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká, jestliže oprávněná strana nevyzve zavázanou stranu ke splnění tohoto závazku v době určené ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy.

77. Z citovaných ustanovení vyplývá, že pro platnost ujednání smlouvy o smlouvě budoucí v režimu Obchodního zákoníku musí být splněny dvě podmínky:
- a) sjednat předmět plnění alespoň obecným způsobem,
 - b) stanovit dobu, ve které má k uzavření budoucí smlouvy dojít.
78. Ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení stanoví předmět plnění velmi vágně, je otázkou, zda takto vymezený předmět plnění lze označit alespoň za obecný. S ohledem na zkušenosti Zpracovatele ze sporů s obdobným předmětem lze důvodně očekávat, že soudy budou mít tendenci nalézt v rámci práva jakýkoliv možný postup, který by jim umožnil přiznat oprávněným právo na převod bytové jednotky do jejich vlastnictví. Z tohoto důvodu Zpracovatel předpokládá, že soud by obsah ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení posoudil tak, že předmět plnění je sice vymezen značně obecně a jen povrchně, nicméně přesto stále dostatečně určitě na to, aby bylo možné uzavřít, že byl předmět plnění sjednán alespoň obecným způsobem. Takový přístup by ostatně byl v souladu se zásadou vyplývající z judikatury Ústavního soudu, dle níž je jedním ze základních principů výkladu smluv prioritou výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady.
79. Druhá podstatná náležitost smlouvy o smlouvě budoucí dle Obchodního zákoníku, totiž stanovení doby, ve které má k uzavření budoucí smlouvy dojít, dle názoru Zpracovatele ve Smlouvě o sdružení chybí.
80. V čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení se Objednatel zavázal umožnit převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu po uplynutí 20 let od kolaudace každé jednotlivé budovy. Byl tak sice určen počátek doby, ve které má k uzavření budoucí smlouvy dojít, ale nikoliv její konec.
81. Pro nezbytnost sjednání konce lhůty svědčí též znění § 292 odst. 3 Obchodního zákoníku, dle něhož závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká, jestliže oprávněná strana nevyzve zavázanou stranu ke splnění tohoto závazku v době určené ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy.
82. Citované ustanovení předvídá, že běží sjednaná časově ohraničená doba, ve které oprávněná strana musí vyzvat stranu povinnou k uzavření smlouvy, aby jí zůstalo její právo zachováno.
83. Jak Zpracovatel uvedl již shora v odstavci 63, z důvodů vyložených v nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2095/14 nelze v absenci konce lhůty pro uzavření budoucí smlouvy spatřovat důvod neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí.
84. S ohledem na uvedený nálezu a názory Ústavního soudu tak Zpracovatel uzavírá, že podstatné náležitosti smlouvy o smlouvě budoucí dle Obchodního zákoníku ve Smlouvě o sdružení by spíše naplněny byly a ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení by bylo zřejmě možné pokládat za platně uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí, pakliže by bylo dovozeno, že se toto ustanovení řídí Obchodním zákoníkem.

Možnost zániku smlouvy o smlouvě budoucí pro podstatnou změnu okolností

85. Dle § 50a odst. 3 Občanského zákoníku platí, že závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí „zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.“
86. Dle § 292 odst. 5 Obchodního zákoníku platí, že „Závazek uzavřít budoucí smlouvu nebo doplnit chybějící obsah smlouvy též zaniká, jestliže okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku tohoto závazku se do té míry změnily, že nelze na zavázané straně rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela. K zániku však dochází, jen když zavázaná strana tuto změnu okolností oznámila bez zbytečného odkladu oprávněné straně.“
87. Lze doajista uvažovat nad tím, zda za dobu od uzavření Smlouvy o sdružení, resp. Nájemní smlouvy nedošlo v souvislosti se spoluvlastnickým podílem Objednatele na bytových jednotkách, a zejm. v souvislosti s nárůstem jeho hodnoty, k takové změně okolností, že by na Objednateli nebylo možné spravedlivě a rozumně požadovat, aby závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí (připustíme-li pro tuto chvíli jeho platnost) splnila.
88. Vzhledem k tomu, že smlouva o smlouvě budoucí výslovně počítá s dobou 20 let, musel si být Objednatel při uzavírání Smlouvy o sdružení a Nájemní smlouvy vědom, že za dobu 20 let může dojít k velmi podstatným změnám okolností, a přesto smlouvy v této podobě uzavřel. Z tohoto důvodu pak dle názoru Zpracovatele není možné dovozovat neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí z důvodu podstatné změny okolností.

Smlouva ve prospěch třetí osoby

89. Ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení má zároveň povahu smlouvy ve prospěch třetí osoby ve smyslu § 50 Občanského zákoníku, který stanoví následující:
- 1) *Účastníci mohou uzavřít smlouvu také ve prospěch třetí osoby.*
 - 2) *Není-li v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, je tato osoba ze smlouvy oprávněna okamžikem, kdy s ní projeví souhlas. Dlužník má proti ní tytéž námitky jako proti tomu, s kým smlouvu uzavřel. Vzdá-li se tato osoba svého práva, zanikne dluh, nebylo-li dohodnuto, že v tomto případě má být plněno tomu, s nímž dlužník smlouvu uzavřel.*
 - 3) *Dokud třetí osoba nedá souhlas, platí smlouva jen mezi těmi, kdo ji uzavřeli; právo na plnění má účastník, který plnění ve prospěch třetí osoby vyhradí, nebylo-li dohodnuto jinak. Totéž platí, jestliže třetí osoba souhlas odepřela.*
90. Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 824/2005 lze smlouvu o smlouvě budoucí uzavřít i ve prospěch třetí osoby. Tento závěr potvrdil Nejvyšší soud též např. v rozsudku sp. zn. 30 Cdo 120/2011.

91. Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2643/99 není třeba, aby ve smlouvě ve prospěch třetího byla třetí osoba individuálně určena; postačí, je-li určena dostatečně objektivními skutečnostmi. S ohledem na uvedený závěr není zřejmě absence jednoznačné identifikace třetí obmyšlené osoby vadou, která by sama o sobě způsobila neplatnost závazku.
92. Aby třetí osoba, v tomto případě nájemce, byla ze smlouvy o smlouvě budoucí oprávněna, musela by se smlouvou projevit souhlas. Dokud třetí osoba souhlas nedá, nebo pokud jej odepře, má ve smyslu § 50 odst. 3 Občanského zákoníku právo na plnění DRUŽSTVO MAJDALENKY. Tato právní konstrukce by tak za předpokladu nečinnosti nebo odmítnutí třetí osoby zakládala možnost převést spoluvlastnické podíly na předmětných bytových jednotkách bezúplatně do vlastnictví DRUŽSTVA MAJDALENKY.
93. V poznámce JUDr. Jiřího Spáčila, CSc., soudce Nejvyššího soudu, kterou připojil k rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2643/99, JUDr. Spáčil mimo jiné uvádí, že komentář k čl. obecnému zákoníku občanskému, Praha 1936, díl IV., uvádí, že „*podle našeho práva může třetí nabýti ze smlouvy v jeho prospěch uzavřené samostatný nárok na plnění, tento nárok je odlišný do nároku stipulantova, aby třetímu bylo plněno... Oprávněný třetí není právním nástupcem stipulantovým, jeho právo zakládá se přímo na smlouvě ve prospěch jeho uzavřené*“. JUDr. Spáčil pak vlastními slovy uzavírá, že i v Občanském zákoníku zřejmě platí, že jakmile se třetí osoba stane oprávněnou ze smlouvy ve prospěch třetího, vzniká právní vztah mezi ní a dlužníkem.
94. Z uvedeného názoru vyplývá, že mezi dlužníkem a oprávněnou třetí osobou vzniká samostatný právní vztah neodvozený od vztahu původního, což znamená, že takto vzniklý právní vztah má dle okolností svůj vlastní právní režim. Vzhledem k tomu, že stranami takové smlouvy by byl nájemce jako nepodnikatel a Objednatel, řídila by se tato smlouva režimem Občanského zákoníku a ze shora uvedených důvodů by pro absenci podstatných náležitostí budoucí smlouvy byla absolutně neplatná, s výhradou změny judikatury – viz odst. 69 - 74 tohoto právního stanoviska.
95. Stejný závěr by pak zřejmě platil i v případě, kdy by právní vztah ze smlouvy o smlouvě budoucí mezi Objednatelem a Moravská stavební PSJ, a.s. byl posouzen jako závazek v režimu Obchodního zákoníku, neboť právní vztah mezi nájemcem nepodnikatelem a Objednatelem ze smlouvy o smlouvě budoucí by byl opět posouzen jako vztah v režimu Občanského zákoníku.

Závěr

96. Dle názoru Zpracovatele je obsah čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení smlouvou o smlouvě budoucí.
97. S ohledem na to, že obsahem čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení je závazek převést v budoucnosti nemovitý majetek z vlastnictví Objednatele do vlastnictví třetích osob, pak měl-li by být tento závazek soudně vymahatelný, musel by být záměr Objednatele

převést spoluvlastnické podíly na předmětných bytových jednotkách nutně zveřejněn v souladu se Starým zákonem o obcích, aby byl zachován princip transparentnosti nakládání s majetkem Objednatele. Pokud by ke zveřejnění nedošlo, byla by smlouva o smlouvě budoucí od počátku neplatná.

98. Zpracovatel nemá od Objednatele k dispozici žádné podklady z nichž by vyplývalo, že k takovém zveřejnění došlo, dle názoru Zpracovatele je tedy ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení neplatné a Objednateli z něho neplynou žádné povinnosti.
99. Nadto byla dle názoru Zpracovatele smlouva o smlouvě budoucí sjednána v rozporu s Občanským zákoníkem, neboť neobsahuje podstatné náležitosti budoucí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, a též z tohoto důvodu je tak smlouva o smlouvě budoucí neplatná (s výhradou změny judikatury – viz odst. 69 - 74 tohoto právního stanoviska).

4. Posouzení platnosti / neplatnosti budoucího závazku k bezúplatnému převodu v nájemních smlouvách

Povaha čl. VIII Nájemní smlouvy

100. Článek VIII Nájemní smlouvy obsahuje následující ujednání:

„Nájemce má právo na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.“

101. Předmětné ustanovení má zřetelně charakter smlouvy o smlouvě budoucí, neboť právo jedné strany odpovídá povinnosti strany druhé. V tomto smyslu by tak bylo možné ustanovení parafrázovat tak, že Objednatel je povinen uzavřít s nájemcem smlouvu o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, bude-li k tomu vyzván, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a nájemce se zavazuje uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.

102. Z uvedeného vyplývá, že obsahem závazku Objednatele je budoucí převod nemovitého majetku Objednatele na nájemce.

Zveřejnění záměru, orgán oprávněný schválit převod nemovitých věcí

103. Dle § 36a odst. 1 Starého zákona o obcích ve znění účinném od 1.7.1992 do konce účinnosti tohoto zákona (do 11.11.2000), rozhoduje obecní zastupitelstvo mimo jiné o převodu věcí.

104. Dle § 36a odst. 3 Starého zákona o obcích v tomtéž znění nemůže obecní zastupitelstvo oprávnění o majetkoprávních úkonech obce uvedených v § 36a odst. 1 a 2 Starého zákona o obcích svěřit obecní radě.

105. Dle § 36a odst. 4 Starého zákona o obcích v tomtéž znění pak platilo, že záměry obce převést nemovitý majetek a pronajmout nemovitý majetek, s výjimkou pronájmu bytů, musí být v obci vhodným způsobem zveřejněny nejméně po dobu 30 dnů před projednáním v orgánech obce, aby se k nim mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky.

106. Dle konstantní soudní judikatury platí, že nebyl-li záměr obce převést nemovitý majetek obce řádně zveřejněn, je smlouva o převodu věci absolutně neplatná pro obcházení zákona. V podrobnostech Zpracovatel odkazuje na odstavce 34 - 36 tohoto právního stanoviska.

107. S ohledem na to, že má jít zcela jednoznačně o převod nemovitého majetku z vlastnictví Objednatele do vlastnictví nájemce, pak měl-li by být tento závazek soudně vymahatelný, musel by být záměr Objednatele převést spoluvlastnický podíl na pronajaté bytové jednotce, ve smyslu shora uvedeného, nutně zveřejněn, aby byl zachován princip transparentnosti nakládání s majetkem Objednatele. Pakliže by takový záměr zveřejněn nebyl, nemohlo by jít o ujednání, jehož prostřednictvím by bylo možné se u soudu bez dalšího domoci převodu příslušného spoluvlastnického podílu.
108. Zpracovatel nemá od Objednatele k dispozici žádné podklady, ze kterých by vyplývalo, že by záměr Objednatele převést spoluvlastnický podíl Objednatele na pronajaté bytové jednotce byl před uzavřením Nájemní smlouvy zveřejněn. Stejně tak Zpracovatel nemá od Objednatele k dispozici ani rozhodnutí Rady či Zastupitelstva Objednatele, z něhož by vyplývalo, že některý z těchto orgánů o zveřejnění záměru rozhodnul.
109. Vzhledem k tomu, že záměr převést spoluvlastnický podíl na pronajaté bytové jednotce nebyl dle Zpracovateli předaných podkladů zveřejněn, je čl. VIII Nájemní smlouvy absolutně neplatný.
110. Dle citovaných ustanovení Starého zákona o obcích musí též o převodu nemovitých věcí rozhodnout zastupitelstvo obce, které ani nemůže tuto svou pravomoc svěžit obecní radě.
111. Dle podkladů předaných Zpracovateli nebylo uzavření Nájemní smlouvy Zastupitelstvem Objednatele schváleno. Též z tohoto důvodu nemůže být čl. VIII Nájemní smlouvy platně uzavřenou smlouvou o smlouvě budoucí, neboť ji Zastupitelstvo Objednatele vůbec neschválilo.
112. Dle Zpracovateli předaných dokladů a dle vyjádření Objednatele rozhodoval o uzavření nájemních smluv a za Objednatele je uzavíral vedoucí Bytového odboru Magistrátu Objednatele, který tím byl pověřen Radou Objednatele na jejím zasedání č. R33/017 konaném dne 1.4.1999.
113. Vzhledem k tomu, že nájemní smlouvy k bytovým jednotkám v předmětných bytových domech byly uzavírány i po nabytí účinnosti Zákona o obcích (účinný od 12.11.2000), uvede Zpracovatel, jaká ustanovení Zákona o obcích by se na čl. VIII Nájemní smlouvy vztahovala v případě, že by Nájemní smlouva byla uzavřena za účinnosti Zákona o obcích.
114. Dle § 39 odst. 1 Zákona o obcích musela obec záměr obce prodat nemovitý majetek zveřejnit po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce. Pokud obec záměr nezveřejnila, byl právní úkon od počátku neplatný.
115. Dle § 85 písm. a) Zákona o obcích je zastupitelstvu obce vyhrazeno mimo jiné rozhodování o převodu nemovitých věcí a převodu bytů z majetku obce
116. Vzhledem k tomu, že smysl a účel ustanovení upravujících převod nemovitých věcí z majetku obcí a upravujících povinnost zveřejnění záměru zůstal totožný, přičemž

pravomoc rozhodovat o převodu bytů zůstala na straně zastupitelstva obce, dospěl by Zpracovatel ke stejnému závěru jako v případě právní úpravy Starého zákona o obcích, tedy že ujednání čl. VIII Nájemní smlouvy by bylo neplatné.

Platnost smlouvy o smlouvě budoucí

117. Dle § 50a odst. 1 Občanského zákoníku musí platná smlouva o smlouvě budoucí splňovat tři základní parametry
- 1) smlouva musí být písemná,
 - 2) strany se zaváží uzavřít budoucí smlouvu do dohodnuté doby,
 - 3) smlouva musí obsahovat podstatné náležitosti budoucí smlouvy.
118. Požadavek písemnosti smlouvy o smlouvě budoucí je splněn.
119. Ustanovení čl. VIII Nájemní smlouvy stanoví pouze počátek doby, ve které by mělo k uzavření budoucí smlouvy dojít, zcela však chybí ujednání o tom, kdy tato doba končí. S ohledem na absenci této základní náležitosti by bylo možné uvažovat o neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí.
120. Jak Zpracovatel uvedl již shora v odstavci 63, z důvodů vyložených v nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2095/14 nelze v absenci konce lhůty pro uzavření budoucí smlouvy spatřovat důvod neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí.
121. Jak vyplývá z konstantní judikatury Nejvyššího soudu i Ústavního soudu, smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky musí obsahovat kromě obecných náležitostí právního úkonu i náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 Zákona o vlastnictví bytů. Ve znění Zákona o vlastnictví bytů účinném v době uzavření Nájemní smlouvy šlo o následující náležitosti:
- a) název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém je budova nebo dům postaven, a číslo popisné podle údajů katastru nemovitostí, číslo bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, popřípadě popis jejich umístění v budově nebo domě, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově nebo domě očíslovány,
 - b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,
 - c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
 - d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (§ 8 odst. 2),

- e) název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, a určení práv k němu, která přecházejí z dosavadního vlastníka jednotky na budoucího vlastníka jednotky,
 - f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.
122. Z uvedených podstatných náležitostí neobsahuje Nájemní smlouva jednoznačně přinejmenším určení společných částí domu, stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu a práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.
123. Jak vyplývá z konstantní judikatury, neobsahuje-li smlouva o smlouvě budoucí podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky dle Zákona o vlastnictví bytů, je taková smlouva absolutně neplatná pro neurčitost. Zpracovatel k této problematice odkazuje na odstavce 66 a 67 tohoto právního stanoviska, kde je uvedeno odůvodnění přijaté Nejvyšším soudem a Ústavním soudem.
124. Zároveň však Zpracovatel opakovaně odkazuje na odstavce 69 - 74 tohoto právního stanoviska, kde Zpracovatel upozorňuje na možný posun v judikatuře týkající se neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví jednotky z důvodu absence podstatných náležitostí.
125. Odhlédne-li Zpracovatel od výhrady dle předchozího odstavce, pak s ohledem na shora uvedené je Zpracovatel názoru, že ustanovení čl. VIII Nájemní smlouvy je zejména z důvodu absence podstatných náležitostí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky absolutně neplatné a Objednateli z něj nevznikají žádné povinnosti.
126. V článku VIII Nájemní smlouvy se hovoří o právu nájemce na uzavření smlouvy „o *bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku*“, aniž by bylo uvedeno, o jaký spoluvlastnický podíl Objednatele má jít, resp. o podíl na jaké věci.
127. S ohledem na obsah Nájemní smlouvy, kde je v čl. I uvedeno, že Objednatel a DRUŽSTVO MAJDALENKY jsou spoluvlastníky pronajímané bytové jednotky a vzhledem ke znění čl. VII Nájemní smlouvy, kde je zakotveno právo nájemce na uzavření smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu DRUŽSTVA MAJDALENKY na bytu, lze dle názoru Zpracovatele uzavřít, že z obsahu Nájemní smlouvy lze dovodit, že vůle Objednatele a nájemce směřovala k převodu spoluvlastnického podílu Objednatele na pronajímané jednotce a s ní souvisejícími spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemku. Z tohoto důvodu tak dle názoru Zpracovatele nelze neplatnost ustanovení čl. VIII Nájemní smlouvy spatřovat v neurčitosti, resp. že by nebylo možné alespoň obecně dovodit, jaký spoluvlastnický podíl Objednatele má být předmětem převodu.

K platnosti samotné Nájemní smlouvy

128. Dle § 686 Občanského zákoníku ve znění účinném od 1.1.1995 do 31.12.2013 musela nájemní smlouva obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.
129. Dle ustálené soudní judikatury platí, že „*podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu bytu je – mimo jiné – též ujednání o způsobu výpočtu úhrady za služby spojené s užíváním bytu (dále „úhrada za služby“) nebo o jejich výši. Z dikce zákona, který požaduje, aby v nájemní smlouvě byl uveden „způsob výpočtu“ úhrady za služby nebo jejich „výše“ je třeba především dovodit, že určení pomocí způsobu výpočtu musí být kvalitativně srovnatelné s určením spočívajícím ve stanovení konkrétní „výše“ úhrad za služby, což vyplývá i z toho, že zákon hovoří o způsobu výpočtu. Nelze tudíž než dovodit, že „způsobem výpočtu“ je třeba rozumět takové určení, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet úhrady za služby, tj. dospět ke konkrétní peněžité částce“⁵.*
130. Nájemní smlouva neobsahuje žádné ujednání, které by uvádělo výčet plnění poskytovaných s užíváním bytu a zároveň způsob výpočtu úhrad na jejich poskytování nebo jejich výši, a obsahuje toliko informaci, že předpis záloh na služby obdrží nájemce od pronajímateli pověřeného správce nemovitosti.
131. Vzhledem ke zřejmé absenci ujednání o způsobu výpočtu úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši je dle názoru Zpracovatele Nájemní smlouva neplatná.
132. Zpracovatel však zároveň poukazuje na zřetelný směr rozhodovací praxe Ústavního soudu, který prosazuje využití principu priority výkladu nezakládajícího neplatnost smlouvy, kde již shora uvedenou ustálenou judikaturu částečně narušil, když ve svém nálezu sp. zn. II. ÚS 658/18 dovodil, že postačí, shodnou-li se smluvní strany na tom, jaká část nájemného měla připadnout na úhradu služeb, nebo když ve svém nálezu sp.zn. I. ÚS 2447/13 dovodil, že postačí odkaz na cenový předpis obce.
133. S ohledem na probíhající změnu v přístupu k rozhodování sporů poukazuje Zpracovatel na čl. X Nájemní smlouvy, kde je uvedeno, že práva a povinnosti pronajímatele a nájemce se mimo jiné řídí vyhláškou č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
134. Ustanovení § 11 citované vyhlášky obsahuje pravidla pro sjednávání cen služeb. S ohledem na shora citovanou judikaturu Ústavního soudu nelze vyloučit, že by v případném soudním sporu, v němž by se řešila otázka platnosti Nájemní smlouvy, mohl soud dovodit, že náležitost stanovení způsobu výpočtu ceny služeb je splněna prostřednictvím odkazu na citovanou vyhlášku, případně s odkazem na další skutečnosti, které by mohly během řízení vyjít najevo.

⁵ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2041/2003

135. Zpracovatel tak uzavírá, že dle jeho názoru a doposud převládající judikatury je Nájemní smlouva spíše neplatná, nicméně nelze vyloučit, že v případném soudním řízení by mohl být dovozen závěr opačný.

K dalším nájemním smlouvám

136. Součástí podkladů předložených Zpracovateli Objednatelem byly další dvě úplné nájemní smlouvy a to Nájemní smlouva 2001 a Nájemní smlouva 2012 (obě ke stejnému bytu).
137. Co se týká shora rozebíraných částí Nájemní smlouvy, jsou Nájemní smlouvy 2001 a 2012 totožné a platí pro ně stejné závěry, vyjma jediného rozdílu.
138. V Nájemní smlouvě 2012 je v čl. X odlišně sjednáno, že práva a povinnosti pronajímatele a nájemce se mimo jiné řídí mimo jiné cenovými přepisy o nájemném z bytu, Programem podpory výstavby nájemního bydlení v obci vyhlášeným MMR ČR.
139. Nájemní smlouva 2012 tak neobsahuje přímý odkaz na vyhlášku č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která obsahuje pravidla pro sjednávání cen služeb, nicméně odkaz na tuto vyhlášku obsahuje shora uvedený Program podpory výstavby nájemního bydlení v obci vyhlášením MMR ČR.
140. Dlužno však říci, že Program obsahuje tento odkaz toliko ve vztahu k nájemnému a nikoliv ve vztahu ke službám. Případná argumentace o platnosti Nájemní smlouvy 2012 ve vztahu k určení cen služby by tak v porovnání s Nájemní smlouvou a Nájemní smlouvou 2001 byla oslabena.

Závěr

141. Ustanovení čl. VIII Nájemní smlouvy má povahu smlouvy o smlouvě budoucí dle § 50a Občanského zákoníku, přičemž obsahem závazku je povinnost Objednatele převést na nájemce spoluvlastnický podíl Objednatele na bytové jednotce a společných částech budovy a pozemku.
142. Z pokladů předaných Objednatelem Zpracovateli vyplývá, že záměr převést bytovou jednotku na nájemce nebyl řádně zveřejněn v souladu se Starým zákonem o obcích a že o uzavření Nájemní smlouvy ani nerozhodlo Zastupitelstvo Objednatele, v jehož pravomoci bylo dle Starého zákona o obcích, účinného v době uzavření Nájemní smlouvy, rozhodovat o převedení nemovitosti na třetí osobu.
143. Z uvedených důvodů je proto ustanovení čl. VIII Nájemní smlouvy dle názoru Zpracovatele od počátku neplatné.
144. Ani samotná Nájemní smlouva pak není dle názoru Zpracovatele platně uzavřena, neboť v Nájemní smlouvě chybí její podstatná náležitost, když zcela absentuje ujednání o plněních poskytovaných s nájmem a určení výše úhrady za tato plnění nebo alespoň určení způsobu výpočtu úhrady za plnění.

145. S ohledem na probíhající změnu v přístupu soudů k rozhodování sporů, kdy Ústavní soud prosazuje prioritu výkladu nezakládající neplatnost smluv, nelze vyloučit, že by v případném soudním řízení mohlo být dovozeno, že Nájemní smlouva byla sjednána platně.

5. Posouzení požadavku podmínění bezúplatného převodu na členy vypořádáním závazků ze smlouvy o sdružení, zejména požadavku na prokázání využití nájemného připadajícího na podíl města pro správu a údržbu domu družstvem

146. Z Výpisu usnesení schůze Rady Objednatele č. R8/112 konané dne 27.10.2020 vyplývá, že Rada Objednatele souhlasí s projednáním bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů Objednatele na 151 předmětných bytových jednotkách, podmiňuje však toto projednání předchozím vypořádáním všech závazků ze Smlouvy o sdružení a to doložením využití nájemného, náležejícího Objednateli za pronájem spoluvlastnických podílů Objednatele na předmětných bytových jednotkách, na správu a údržbu bytových domů za rozhodné období.
147. Citované usnesení vychází zjevně z čl. IX odst. 4 Smlouvy o sdružení, dle jehož obsahu *„část nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Města bude použita výhradně na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu.“*
148. Ze Smlouvy o sdružení ani z Nájemní smlouvy nevyplývá, že by splnění závazku Objednatele převést jeho spoluvlastnický podíl na příslušných bytových jednotkách dle čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy (Zpracovatel nyní nebere v potaz shora dovozenou neplatnost těchto závazků) mohl Objednatel podmiňovat prokázáním využití nájemného připadajícího Objednateli v souladu se Smlouvou o sdružení.
149. Samotný obsah ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy je dle své textace podmíněn pouze uplynutím sjednané doby.
150. Pakliže by závazek Objednatele dle čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení nebo dle čl. VIII Nájemní smlouvy platně zakládal Objednateli povinnost příslušný spoluvlastnický podíl na nájemce převést, bylo by podmínění splnění této povinnosti ze strany Objednatele předchozím prokázáním využití nájemného připadajícího Objednateli v souladu se Smlouvou o sdružení požadavkem neoprávněným.

6. Návrh variant postupu vypořádání spoluvlastnictví s družstvem v případě platnosti/neplatnosti závazku budoucího převodu zejména ve vazbě na společné stanovisko ministerstev a judikaturu

151. Stanovisko ministerstev se týká případů neplatnosti smluv o smlouvách budoucích o převodu bytových jednotek, přičemž uvádí, že v případě záměru převodu bytových jednotek za „zvýhodněnou cenu“ musí obec odůvodnit cenu nižší než obvyklou s ohledem na § 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 Zákona o obcích.
152. Jako vhodnou součást odůvodnění prostřednictvím jiného důležitého zájmu obce uvádí zájem na uspokojování bytových potřeb, přičemž zároveň uvádí, že se musí obec zabývat i tím, zda obcí sledovaný cíl je vybraným řešením splnitelný, resp. zda identického cíle nelze dosáhnout jiným, ekonomicky výrazně šetrnějším způsobem.
153. Dle názoru Zpracovatele jsou uvedené názory protichůdné, neboť i v tuto chvíli jsou bytové potřeby uspokojovány pronájmem bytů jejich nájemcům, přičemž „zvýhodněný“ převod spoluvlastnického práva, jímž bude zpravidla převod bezplatný nebo převod za symbolickou částku, nebude ekonomicky výrazně šetrnějším řešením zajištění bytových potřeb.
154. Přílohou Stanoviska ministerstev je pak rozbor otázek provedený Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže týkající se otázek poskytnutí veřejné podpory při převodu bytových jednotek na nájemce nebo družstva, která bytové jednotky spoluvlastní.
155. Ve třetí části uvedené přílohy Úřad pro ochranu hospodářské soutěže dochází k závěru, že *„V případě převodu/prodeje bytového domu/bytů/spoluvlastnického podílu obce na bytové družstvo (které nebylo vybráno ve výběrovém řízení) jakožto konečného nabyvatele, a to za cenu nižší než v daném místě a čase obvyklou, se nebude jednat o veřejnou podporu pouze v tom případě, kdy činnost bytového družstva bude čistě lokálního charakteru. ... Pokud však jde o převody bytových domů, bytů a podílů na nich, vyloučení rizika ovlivnění obchodu s ohledem na otevřenost trhu s bydlením/eventuální působnost zahraničních investorů, může být v řadě případů problematické.“*
156. Jako další závěr pak Úřad pro ochranu hospodářské soutěže uvádí, že o veřejnou podporu nepůjde zejména v následujících situacích:
- „bytový dům/byty/spoluvlastnický podíl bude (a to i za cenu nižší než tržní a mimo výběrové řízení) družstvu prodán/převeden za podmínky, že po uskutečnění tohoto převodu/prodeje budou byty neprodleně převedeny do osobního vlastnictví jednotlivých fyzických osob (členů družstva), které budou byty užívat za účelem uspokojení svých vlastních bytových potřeb, a družstvo jako takové poté zanikne,*
 - byty/spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny/prodány (i za cenu nižší než tržní a mimo výběrové řízení) přímo na jednotlivé fyzické osoby – oprávněné nájemníky bytů, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby.“*

157. Pakliže by mělo dojít k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů Objednatele na bytových jednotkách v předmětných bytových domech, pak s ohledem na shora uvedené závěry Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a též s ohledem na vůli smluvních stran vyplývající z obsahu čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy by dle názoru Zpracovatele bylo nejvhodnější zvolit variantu převodu přímo na jednotlivé nájemce.
158. Pokud by v případném soudním sporu dospěl soud k názoru, že smlouvy o smlouvách budoucích jsou platné, pak by Objednatel byl povinen spoluvlastnické podíly převést na příslušné nájemce bytových jednotek. Převod na DRUŽSTVO MAJDALENKY by tak mohl proběhnout pouze v případě, kdy by nájemce převod spoluvlastnického podílu do svého vlastnictví nevyžadoval, nebo jej přímo odmítl.
159. V případě neplatnosti ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy by Objednatel povinností převodu do vlastnictví nájemců vázán nebyl a mohl by zvážit převod spoluvlastnických podílů přímo do vlastnictví DRUŽSTVA MAJDALENKY.
160. S ohledem na shora uvedené závěry Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže však Zpracovatel takový postup nedoporučuje, neboť zřejmě nebude možné zcela vyloučit riziko, že by bezúplatný převod na DRUŽSTVO MAJDALENKY byl považován za veřejnou podporu. Byť by byl zvolen postup neprodleného převodu z DRUŽSTVA MAJDALENKY na jednotlivé nájemce, nelze vyloučit, že může dojít k situaci, kdy by i přes sjednanou povinnost neprodleného převodu na nájemce nemuselo k neprodlenému převodu z DRUŽSTVA MAJDALENKY na nájemce dojít.
161. Pakliže by mělo být toto riziko co nejvíce ošetřeno, nejbezpečnější variantou by byla trojstranná smlouva mezi Objednatelem, DRUŽSTVEM MAJDALENKY a nájemcem, nicméně byl-li by nájemce do převodu již takto zainteresován, nic zřejmě nebrání tomu, aby byl převod proveden přímo z Objednatele na nájemce bez mezistupně v podobě převodu na DRUŽSTVO MAJDALENKY a riziko veřejné podpory tak vyloučeno zcela.
162. S ohledem na stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže by v případě uzavření smlouvy přímo mezi Objednatelem a nájemcem bylo zároveň vhodné připravit obsah smlouvy o převodu tak, aby bylo zajištěno, že nájemce bude v předmětném bytu nadále uspokojovat své bytové potřeby.

7. Posouzení zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé při bezúplatném převodu

163. Dle § 2 odst. 2 Zákona o obcích platí, že obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.
164. Dle § 38 odst. 1 Zákona o obcích platí, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.
165. Dle § 39 odst. 2 Zákona o obcích platí, že při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.
166. Dle § 6 NOZ platí, že každý má povinnost jednat v právním styku poctivě; nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu; nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.
167. Z citovaných ustanovení vyplývá, že pokud by Objednatel chtěl převést bezúplatně spoluvlastnické podíly na nájemce předmětných bytových jednotek i přes dovozenou neplatnost čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy, musel by zároveň odůvodnit, proč je nepřevodil za cenu obvyklou.
168. V odůvodnění by pak muselo být uvedeno, jaký jiný důležitý zájem Objednatele, než účelné a hospodárné využití majetku, vedlo Objednatele k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů.
169. Dle komentáře⁶ k § 39 odst. 2 Zákona o obcích může být takovými důvody mimo jiné též narovnání právních vztahů z minulosti (například pokud obec svou vinou neplatně prodala majetek a po více letech má dojít k nápravě uzavřením nové smlouvy, lze akceptovat prodej za původně sjednanou kupní cenu).
170. Autoři komentáře⁷ k § 38 odst. 1 Zákona o obcích dále uvádějí, že akceptovatelným jiným důležitým důvodem pro odchylku od obvyklé ceny je jistě i narovnávání neplatných právních jednání z minulosti způsobených obcí, při němž obec akceptuje původní podmínky smlouvy (úkolem obce totiž není působit jako ekonomický dravec; je zcela

⁶ FUREK, Adam. § 39 [Povinnost zveřejnit záměr majetkové dispozice a povinnost disponovat majetkem za obvyklou cenu]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 222.

⁷ FUREK, Adam. § 38 [Povinnost účelného a hospodárného nakládání s majetkem a související povinnosti k ochraně obecního majetku]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 205.

legitimní i legální, pokud jedná z obecného hlediska spravedlivě a správně, napraví svou předchozí chybu tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena).

171. Dle názoru Zpracovatele je pak možné hledisko spravedlnosti a správného postupu zmíněné v citovaném komentáři k § 38 odst. 1 Zákona o obcích podřadit obecně pod pojem ochrany veřejného zájmu ve smyslu § 2 odst. 2 Zákona o obcích.
172. Jako veřejný zájem je dle názoru Zpracovatele možné označit zájem na zachování právního státu a komplexním fungování společnosti. Jak uvedl Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. I. ÚS 3512/11, jedním z aspektů právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy je mimo jiné princip právní jistoty, jehož výrazem je mimo jiné důvěra, jako elementární kategorie sociálního života, která vyjadřuje vnitřní postoj odrážející eticky odůvodněné představy a očekávání jednotlivých členů společnosti. Uplatňování principu důvěry v úkony dalších osob při veškerém sociálním styku s nimi je základním předpokladem pro fungování komplexní společnosti (Luhmann, N.: *Vetrauen. Ein Mechanismus der Reduktion sozialer Komplexität*. Stuttgart 1989, str. 1).
173. Jak rozvádí dále komentář⁸ k § 6 NOZ, důvěra se přitom v zásadě týká jednou stranou prezentovaného skutkového stavu, na základě něhož jedná druhá strana (II. ÚS 2877/10). Z toho také vyplývá, že kdo vyvolal určité jednání, nesmí se ex post dovolávat vad jednotlivých úkonů, které sám způsobil. Jedná se o princip, který do jisté míry stojí proti principu autonomie vůle; mezi těmito principy tak musí soudy hledat vzájemný vztah přiměřenosti (I. ÚS 342/09).
174. Dle komentáře⁹ k § 6 NOZ, je pak důvěra významnou složkou poctivosti, přičemž zásada poctivosti je v právním řádu výslovně zakotvena v § 6 NOZ. Citovaný komentář k obsahu pojmu „poctivost“ uvádí, že se jedná o vnější a vnitřní postoj jednajícího vůči osobám, kterým poctivost dluží: slušnost, čestnost, upřímnost, spolehlivost, otevřenost (ve smyslu transparentnosti vlastního jednání), vzájemná ohleduplnost (zejm. při výkonu práv a plnění povinností), ohled na zájmy druhé strany, vlastní důvěryhodnost, loajalita, solidarita, šetření práv a legitimních zájmů druhé strany (čl. I.–1:103 DCFR, ZGB Basler 2 11, Palandt 242 6, Beck I 6 6, WK I 6 1, Leges I 6 12).
175. Autoři téhož komentáře k § 6 NOZ dále uvádí, že chování zpronevěřující se důvěře druhé strany smluvního vztahu v jeho poctivost nelze poskytnout ochranu (I. ÚS 1844/17, I. ÚS 2063/17), přičemž princip poctivosti znamená, že se porušitel nemůže dovolávat jemu příznivých právních následků, např. neplatnosti. Pokud jde o možnost dovolat se neplatnosti, výslovně tak stanoví § 579 odst. 1 a § 586 NOZ.
176. Komentář jiného autorského kolektivu v § 6 NOZ uvádí, že poctivost vyjadřuje určitý standard chování v právních vztazích, vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé strany. Ke druhému odstavci § 6 NOZ, který stanoví, že nikdo

⁸ PIPKOVÁ, Petra Joanna. § 6 [Poctivost]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 34.

⁹ PIPKOVÁ, Petra Joanna. § 6 [Poctivost]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 34.

nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu a nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu, pak uvádí následující:

Druhý odstavec § 6 ObčZ je tedy opačnou stranou mince: zatímco v prvním odstavci se obecně ukládá každému povinnost poctivosti, druhý odstavec stanovuje, že z vlastní nepoctivosti nikdo nemůže mít prospěch. Jde tedy o projev korigující funkce zásady poctivosti; v souladu s tím se jednání, jímž se někdo snaží těžit z vlastní nepoctivosti, počítá mezi případy zneužití práva.

S ohledem na zkušenosti s dosavadní praxí lze očekávat, že nejvýraznějšího uplatnění dosáhne tato zásada v souvislosti s neplatností právního jednání. Z hlediska zákazu těžit z vlastní nepoctivosti (protiprávního činu či protiprávního stavu) – jenž právě pro tuto situaci výslovně konkretizuje § 579 odst. 1 ObčZ („Způsobil-li někdo neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout neplatnost nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu“) – je především naprosto nepřijatelný právní názor vyjádřený kupodivu i v nedávné době kupř. v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 854/2012: „Obecně není vyloučeno, aby na absolutní neplatnost právního úkonu poukázal i ten, kdo ji sám způsobil; aplikace § 3 odst. 1 občanského zákoníku v takovém případě však nepřichází v úvahu. Absolutní neplatnost totiž nastupuje ze zákona a není odvislá od jednání subjektu občanskoprávního vztahu (oproti principu relativní neplatnosti), které by bylo možno charakterizovat jako výkon práv a povinností vyplývající z občanskoprávních vztahů, tedy bez právního důvodu zasahuje do práv a povinností jiných, popř. v rozporu s dobrými mravy.“

177. Vzhledem k tomu, že důvody neplatnosti ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy byly dány za účinnosti Občanského zákoníku, pak se ve smyslu přechodného ustanovení § 3030 NOZ na takto vzniklá práva a povinnosti uplatní pouze ustanovení části první hlavy první, tedy obsah ustanovení §§ 1 – 14 NOZ, mezi jinými tedy i zásada poctivosti. Přímé užití jiných shora citovaných ustanovení mimo §§ 1 – 14 pak formálně vzato nepřipadá v úvahu. Např. citované ustanovení § 579 odst. 1 NOZ však bude zřejmě možné označit za konkretizaci uplatnění zásady poctivosti (viz předchozí odstavec), a výkladem zásady poctivosti pak smysl citovaného ustanovení do aplikace zásady poctivosti zahrnout.
178. Uvedené závěry Zpracovatele jsou podpořeny též rozsudkem Okresního soudu Prahovýchod sp. zn. 3 C 423/2019, jímž se Město Říčany domáhalo určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, jíž se Město Říčany v roce 2002 zavázalo, že do 1.1.2020 uzavře se žalovanou za cenu 100,- Kč smlouvu o převodu vlastnictví k bytu Města Říčany, pro jehož výstavbu byla Městu Říčany poskytnuta v roce 1997 dotace Ministerstva pro místní rozvoj. Jedním z důvodů tvrzení neplatnosti byla mimo jiné absence zveřejnění smlouvy o smlouvě budoucí v souladu se Zákonem o obcích.
179. Okresní soud Praha – východ pak žalobu s poukazem na legitimní očekávání nabytí majetku žalovanou a za použití zásady poctivosti zamítnul mimo jiné s následujícím odůvodněním:

„V daném případě žalované svědčí základní právo na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochrana by měla být vždy brána v potaz. Žalované vzniklo smlouvou o uzavření smlouvy budoucí legitimní očekávání na převod bytové jednotky do jejího vlastnictví, přičemž tomuto nároku a z něj plynoucího legitimního očekávání je třeba poskytnout ochranu podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Ústavní soud ostatně již vícekrát potvrdil Ústavní ochranu legitimního očekávání (srov. nálezy Pl. ÚS 2/02, Pl. ÚS 50/04, Pl. ÚS 51/06), když například uvedl, že „k principu legitimního očekávání v souladu s judikaturou Evropského soudu pro lidská práva judikoval, že z ní zřetelně vystupuje pojetí ochrany legitimního očekávání jako majetkového nároku, který byl již individualizován individuálním právním aktem, anebo je individualizovatelný přímo na základě právní úpravy“ (srovnej např. nález I. ÚS 676/07).

Soud rovněž vážil, jaká újma může zamítnutím žaloby vzniknout žalobkyni, nicméně se nedomnívá, že přiznání práv z předmětné smlouvy by mohlo nějak negativně poškodit žalobkyni či jeho další občany. Žalobkyně byla po dobu téměř dvaceti let přesvědčena o platnosti Smlouvy o smlouvě budoucí, chovala se v souladu s touto smlouvou a byla připravena dle ní plnit. Uzavřením smlouvy tak nemůže žalobkyni vzniknout žádná újma. Naopak v případě, kdy by bylo žalobě vyhověno, by žalobkyně ze svého, byť pravděpodobně neúmyslného opomenutí, těžila. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že v totožné situaci jako žalovaná je dalších více jak třicet nájemců bytů.

Soud proto uzavírá, že pokud se žalobkyně po téměř dvaceti letech, co žalovaná byla v dobré víře, že s ní žalobkyně uzavře smlouvu o převodu bytu a kdy s ní žalobkyně jednala jako s budoucím kupujícím a činila kroky k uzavření smlouvy o převodu bytu, dovolává neplatnosti výše uvedené smlouvy o smlouvě budoucí, jeví se soudu tento postup jakožto rozporný se zásadou poctivosti v právních vztazích vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé a v rozporu s legitimním právním očekáváním žalované a takovému jednání žalobkyně nelze poskytnout právní ochranu a proto soud žalobu zamítl.“

180. K principu legitimního očekávání žalované Okresní soud Praha – východ v jiné části odůvodnění svého rozsudku uvedl:

„Dále nelze odhlédnout ani od legitimního právního očekávání žalované. Ústavní soud konstantně poskytuje legitimnímu právnímu očekávání ochranu, jak vyplývá např. z I. ÚS 1737/08, podle kterého „Obecné soudy musí nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Povinnost obecných soudů rozpoznat základní právo a poskytnout mu ochranu platí tím spíše v případě, kdy v posuzovaném vztahu svědčí základní právo toliko jedné straně sporu, zatímco druhé straně žádné hmotné základní právo (přirozeně vyjma práva na spravedlivý proces) nesvědčí a vzhledem k okolnostem ani svědčit nemůže, resp. v

jejím postavení se odráží toliko ústavní princip, nikoliv hmotné subjektivní základní právo. ... Principu právní jistoty, který by v předmětné situaci ve svých důsledcích mohl svědčit vedlejším účastníkům, se však lze dovolávat a lze ho považovat za korektiv ochrany legitimního očekávání pouze za situace, kdy se jej dovolává subjekt v dobré víře. Není-li subjekt v dobré víře, nemůže v jeho případě působit ani princip právní jistoty jakožto korektiv ochrany legitimního očekávání.”

*V žalovanou citovaném nálezu I. ÚS 353/04 Ústavní soud uvedl, že „Při střetu dvou základních práv musí obecné soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Bylo by v rozporu s obecnou ideou spravedlnosti, tj. s obecným přirozenoprávním principem *pacta sunt servanda*, poskytovat nositeli vlastnického práva ochranu na úkor toho, v jehož prospěch má být ze smlouvy (a ve skutečnosti již dávno mělo být) plněno tak, aby vlastnické právo svědčilo jemu samotnému. Obecné soudy zcela přehlédly existenci základního práva stěžovatele na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochranu měly vážit stejně, jako zvažovaly ochranu vlastnického práva vedlejšího účastníka. Bylo namístě poskytnout ochranu základnímu právu stěžovatele skrze aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku.”*

181. V jiné části odůvodnění předmětného rozsudku uvedl Okresní soud Praha – východ argumentaci, která je dle názoru Zpracovatele vyjádření shora řešeného principu důvěry, a to v následující podobě:

„Soud se za tohoto stavu neztotožňuje se závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2008, sp.zn. 28 Cdo 2939/2006, podle kterého „ ... Je nutno zdůraznit, že postavení nabyvatele jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého práva a jiné při nabývacím úkonu sjednaném s veřejnoprávním subjektem. Ve druhém případě je vyžadována zvýšená bdělost nabyvatele ve vztahu k dodržení podmínek smlouvy, jak zdůraznil Ústavní soud v nálezech sp. zn. III. ÚS 721/2000 a IV. ÚS 576/2000. Především však je třeba odkázat na právní závěr Nejvyššího soudu, vyslovený v již zmíněném rozsudku sp. zn. 20 Cdo 899/99. Absolutní neplatnost právního úkonu ve smyslu § 39 o. z. je podle dovolacího soudu objektivní kategorií, nezávislou na subjektivních okolnostech. Pro tuto neplatnost není významné, že ji způsobila jen jedna ze smluvních stran.”

V daném případě, je totiž zcela logické, že se Žalovaná (a zjevně celá řada dalších nájemníků) spoléhala na žalobkyni, že všechny formální nezbytnosti zařídí. Ostatně i žalobkyně, ač osoba nepochybně ve vztahu k obecnímu zřízení práva znalá, disponující dostatečným odborným aparátém, byla po dobu 20 let přesvědčena, že je vše v pořádku. Jen těžko tak lze požadovat stejnou míru opatrnosti a právního povědomí po žalované.“

182. Z toho, že soud žalobě nevyhověl, tedy neprohlásil smlouvu o smlouvě budoucí za neplatnou, by bez znalosti dalších částí odůvodnění rozsudku mohlo vyplývat, že soud i přes nezveřejnění záměru převodu bytové jednotky považuje smlouvu o smlouvě budoucí za platnou. Tak tomu však není. Na základě shora uvedené argumentace pouze odmítl poskytnout žalobci ochranu a výslovně uvedl, že vzájemný návrh žalované o nahrazení projevu vůle vyloučil k samostatnému řízení, přičemž v tomto řízení bude jako předběžná otázka řešena otázka platnosti či neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí.
183. Okresní soud Praha – východ tak odůvodněním svého rozsudku poskytl vodítko, které by mohlo pomoci vhodně zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé v typově stejných či obdobných případech.
184. Zároveň je nezbytné zmínit, že názor Okresního soudu Praha – východ je v rozporu též s další judikaturou Nejvyššího soudu, která se týká řešené problematiky. Z předmětného rozsudku Okresního soudu Praha – východ lze dovodit závěr, že na oprávněném nelze za daných okolností spravedlivě požadovat takovou míru bdělosti, aby překontroloval veškeré procesní postupy, jejichž splnění je nezbytné pro platnost uzavřené smlouvy. Právě v rozporu s takovým závěrem pak Nejvyšší soudu v rozsudku sp. zn. 25 Cdo 1329/2014 uvedl následující:

*Právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce (a obdobně obecní radou) provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle § 41 odst. 2 zákona o obcích. Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové elementární prověření druhá smluvní strana neučiní, nemůže se později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního úkonu. **S ohledem na zásadu „ignorantia iuris non excusat“ (neznalost zákona neomlouvá), je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 30 Cdo 1047/2010, uveřejněný pod č. 23/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 30 Cdo 3328/2014, rozsudek ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3130/2005, dále nálezy Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000, nebo nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 576/2000).***

185. Rozsudek Okresního soudu Praha – východ sp. zn. 3 C 423/2019 je pravomocný, Město Říčany proti němu nepodalo odvolání. Bohužel tak soudem uplatněná argumentace nebude podrobena dalšímu přezkumu, který by mohl do řešené problematiky vnést další světlo.

186. Na základě shora uvedeného tak Zpracovatel shrnuje, že základem pro vhodnou argumentaci týkající se odůvodnění odchylky od obvyklé ceny při bezúplatném převodu předmětných bytových jednotek by mohlo být plnění povinnosti obce dle § 2 odst. 2 Zákona o obcích, tedy ochrana veřejného zájmu, spočívajícího v zájmu na zachování právního státu a komplexním fungování společnosti, které by nebylo možné bez zachování principu právní jistoty, důvěry a poctivosti, jejímiž projevy jsou zejména slušnost, čestnost, upřímnost, spolehlivost, otevřenost, vzájemná ohleduplnost, ohled na zájmy druhé strany, vlastní důvěryhodnost, loajalita, solidarita, šetření práv a legitimních zájmů druhé strany. To vše pak dále za podpory ať už psaných či nepsaných zásad, na nichž spočívá soukromé právo, mezi nimi pak zejména zásady, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny (zásada „*pacta sunt servanda*“), a zásady legitimního očekávání.
187. Projevem plnění povinnosti ochrany veřejného zájmu, a v jejím rámci též respektování zásady *pacta sunt servanda*, by pak ve smyslu shora citovaného komentáře¹⁰ k § 38 odst. 1 Zákona o obcích mohlo být i narovnávání neplatných právních jednání z minulosti způsobených obcí, při němž obec akceptuje původní podmínky smlouvy, když dle názoru autorů komentáře je zcela legitimní i legální, pokud obec jedná z obecného hlediska spravedlivě a správně, napraví svou předchozí chybu tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena.
188. Pro potřeby odůvodnění pak nelze opomenout též možnost využití skutečnosti, že Zastupitelstvo Objednatele schválilo Smlouvu o sdružení, jejíž součástí bylo též ujednání čl. IX odst. 6 obsahující závazek budoucího bezúplatného převodu. Vůle Objednatele v tomto ohledu tak byla utvořena a její realizaci brání primárně nedostatek formálního postupu spočívající v opomenutí Objednatele zveřejnit záměr prodeje spoluvlastnických podílů. Skutečnost souhlasu Zastupitelstva tak může být využita v souvislosti s aplikací zásady, že daný slib zavazuje (§ 3 odst. 2 písm. d) NOZ).
189. V souvislosti se shora uvedeným pak Zpracovatel současně upozorňuje na soudní judikaturu, ze které vyplývá, že v rámci odůvodnění odchylky od obvyklé ceny nepostačí jen skutečnost existence odůvodnění, ale že odůvodnění musí být postaveno na náležitých důvodech¹¹, přičemž čím větší od ceny obvyklé odchylka je, tím lépe by měla být odchylka zdůvodněna.
190. Odůvodnění odchylky od obvyklé ceny v případě řešeném v tomto odborném právním stanovisku založené na shora uvedených argumentech by dle názoru Zpracovatele mohlo být soudy považováno za spíše dostatečné, nicméně pro jednoznačný závěr bude třeba vyčkat případného rozhodnutí soudu.

¹⁰ FUREK, Adam. § 38 [Povinnost účelného a hospodárneho nakládání s majetkem a související povinnosti k ochraně obecního majetku]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 205.

¹¹ viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3950/2010: „Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je bez náležitých důvodů pro tuto odchylku neplatná podle § 39 obč. zák., neboť svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů).“

Závěr

191. Dle názoru Zpracovatele by případné odůvodnění bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytových jednotkách v předmětných bytových domech na jednotlivé nájemce bylo vhodné založit na povinnosti Objednatele chránit veřejný zájem, jenž spočívá v zájmu na zachování právního státu a komplexním fungování společnosti, které by nebylo možné bez zachování principu právní jistoty, důvěry a poctivosti, dále též na zásadách soukromého práva, zejm. na zásadě, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být splněny a zásadě legitimního očekávání.
192. Projevem plnění povinnosti ochrany veřejného zájmu, a v jejím rámci též respektování zásady *pacta sunt servanda*, by pak ve smyslu shora citovaného komentáře¹² k § 38 odst. 1 Zákona o obcích mohlo být i narovnávání neplatných právních jednání z minulosti způsobených obcí, při němž obec akceptuje původní podmínky smlouvy, když dle názoru autorů komentáře je zcela legitimní i legální, pokud obec jedná z obecného hlediska spravedlivě a správně, napraví svou předchozí chybu tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena.
193. V případě, že by Objednatel přijal záměr shora uvedené principy odůvodnění bezúplatného převodu využít, Zpracovatel doporučuje, aby Objednatel připravil konkrétní návrh odůvodnění usnesení o schválení bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na předmětných bytových jednotkách na jejich nájemce, a předem požádal Ministerstvo vnitra, jako dozorový orgán ve smyslu Zákona o obcích, o stanovisko, zda by takto odůvodněné usnesení o schválení bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na předmětných bytových jednotkách na jejich nájemce bylo dle názoru Ministerstva vnitra v souladu se Zákonem o obcích.

¹² FUREK, Adam. § 38 [Povinnost účelného a hospodárného nakládání s majetkem a související povinnosti k ochraně obecního majetku]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 205.

8. Posouzení otázek řádného uplatnění práva členů družstva nebo družstva na bezúplatný převod obecně vůči městu a vymahatelnosti bezúplatného převodu (i pro jiné případy) – doba, kdy může být nejpozději nárok vůči městu vznesen a vymáhán, případně i postup v případě závazku převést majetek na družstvo „nebo“ na členy družstva

194. Jak bylo uvedeno v kapitole 3 tohoto právního stanoviska, jsou ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy smlouvami o smlouvě budoucí.
195. Obě ujednání o smlouvě o smlouvě budoucí podléhají dle shora prezentovaného názoru Zpracovatele režimu Občanského zákoníku, nicméně nelze vyloučit ani možnost posouzení režimu čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení jako smlouvy o smlouvě budoucí v režimu Obchodního zákoníku.
196. Jak Občanský zákoník, tak Obchodní zákoník vyžadují, aby ve smlouvě o smlouvě budoucí bylo obsaženo ujednání, do kdy má jedna či obě strany povinnost budoucí smlouvu uzavřít.
197. V kapitole 3 tohoto právního stanoviska Zpracovatel poukázal na absenci ujednání o době uzavření budoucí smlouvy jak ve Smlouvě o sdružení, tak v Nájemní smlouvě, nicméně zároveň poukázal na nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2095/14, který takový nedostatek svým výkladem překonává, a uvádí, že *„Ústavní soud musí odmítnout úvahy obecných soudů, že by vyřčená formulace byla neurčitá z důvodu nestanovení konečného data, kdy by mělo dojít k uzavření hlavní kupní smlouvy. Z tehdy platné úpravy se totiž podává, že pokud by ze smlouvy neplynulo jinak, tak tato lhůta končila nejdéle jedním rokem, v rámci něhož mohl stěžovatel podat návrh soudu na nahrazení vůle stran soudním rozhodnutím (§ 50a odst. 2 občanského zákoníku); v zásadě však měla být hlavní smlouva uzavřena v nejkratší možné době po splnění časové podmínky stanovené ve smlouvě o smlouvě budoucí.“*
198. S ohledem na obdobnou úpravu lhůty pro možnost smluvní strany domáhat se určení obsahu smlouvy soudem v § 292 odst. 2 Obchodního zákoníku (*„Právo na určení obsahu budoucí smlouvy soudem nebo osobou určenou ve smlouvě a nárok na náhradu škody podle § 290 odst. 2 se promlčují uplynutím jednoho roku ode dne, kdy oprávněná strana vyzvala zavázanou stranu k uzavření smlouvy podle § 290 odst. 1, nestanoví-li smlouva o uzavření budoucí smlouvy lhůtu jinou.“*) je dle názoru Zpracovatele uvedený závěr vyplývající z nálezů Ústavního soudu aplikovatelný též na smlouvu o smlouvě budoucí dle Obchodního zákoníku.
199. Ze shora citovaného nálezů Ústavního soudu vyplývá, že k uzavření budoucí smlouvy o bezúplatném převodu musí dojít nejpozději do jednoho roku od počátku běhu doby pro

uzavření budoucí smlouvy, přičemž tato lhůta se zároveň kryje se lhůtou pro podání návrhu soudu na nahrazení projevu vůle.

200. Dle čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a dle čl. VIII Nájemní smlouvy mělo k převodu spoluvlastnického podílu Objednatele na bytových jednotkách dojít po uplynutí 20 let od kolaudace příslušné budovy, v níž se bytová jednotka nachází.
201. Kolaudační rozhodnutí 09/99 nabylo právní moci dne 28.9.1999 a Kolaudační rozhodnutí 12/99 nabylo právní moci dne 20.12.1999. Lhůta k uzavření budoucí smlouvy tedy začala v prvním případě běžet 29.9.2019, ve druhém případě pak 21.12.2019.
202. Vzhledem k tomu, že k uzavření budoucí smlouvy mezi Objednatelem a nájemci ani DRUŽSTVEM MAJDALENKY nedošlo, mohlo k zachování práv nájemců nebo DRUŽSTVA MAJDALENKY dojít jen v případě, že by do jednoho roku od počátku běhu lhůty, tedy nejpozději do 28.9.2020, resp. 20.12.2020, podal nájemce nebo DRUŽSTVO MAJDALENKY příslušnou žalobu.
203. Pakliže žaloba v uvedené lhůtě podána nebyla, právo oprávněné strany na nahrazení projevu vůle v případě smlouvy o smlouvě budoucí v režimu Občanského zákoníku, se promlčelo.
204. Jak uvádí komentář¹³ k § 50a Občanského zákoníku, „*V situaci, kdy v době jednoho roku neuplatní oprávněný subjekt u soudu právo, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím, nebylo od samého počátku účinnosti § 50a jasno, zda toto právo zaniká (prekluduje se) či se promlčí. Teoretické poznatky, praktické zkušenosti, jakož i srovnání s obchodněprávní úpravou podporují závěr, že se toto právo promlčuje (srov. § 292 odst. 2 ObchZ a s tím spojený požadavek jednoty právního řádu i jeho výkladu).*“
205. V případě smlouvy o smlouvě budoucí v režimu Obchodního zákoníku dojde k promlčení práva v případě, že oprávněný ze smlouvy o smlouvě budoucí Objednatele k uzavření smlouvy vyzval, ale žalobu včas nepodal (srov. § 292 odst. 2 Obchodního zákoníku). V případě, že oprávněný Objednatele k uzavření smlouvy ani nevyzval, závazek uzavřít budoucí smlouvu zcela zanikl, prekludoval (srov. § 292 odst. 3 Obchodního zákoníku).
206. V Obchodním zákoníku je tak průběh lhůt mírně odlišný od Občanského zákoníku. Nejprve musí proběhnout výzva, od které pak běží jednoroční lhůta k podání žaloby, na druhou stranu v případě, že by výzva vůbec nebyla učiněna, právo zaniká. V případě smlouvy o smlouvě budoucí v režimu Obchodního zákoníku by pak mohlo dojít k posunu v tom směru, že oprávněný může učinit výzvu k uzavření do jednoho roku od počátku lhůty a pak by začala běžet nová jednoroční lhůta k podání žaloby. Rozhodovací praxe soudů k této problematice bohužel není k dispozici, nelze tedy s jistotou předvídat, jakým způsobem by zánik práva byl soudem v případě sporu posouzen.

¹³ 189. ŠVESTKA, Jiří. § 50a [Smlouva o smlouvě budoucí]. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 439.

207. V případech, kdy došlo k promlčení a nikoliv prekluzi práva, právo na určení obsahu smlouvy, resp. nahrazení projevu vůle Objednatele oprávněným osobám nezaniklo (v případě, že by bylo uvažováno o tom, že smlouvy o smlouvách budoucích jsou platné), nicméně je nelze nadále soudní cestou vymáhat.
208. Otázka vymahatelnosti práva na určení obsahu budoucí smlouvy, resp. nahrazení projevu vůle Objednatele úzce souvisí s otázkou platnosti ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy a s otázkou posouzení celého případu soudem.
209. Přestože jsou totiž ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy dle názoru Zpracovatele neplatná, nelze vyloučit, že by soud s ohledem na okolnosti věci mohl Objednateli odepřít soudní ochranu, což by mohlo v důsledku vést až k nahrazení projevu vůle Objednatele soudem i přes absolutní neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí. Potvrzením této domněnky je ostatně shora uvedený rozsudek Okresního soudu Praha – východ sp. zn. 3 C 423/2019.
210. Otázkou vhodnosti případného převodu spoluvlastnických podílů Objednatele na DRUŽSTVO MAJDALENKY se Zpracovatel zabýval v kapitole č. 6, na kterou tímto v podrobnostech odkazuje.

Závěr

211. Pokud by čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy byly platnými smlouvami o smlouvě budoucí, pak měla oprávněná osoba právo na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu Objednatele ve lhůtě jednoho roku od právní moci příslušného Kolaudačního rozhodnutí.
212. Pakliže v této lhůtě k uzavření budoucí smlouvy nedošlo a oprávněná osoba nepodala na soud ani žalobu na nahrazení projevu vůle v případě, kdy se vztah ze smlouvy o smlouvě budoucí řídí Občanským zákoníkem, případně žalobu o určení obsahu smlouvy v případě, že by se smlouva o smlouvě budoucí řídila Obchodním zákoníkem, právo oprávněné osoby se uplynutím jednoroční lhůty právo promlčelo. V případě smlouvy o smlouvě budoucí v režimu Obchodního zákoníku by v případě včas učiněné výzvy mohla tato lhůta skončit dle okolností uplynutím až celkem dvou let od počátku běhu lhůty.
213. S ohledem na názor Zpracovatele o neplatnosti ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy by právo oprávněné osoby na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického práva Objednatele bylo vymahatelné pouze v případě, že by soud odmítnul poskytnout Objednateli ochranu (např. z důvodu rozporu s dobrými mravy, zásadou *pacta sunt servanda* či zásadou poctivosti).

9. Posouzení povinnosti nájemců hradit nájemné i po uplynutí vázací doby a jeho výše

K výši nájemného

214. Jak uvedl Zpracovatel v kapitole 4 tohoto právního stanoviska při výkladu k platnosti samotné Nájemní smlouvy, je Nájemní smlouva dle názoru Zpracovatele neplatná pro absenci ujednání o způsobu výpočtu úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši, přičemž však nelze vyloučit, že by soud mohl dospět po posouzení konkrétních okolností věci k závěru opačnému.
215. Dle § 3074 NOZ se nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.
216. Z uvedeného přechodného ustanovení vyplývá, že právní úprava NOZ se na vztah nájemce a pronajímatelů z Nájemní smlouvy užije od nabytí účinnosti NOZ, tedy od 1.1.2014.
217. Je-li Nájemní smlouva skutečně neplatná, pak lze na takovou situaci aplikovat § 2238 NOZ, který stanoví, že *„Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.“*
218. Bude-li Zpracovatel předpokládat, že dobrá víra u nájemce bytu dle neplatné Nájemní smlouvy k 1.1.2014 trvala alespoň tři roky, pak se uplatní fikce stanovená § 2238 NOZ, že nájemní smlouva byla řádně uzavřena.
219. Dle komentáře¹⁴ k § 2238 NOZ bude ohledně nájemného aplikovatelný § 2246 odst. 2 NOZ, který stanoví, že *„Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.“*
220. V případě, že by soud dovodil platnost Nájemní smlouvy od počátku, pak by výše nájemného činila zřejmě nájemné ve výši, ve které bylo nájemné naposledy písemně sjednáno. Výše nájemného by mohla být do jisté míry neurčitá, neboť v Nájemní smlouvě je sjednáno, že se nájemce zavazuje platit nájemné stanovené cenovými předpisy pro regulaci nájemného z bytů a Programem podpory výstavby nájemního bydlení v obci vyhlášeným Ministerstvem pro místní rozvoj. Zároveň však bylo v evidenčním listě, jako výslovně uvedené součásti Nájemní smlouvy, sjednáno nájemné v konkrétní výši. Pokud by takto konkrétně uvedená částka nájemného nedopovídala výši nájemného dle předmětného cenového předpisu a Programu podpory výstavby, mohlo by ujednání o nájemném být prohlášeno soudem za neurčité, což by pak vedlo

¹⁴ JANOUŠKOVÁ, Michaela. § 2238 [Dobrá víra]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2421.

k neplatnosti Nájemní smlouvy, nicméně Zpracovatel má zato, že by soud jako sjednané nájemné označil s největší pravděpodobností částku uvedenou v evidenčním listě, kterou nájemce s největší pravděpodobností hradil a pronajímatel takovou úhradu akceptoval, čímž strany daly najevo, jakou výši nájemného považují za platně sjednanou.

K povinnosti hradit nájemné po uplynutí vázací doby

221. Dle čl. II Nájemní smlouvy byla Nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou.
222. V čl. VIII Nájemní smlouvy byla jako „vázací doba“ sjednána doba 20 let od právní moci příslušného kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu. Po uplynutí této doby měl mít nájemce dle tohoto článku právo na uzavření smlouvy s Objednatelem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu Objednatele na pronajaté bytové jednotce.
223. Z Nájemní smlouvy nevyplývá, že by nájemní vztah po uplynutí „vázací doby“ zanikal nebo že by došlo k zániku povinnosti nájemce hradit sjednané nájemné.
224. Dle názoru Zpracovatele tak uplynutím „vázací doby“ nedošlo k zániku povinnosti nájemce hradit sjednané nájemné.

10. Posouzení možnosti převést spoluvlastnický podíl města na jednotkách přímo na družstvo se závazkem jej ve stanovené době převést na jeho členy

225. Povinnost Objednatele převést spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách na nájemce těchto bytových jednotek může potenciálně vyplývat z čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII nájemních smluv za předpokladu, že všechny nájemní smlouvy obsahují ustanovení totožné s ustanovením čl. VIII Nájemní smlouvy.
226. Oproti tomu přímá povinnost Objednatele převést spoluvlastnické podíly Objednatele na předmětných bytových jednotkách na DRUŽSTVO MAJDALENKY dána není. Tuto povinnost lze pouze zprostředkovaně dovozovat z čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení, jejíž obsah je smlouvou ve prospěch třetí osoby (v podrobnostech viz odst. 89 - 95 tohoto právního stanoviska). Tato povinnost však trvá jen do doby, než oprávněná třetí osoba ze smlouvy ve prospěch třetí osoby projeví souhlas se smlouvou.
227. Pakliže by mělo k převodu spoluvlastnických podílů Objednatele na předmětných bytových jednotkách dojít, pak s ohledem na výklad podaný v otázce rizika poskytnutí veřejné podpory v případě převodu spoluvlastnických podílů Objednatele na DRUŽSTVO MAJDALENKY (viz kapitola 6 tohoto právního stanoviska) doporučuje Zpracovatel realizovat převod z Objednatele přímo na jednotlivé nájemce.

11. Ostatní důležité skutečnosti a výhrady

Věříme, že Vám toto stanovisko poskytne veškeré nezbytné podklady pro splnění svého účelu. Posouzení bylo zpracováno a závěry uvedené výše byly učiněny na základě informací a podkladů, které jsme měli od Objednatele k dispozici, a za předpokladu pravdivosti, správnosti, přesnosti a úplnosti těchto informací a podkladů.

Upozorňujeme, že výklad právních předpisů, právních skutečností, právních vztahů a práv a povinností osob se může lišit v závislosti na osobě, která výklad provádí, a nelze tedy námi provedený výklad považovat za jediný možný.

V případě, že budete mít k výše uvedenému jakékoliv dotazy či připomínky, můžete se na nás kdykoliv s důvěrou obrátit.

za Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

**Mgr. Jan
Tejkal** Digitálně podepsal
Mgr. Jan Tejkal
Datum: 2021.11.13
11:49:26 +01'00'
Mgr. Jan Tejkal, advokát

**Mgr. Jiří
Dostál** Digitálně podepsal
Mgr. Jiří Dostál
Datum: 2021.11.13
11:52:24 +01'00'

Mgr. Jiří Dostál, trvale spolupracující advokát



Fiala Tejkal
A PARTNEŘI

STANOVISKO

ODBORNÉ PRÁVNÍ STANOVISKO

Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vybraného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.

- DOPLNĚK

V Brně dne 21.12.2021

Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

ODBORNÉ PRÁVNÍ STANOVISKO

Objednatel: Statutární město Brno

IČO: 44992785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

(dále jen „**Objednatel**“)

Zpracovatel: Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

IČO: 28360125

se sídlem Brno, Helfertova 2040/13, PSČ 613 00

(dále jen „**Zpracovatel**“)

Zpracovatel na následujících stranách předkládá své odborné právní stanovisko s níže specifikovaným předmětem:

Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. – DOPLNĚK

Obsah

1.	ZADÁNÍ.....	4
2.	TYPOVÉ POSOUZENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ Z DALŠÍCH ZÁVAZKŮ OBJEDNATELE ZE SMLUV O SDRUŽENÍ ČI ZE SMLUV O VÝSTAVBĚ A Z NÁJEMNÍCH SMLUV	7
3.	PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE § 1187 OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	16
4.	ZÁVĚR.....	19
5.	OSTATNÍ DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI A VÝHRADY.....	20

1. Zadání

Zpracovatel na základě žádosti Objednatel zpracoval právní analýzu, jejímž předmětem byla analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, a to v následujícím rozsahu:

1. posouzení platnosti/neplatnosti budoucího závazku k bezúplatnému převodu ve smlouvě o sdružení a v nájemních smlouvách,
2. posouzení požadavku podmínění bezúplatného převodu na členy vypořádáním závazků ze smlouvy o sdružení, zejména požadavku na prokázání využití nájemního připadajícího na podíl města pro správu a údržbu domu družstvem,
3. návrh variant postupu vypořádání spoluvlastnictví s družstvem v případě platnosti/neplatnosti závazku budoucího převodu zejména ve vazbě na společné stanovisko ministerstev a judikaturu,
4. posouzení zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé při bezúplatném převodu,
5. posouzení otázek řádného uplatnění práva členů družstva nebo družstva na bezúplatný převod obecně vůči městu a vymahatelnosti bezúplatného převodu (i pro jiné případy) – doba, kdy může být nejpozději nárok vůči městu vznesen a vymáhán, případně i postup v případě závazku převést majetek na družstvo „nebo“ na členy družstva,
6. posouzení povinnosti nájemců hradit nájemné i po uplynutí vázací doby a jeho výše,
7. posouzení možnosti převést spoluvlastnický podíl města na jednotkách přímo na družstvo se závazkem jej ve stanovené době převést na jeho členy.

Na základě provedené analýzy požádal Objednatel Zpracovatele, aby právní analýzu rozšířil o zpracování následujících otázek:

1. typové posouzení práv a povinností z dalších závazků Objednatel ze smluv o sdružení či ze smluv o výstavbě a z nájemních smluv,
2. předkupní právo dle § 1187 Občanského zákoníku.

Na základě uvedeného Zpracovatel předkládá tento doplněk odborného právního stanoviska spočívající v rozboru položených otázek.

Při zpracování tohoto odborného právního stanoviska Zpracovatel vycházel z platného práva České republiky, z rozhodovací činnosti soudů, z odborné literatury a z vlastních odborných znalostí.

Zdroje

Právní předpisy

- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) (dále jen „**Zákon o vlastnictví bytů**“)
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Starý občanský zákoník**“)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obchodní zákoník**“)
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) (dále jen „**Zákon o vlastnictví bytů**“)

Podklady

- odborné právní stanovisko Zpracovatele ze dne 13.11.2021 s předmětem „Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.“ (dále jen „**OPS**“)
- tabulka Objednatele s přehledem smluvních ujednání ze smluv o sdružení či o výstavbě a z nájemních smluv
- Převodní smlouva uzavřená dne 22.6.2000 mezi Objednatelem a Moravskou stavební PSJ, a.s., již Moravská stavební PSJ, a.s. převedla na Objednatele spoluvlastnické podíly na 151 bytových jednotkách

Literatura

- [FIALA, Josef, Milan KINDL aj. Občanský zákoník: Komentář [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-12-11]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.]
- Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019

- Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárová, Milan Hulmák a kolektiv Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha 2009, 2321 s.

Judikatura

- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 4260/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3862/2015

2. Typové posouzení práv a povinností z dalších závazků Objednatele ze smluv o sdružení či ze smluv o výstavbě a z nájemních smluv

1. Mimo DRUŽSTVA MAJDALENKY uzavřel Objednatel smlouvu o sdružení či smlouvu o výstavbě s množstvím jiných bytových družstev, stejně tak jako Objednatel uzavřel množství nájemních smluv s nájemci bytů ve spoluvlastnictví příslušných bytových družstev a Objednatele.
2. Objednatel předložil Zpracovateli přehled těchto bytových družstev, jehož součástí je i přehled ujednání obsažených v příslušných smlouvách o sdružení či smlouvách o výstavbě a ujednání v nájemních smlouvách, která se týkají převodu spoluvlastnického podílu Objednatele na bytových domech, družstevních bytech na jednotlivá družstva či jednotlivé nájemce (dále jen „**Přehled**“).
3. Předmětem tohoto doplňku není hodnocení otázky platnosti či neplatnosti ujednání obsažených v Přehledu. Zpracovatel pro účely tohoto doplňku bude vycházet z předpokladu, že předmětná ujednání jsou platná. K otázkám platnosti či neplatnosti předmětných ujednání či smluv Zpracovatel odkazuje na OPS, jehož závěry bude zřejmě možné ve většině případů použít obdobně či přiměřeně.

Variety ujednání ve smlouvách s družstvy

4. Ve smlouvách s jednotlivými družstvy se ujednání o budoucím převodu spoluvlastnického podílu vyskytují v několika variantách, které se více či méně opakují, přičemž hlavním rozdílem je to, o jaký spoluvlastnický podíl jde (na jaké věci) a komu má být převeden. Ve všech smlouvách se pak opakuje podmínka uplynutí minimálně 20 let od kolaudace příslušné budovy s družstevními byty, kterou se však Zpracovatel nebude dále samostatně zabývat.
5. Obsah ujednání o převodu spoluvlastnického podílu lze rozčlenit do jednotlivých typů, v nichž se Objednatel zavazuje převést spoluvlastnický podíl, následovně:
 - a) podíl na jednotkách a pozemcích
 1. „do vlastnictví družstva, popř. příslušných nájemců – členů družstva“,
 2. „na nájemce příslušné bytové jednotky“,
 3. „do vlastnictví družstva, popř. příslušných nájemců – členů družstva podle usnesení členské schůze“,
 - b) podíl na bytovém domě, příp. jednotkách a pozemcích „do vlastnictví družstva, popř. příslušných nájemců – členů družstva“,
 - c) podíl na bytovém domě „do vlastnictví družstva“, „popř. spoluvlastnictví jednotek do vlastnictví jednotlivých nájemců – členů družstva“,

- d) podíl na bytovém domě „do vlastnictví družstva“.
6. Shora uvedené varianty a) bod 2 a d) nepřipouští žádnou možnost, je jednoznačné, komu má být podíl převeden, Zpracovatel se tak těmito variantami nebude dále zabývat.
 7. Varianta c) je závislá na existenci vymezení bytových jednotek. Pokud bytové jednotky v době převodu vymezeny nebyly, je Objednatel povinen převést spoluvlastnický podíl na budově na družstvo. Pokud k vymezení bytových jednotek došlo, pak má Objednatel povinnost převést podíl na jednotlivé nájemce. Kombinace převodu podílu na budově (po vzniku bytových jednotek „podíl na společných částech domu“) na družstvo a podílu na bytových jednotkách nepřipadá v úvahu z následujících důvodů.
 8. Pokud by se převod spoluvlastnického práva k bytovým jednotkám řídil Zákonem o vlastnictví bytů, pak dle § 20 odst. 1 tohoto zákona platí, že s převodem vlastnictví k jednotce přechází též spoluvlastnictví společných částí domu.
 9. Pokud by se převod spoluvlastnického práva k bytovým jednotkám řídil Občanským zákoníkem, pak dle definice uvedené v § 1159 Občanského zákoníku platí, že jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Převádí-li se tedy jednotka v režimu Občanského zákoníku, je součástí převodu též spoluvlastnický podíl na společných částech domu jako nedílná součást bytové jednotky.
 10. Z uvedených důvodů se dále nebude Zpracovatel zabývat ani variantou c), neboť ani ta nepřipouští žádnou možnost.
 11. Z varianty a) bod 3 jednoznačně vyplývá, že je zde již možná volba, komu má Objednatel svůj spoluvlastnický podíl převést. Z textace ustanovení zároveň vyplývá, že volbu je oprávněna provést členská schůze příslušného družstva, volba ze strany Objednatele tak v tomto případě nebude možná. Je otázkou, zda se podmínka rozhodnutí členské schůze vztahuje na obě varianty, tedy že členská schůze rozhodne, na kterého z věřitelů je Objednatel povinen převod provést, nebo zda je Objednatel povinen primárně převést spoluvlastnický podíl na družstvo a pouze v případě, že by členská schůze rozhodla o převodu podílu na nájemce, je povinen převést podíl na nájemce. Pokud by platila varianta s povinností převést primárně na družstvo, nerozhodne-li členská schůze jinak, mohl by se Objednatel prostřednictvím urychlení či zdržení plnění pokusit osobu budoucího vlastníka ovlivnit, nicméně nejvhodnější variantou řešení by byla dohoda všech účastníků, která by odstranila jakékoliv pochybnosti.
 12. Z původních šesti variant nyní zbývají dvě, ze kterých nevyplývá jednoznačně, komu má být spoluvlastnický podíl převeden a kdo je oprávněn rozhodnout o tom, komu bude spoluvlastnický podíl převeden. Jde o následující varianty převodu:
 - A. podíl na bytovém domě, příp. jednotkách a pozemcích „do vlastnictví družstva, popř. příslušných nájemců – členů družstva“,

- B. podíl na jednotkách a pozemcích „do vlastnictví družstva, popř. příslušných nájemců – členů družstva“.
13. V případě varianty A není zřejmé, zda
- a) smluvní strany sjednaly, že převod podílu na bytovém domě nebo na bytových jednotkách může proběhnout jak na družstvo, tak na nájemce, nebo
 - b) zda z použité textace vyplývá, že podíl na bytovém domě by se převáděl do vlastnictví družstva, a pokud by již byly vymezeny jednotky, tak by se převáděly jen do vlastnictví nájemců.
14. Ve druhém uvedeném případě by šlo o situaci popsanou shora v odst. 7 - 9, která by se tak aplikovala zcela shodně. Pro tuto variantu svědčí úvaha, že nelze předpokládat, že by smluvní strany měly zájem převést spoluvlastnický podíl Objednatele na všechny nájemce – členy družstva. Vznikla by tak situace jednoho majoritního vlastníka a velkého množství vlastníků minoritních, což by zásadním způsobem ztěžovalo další hospodaření a jiné dispozice s bytovým domem. Z tohoto důvodu by pak bylo logické vykládat předmětné ustanovení tak, že v případě, kdy ještě nedošlo k vymezení jednotek, by docházelo k převodu podílu na bytovém domě pouze na družstvo, a v případě, kdy již jednotky vymezeny byly, by se podíl převáděl vždy pouze na příslušného nájemce. Na druhou stranu je otázkou, zda v době vzniku této smlouvy o následcích a případných budoucích těžkostech při nakládání s domem smluvní strany vůbec přemýšlely.
15. V případě, že by byla možná jakákoliv varianta převodu, tedy podíl na bytovém domě jak na družstvo, tak na nájemce, nebo podíl na bytové jednotce jak na družstvo, tak na nájemce, jde v otázce volby budoucího vlastníka o totožnou situaci jako v případě shora uvedené varianty B, kde je možný výběr, zda bude podíl na jednotkách převeden do vlastnictví družstva, popřípadě příslušných nájemců – členů družstva. Tato varianta je dle názoru Zpracovatele pravděpodobnější, neboť odpovídá dle názoru Zpracovatele více situaci uzavření příslušné smlouvy o sdružení či o výstavbě, kdy nebylo zřejmé, jaká situace po uplynutí sjednané doby bude existovat, a tak smluvní strany uvedly do smlouvy všechny varianty, aby bylo možné se budoucí situaci dle potřeby přizpůsobit.
16. Následující výklad se tak bude týkat jak varianty A, tak varianty B, neboť pro účely dalšího výkladu není rozhodné, co je předmětem převodu, ale kdo bude budoucím vlastníkem, resp. kdo provede volbu, na jejímž základě se stane vlastníkem družstvo nebo nájemce.
17. S ohledem na data kolaudace jednotlivých budov, uvedená v Přehledu, Zpracovatel předpokládá, že všechny smlouvy o sdružení či smlouvy o výstavbě byly uzavřeny za účinnosti Starého občanského zákoníku a Obchodního zákoníku.
18. Přejícné ustanovení § 3028 odst. 3 Občanského zákoníku stanoví, že jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí

účinnosti tohoto zákona, se řídí dosavadními právními předpisy, ledaže Občanský zákoník stanoví jinak. Pro případ povinnosti převést spoluvlastnický podíl Občanský zákoník v přechodných ustanoveních jinou úpravu nemá, smlouvy se tak v tomto ohledu budou řídit právní úpravou účinnou v době svého vzniku.

19. Předmětné ustanovení lze dle názoru Zpracovatele považovat ve vztahu k družstvu za smlouvu o smlouvě budoucí. Otázkou platnosti či neplatnosti takového ujednání se Zpracovatel zabýval v OPS, na jehož závěry odkazuje, a které lze pro účely smluv o sdružení či o výstavbě užít obdobně. Pro účely toho doplňku bude Zpracovatel předpokládat, že předmětné ustanovení je platnou smlouvou o smlouvě budoucí ve prospěch družstva.
20. Ve vztahu k nájemci lze taktéž předmětné ustanovení považovat za smlouvu o smlouvě budoucí, nicméně vzhledem k tomu, že nájemci bytových jednotek nebyli účastníky smlouvy o sdružení či o výstavbě, bylo by předmětné ustanovení možné považovat nejvýše za smlouvu o smlouvě budoucí ve prospěch třetího. Stejně jako v předchozím případě se Zpracovatel nebude zabývat otázkou platnosti smlouvy o smlouvě budoucí ve prospěch třetího a bude předpokládat, že jde-li o smlouvu o smlouvě budoucí ve prospěch třetího, je taková smlouva platná. V podrobnostech též odkazuje na výklad podaný Zpracovatelem v OPS, který lze opět použít na tyto nájemní vztahy obdobně.
21. Dle § 50 odst. 2 Starého občanského zákoníku se třetí osoba stane oprávněnou ze smlouvy okamžikem, kdy se smlouvou projeví souhlas. Projeví-li nájemce souhlas se smlouvou o smlouvě budoucí, vzniká otázka, zda tak dochází k určení osoby, které je Objednatel povinen plnit, a zda je tak povinen takovým okamžikem plnit nájemci. Podle názoru Zpracovatele tomu tak není. Pokud by totiž nájemce byl účastníkem smlouvy od počátku, byl by Objednatel ve vztahu k nájemci zavázán stejně jako ve vztahu k družstvu, nájemce by tedy měl nárok „pouze“ na to, aby Objednatel převedl podíl na družstvo nebo na nájemce. Pokud s ohledem na smlouvu ve prospěch třetí osoby „přistoupí“ do právních vztahů dodatečně, není dle názoru Zpracovatele důvodu, proč by v takovém případě měla třetí osoba nabývat více práv než v případě, kdy by byla účastna právního vztahu od počátku. Vyslovením souhlasu tak nájemce získává dle názoru Zpracovatele „pouze“ právo na to, aby podíl Objednatele byl převeden buď na družstvo nebo na nájemce.
22. Z jiného úhlu pohledu lze uvést, že nájemce nemůže vyslovením souhlasu získat více práv než která odpovídají povinnostem Objednatele. Pokud by vyslovením souhlasu nájemce došlo zároveň k volbě, které osobě je Objednatel povinen podíl převést, neodpovídala by taková situace právním předpisům ani smlouvě, neboť ani z právních předpisů ani ze smlouvy nevyplývá, že by třetí osoba v pozici věřitele byla oprávněna zvolit, které osobě (kterému z věřitelů) je Objednatel povinen plnit.
23. V okamžiku, kdy nájemce vysloví se smlouvou souhlas, vzniká na straně družstva a nájemce, jako věřitelů Objednatele, pluralita věřitelů, kteří mají právo na to, aby Objednatel, jako dlužník, splnil svou povinnost dle smlouvy.

24. Pro řešení toho, kdo je oprávněn zvolit, kterému z věřitelů je Objednatel povinen plnit, je rozhodné, zda plnění, které je Objednatel povinen poskytnout, je plněním dělitelným či nedělitelným, a v případě, že jde o plnění nedělitelné, zda se právní vztah řídí Starým občanským zákoníkem nebo Obchodním zákoníkem.
25. Z podstaty věci je podíl na nemovitosti dělitelný, není tedy důvodu, proč by podíl Objednatele nemohl být dále rozdělen na dvě či více částí, z nichž jednu by převedl na družstvo a druhou část či části zbývající na jednoho či více nájemců. Dle názoru Zpracovatele však z předmětného ujednání vyplývá, že Objednatel má svůj podíl převést jako celek buď pouze na družstvo nebo pouze na nájemce.
26. Předmětné ujednání totiž stanoví, že Objednatel převede svůj podíl „do vlastnictví družstva popř. příslušných nájemců – členů družstva“. V ustanovení je použita zkratka „popř.“ a v několika případech je místo této zkratky použito v textu slovo „případně“. Jak zkratka „popř.“, tak slovo „případně“ mají v textu zcela zřejmě význam spojky „nebo“. Předmětné ustanovení tak dává na výběr ze dvou rovnocenných možností řešení, z textace ujednání nelze dovodit, že by jednou z variant plnění bylo rozdělení podílu Objednatele na dvě části a poté převod těchto částí jak na jednoho, tak na druhého věřitele.
27. V uvedeném smyslu tak dle názoru Zpracovatele z obsahu ujednání vyplývá, že plnění Objednatele je pro tento případ plněním nedělitelným. Tento závěr podporuje komentář¹ k § 512 Starého občanského zákoníku, v němž autoři uvádí, že „*Nedělitelnost plnění spočívá v tom, že je lze vykonat jenom vcelku najednou, a to vzhledem k povaze předmětu plnění (například nedělitelné věci) nebo s ohledem na povahu a funkci závazku či vůli smluvních stran.*“ Právě s ohledem na vůli smluvních stran má Zpracovatel zato, že jde o plnění nedělitelné.
28. Vzhledem k tomu, že plnění Objednatele je dle názoru Zpracovatele plněním nedělitelným, lze dle povahy závazku aplikovat buď § 512 odst. 2 Starého občanského zákoníku nebo § 296 Obchodního zákoníku.
29. Dle § 512 odst. 2 Starého občanského zákoníku platí následující:
- Jde-li o plnění více věřitelům, které je nedělitelné, je dlužník oprávněn plnit kterémukoli z věřitelů, nebylo-li dohodnuto něco jiného. Splněním jednomu z věřitelů dluh zanikne. Dlužník však není povinen plnit jednomu ze svých spoluvěřitelů bez souhlasu ostatních spoluvěřitelů. Nedohodnou-li se všichni spoluvěřitelé, může dlužník to, co je dlužen, složit do soudní úschovy.*
30. Dle § 296 Obchodního zákoníku platí následující:

¹ LAVICKÝ, Petr. § 512 (Aktivní závazky s dělitelným a nedělitelným plněním). In: FIALA, Josef, Milan KINDL aj. Občanský zákoník: Komentář [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-12-9]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

Je-li dlužník zavázán současně více věřitelům k nedělitelnému plnění, může plnění požadovat kterýkoli z věřitelů, nevyplývá-li ze zákona nebo smlouvy něco jiného.

31. V případě Starého občanského zákoníku má možnost volby dlužník, naopak v případě Obchodního zákoníku má možnost volby věřitel, nebylo-li v kterémkoliv z uvedených případů dohodnuto něco jiného. Rozhodující tak bude právní režim smlouvy o smlouvě budoucí.
32. Dle § 261 odst. 2 Obchodního zákoníku platí, že třetí částí Obchodního zákoníku se řídí rovněž závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb.
33. Předmětné ustanovení, byť jako součást smlouvy o sdružení či o výstavbě, je dle názoru Zpracovatele potřeba chápat jako samostatnou smlouvu o smlouvě budoucí, relativně nezávislou na zbývajícím obsahu smlouvy o sdružení či o výstavbě.
34. Vzhledem k tomu, že smlouva o smlouvě budoucí směřuje k darování
 - a) podílu na budově jednotlivým členům družstva, kteří budou byty užívat pro uspokojování vlastní bytové potřeby, případně do vlastnictví družstva, jež bude v souladu se svým účelem užívat byty v bytovém domě k zajištění bytové potřeby svých členů a nikoliv pro účely podnikání,
 - nebo
 - b) podílu na jednotlivých bytových jednotkách jednotlivým nájemcům těchto bytů, kteří je budou nadále užívat pro uspokojování vlastní bytové potřeby, případně družstvu, které je bude v souladu se svým účelem užívat k zajištění bytových potřeb svých členů,

nelze již dle názoru Zpracovatele v této souvislosti hovořit o zabezpečování veřejných potřeb, neboť ať už bude darování provedeno do vlastnictví družstva nebo samotných členů družstva, bude vždy směřovat k uspokojování bytových potřeb pouze členů družstva a nikoliv obecně veřejnosti. Z obsahu předmětného ujednání nadto nevyplývá, že by budoucí vlastníci byli po převodu povinni budovu či bytové jednotky užívat k zabezpečování veřejných potřeb.

35. Uvedený závěr podporuje též odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 4260/2011, v němž Nejvyšší soud uvedl, že zabezpečování veřejných potřeb je soudy vykládáno jako „*uspokojování potřeb neurčitého počtu lidí, a to bez ohledu, zda jde o celou společnost nebo pouze o její část. Pod pojem zabezpečování veřejných potřeb jsou zahrnovány služby, na kterých je obecný zájem, a to typicky v oblasti hospodářské, zdravotnické, životního prostředí, sociální, kulturní atp. Takovéto potřeby jsou zajišťovány jednotně pro všechny subjekty, které je také na daném území mohou hromadně využívat.*“

36. Pakliže v době uzavření smlouvy o sdružení či o výstavbě bylo smluvní stranou družstvo a nikoliv stavební podnikatel, jako například v případě DRUŽSTVA MAJDALENKY, nebyla by dle názoru Zpracovatele naplněna ani další podmínka dle § 261 odst. 2 Obchodního zákoníku, která je nezbytná k tomu, aby se právní vztah řídil Obchodním zákoníkem, totiž podmínka, že se smlouva týká podnikatelské činnosti. Družstva jsou sice dle definice § 2 odst. 2 písm. a) Obchodního zákoníku podnikateli², neboť jsou zapsána v obchodním rejstříku, nicméně samostatnou definici má též pojem podnikání. Dle § 2 odst. 1 Obchodního zákoníku se podnikáním rozumí „soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku“. Zajišťování bytových potřeb členů družstva je realizováno nikoliv za účelem dosažení zisku, proto ani nabytí podílu družstvem na budově či bytových jednotkách nebude dle názoru Zpracovatele možné označit za podnikání, neboť není vykonáváno za účelem dosažení zisku.
37. Z uvedených důvodů je Zpracovatel názoru, že v případě předmětného ujednání nejsou splněny podmínky § 261 odst. 2 Obchodního zákoníku, a předmětné ujednání se tak dle názoru Zpracovatele bude řídit právní úpravou Starého občanského zákoníku.
38. Shora citované ustanovení § 512 odst. 2 Starého občanského zákoníku pak možnost volby zakotvuje ve prospěch dlužníka, tedy v tomto případě Objednatele. Nadto uvedené ustanovení zakotvuje, že dlužník (Objednatel) není povinen plnit jednomu ze svých spoluvěřitelů bez souhlasu ostatních spoluvěřitelů.
39. Nejbezpečnější variantou by tak bylo plnění jednomu z věřitelů (nájemcům nebo družstvu) za současného souhlasu druhého věřitele, kdy bude zřejmé, že všichni účastníci se zvoleným řešením souhlasí.
40. S ohledem na uvedený závěr je pak nerozhodné, který z věřitelů (družstvo nebo nájemce) doručil Objednateli žádost o převod jako první, neboť je na rozhodnutí Objednatele, komu svůj spoluvlastnický podíl převede.

Varianty ujednání v nájemních smlouvách

41. V nájemních smlouvách uzavřených se členy družstva na pronájem družstevních bytů se dle Přehledu vyskytují následující tři typy ujednání:
- a) právo na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu Města a spoluvlastnického práva ke společným částem budovy a pozemku,

² § 2 Podnikání

(1) Podnikáním se rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.

(2) Podnikatelem podle tohoto zákona je:

a) osoba zapsaná v obchodním rejstříku,

b) osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění,

c) osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů,

d) osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu.

(Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, § 2)

- b) právo na uzavření smlouvy s Městem Brnem o převodu spoluvlastnického práva Města Brna k bytové jednotce, jejímž je člen nájemcem a převodu příslušného spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a pozemku, a to bezúplatně,
 - c) Město se smlouvou o výstavbě zavázalo, že po uplynutí 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí povolujícího užívání bytových jednotek převede vlastnictví svého podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví družstva, případně jednotlivých nájemců - členů družstva podle usnesení členské schůze a to bezúplatně.
42. V ujednání a) není přímo uvedeno, o jaký spoluvlastnický podíl se jedná, nicméně s ohledem na to, že ujednání je součástí smlouvy o nájmu bytu, a o spoluvlastnickém právu ke společným částem budovy a pozemku lze hovořit pouze v případě, že byly vymezeny bytové jednotky, je Zpracovatel názoru, že jde o spoluvlastnický podíl na bytové jednotce odpovídající bytu, který si nájemce pronajal. S ohledem na to lze ujednání a) a b) označit za obsahově totožná, textace varianty b) je jen oproti variantně a) preciznější. Pro účely tohoto doplňku Zpracovatel nehodnotí otázku určitosti jednotlivých typů ujednání a vychází z předpokladu, že jde o ujednání platná.
43. Textace varianty c) je pouhým konstatováním, k jaké povinnosti se Město zavázalo ve smlouvě o výstavbě. Nájemci z tohoto ustanovení nevzniká přímé právo na převod spoluvlastnického podílu Města po uplynutí uvedené doby. Vyjádřením souhlasu se smlouvou uzavřenou mezi Městem a družstvem ve prospěch třetího – nájemce, se nájemce stane spoluvěřitelem Města s právem na to, aby Město převedlo svůj spoluvlastnický podíl (primárně? – viz odst. 11 tohoto doplňku) na družstvo nebo na nájemce dle usnesení členské schůze. Vzhledem k těmto okolnostem se Zpracovatel textací varianty c) nebude dále zabývat.
44. Z variant ujednání a) a b) vzniká nájemci přímé právo na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu Města. Na straně Města vznikla povinnost uzavřít smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na nájemce. Pokud Město uzavřelo s příslušným družstvem zároveň smlouvu o sdružení či o výstavbě, na jejímž základě má možnost volby, zda převede spoluvlastnický podíl na družstvo či nájemce, uzavřením nájemní smlouvy se Město této volby fakticky zbavilo, neboť z nájemní smlouvy plyne Městu povinnost uzavřít smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu pouze na nájemce.

Zhodnocení existence souběžných závazků ze smluv s družstvy a s nájemci

45. Ve většině případů nejsou povinnosti Objednatele dle smluv s družstvy a smluv s nájemci v rozporu.
46. V případech, kdy je povinnost dle smlouvy s družstvem vázána pouze na převodu podílu na bytových jednotkách, společných částech domu a pozemku, jde o stejný předmět plnění jako dle nájemních smluv. Nadto ve smlouvách s družstvy, které obsahují tuto

povinnost Objednatele, je Objednatel povinen převést podíl buď přímo na nájemce, případně je na volbě Objednatele, zda podíl převede na družstvo nebo nájemce. Problém by vzniknul pouze v případě, že by družstvo neposkytlo součinnost a nevymezilo společně s Objednatelem bytové jednotky, neboť v takovém případě by Objednatel nebyl schopen dostat své povinnosti z nájemní smlouvy. Tím by však bylo znemožněno splnění povinnosti z nájemní smlouvy též ze strany družstva, které je též dle textací nájemních smluv uvedených v Přehledu převést spoluvlastnický podíl na nájemce. Variantu neposkytnutí součinnosti tak Zpracovatel nepředpokládá.

47. V případech, kdy lze dle smlouvy s družstvem převést jak podíl na budově tak podíl na jednotce, společných částech budovy a pozemku, jak na družstvo, tak na nájemce, by vznikl problém též pouze jen v případě, že by družstvo neposkytlo součinnost a nevymezilo společně s Objednatelem bytové jednotky, tento problém však Zpracovatel z důvodů uvedených v předchozím odstavci nepředpokládá.
48. V případech, kdy smlouvy s družstvy obsahují povinnost převést na družstvo podíl na bytovém domě nebo převést na nájemce podíl na bytových jednotkách, společných částech domu a pozemku, by stejně jako v předchozích případech vznikl problém pouze v případě, že by družstvo neposkytlo součinnost a nevymezilo společně s Objednatelem bytové jednotky, ani v tomto případě však Zpracovatel ze shora uvedených důvodů tento problém nepředpokládá.
49. Pouze v jediném případě může dojít k situaci, kdy jedna ze stran zůstane neuspokojena (odhlédne-li Zpracovatel od otázky poskytnutí či neposkytnutí součinnosti družstev s vymezením bytových jednotek). Na jedné straně se totiž Objednatel ve smlouvě s družstvem zavázal k převodu spoluvlastnického podílu na **bytovém domě družstvu** a na straně druhé se v nájemní smlouvě zavázal k převodu **spoluvlastnického podílu na bytové jednotce, na společných částech budovy a pozemku na nájemce**.
50. Budou-li vymezeny jednotky, může Objednatel uspokojit nájemce, ale neuspokojí družstvo, pokud jednotky vymezeny nebudou, může Objednatel uspokojit družstvo, ale nikoliv nájemce. Pokud nedojde mezi Objednatelem a jedním z dalších účastníků k dohodě, vždy na jedné straně zůstane povinnost Objednatele nesplněná.
51. Jakákoliv ujednání mezi účastníky lze samozřejmě dohodou jakkoliv změnit, pakliže k tomu příslušní účastníci dají svůj souhlas. To vše samozřejmě za předpokladu, že jsou veškerá ujednání mezi všemi účastníky platná. V případě pochybností o platnosti závazků pak mohou účastníci uzavřít dohodu o narovnání, v níž si sporná či pochybná práva a povinnosti nově upraví. V podrobnostech k otázkám platnosti či neplatnosti smluv či ujednání Zpracovatel odkazuje na OPS.

3. Předkupní právo dle § 1187 Občanského zákoníku

52. Dle § 1187 Občanského zákoníku má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu, vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám.
53. Přejícná ustanovení Občanského zákoníku výslovně neuvádí, zda se právní úprava Občanského zákoníku použije i na byty, které byly vymezeny dle Zákona o vlastnictví bytů.
54. Dle § 3028 odst. 2 Občanského zákoníku se řídí ustanoveními Občanského zákoníku i právní poměry týkající se práv věcných. Vzhledem k tomu, že zákonné předkupní právo je právem věcným³, použije se dle názoru Zpracovatele ustanovení § 1187 Občanského zákoníku též ve vztahu k bytovým jednotkám, které vznikly dle Zákona o vlastnictví bytů.
55. Uvedený závěr je v souladu s odůvodněním rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, z něhož vyplývá, že ustanovení § 1187 se použije i v případě bytových jednotek vymezených dle Zákona o vlastnictví bytů.
56. Jak vyplývá z textu § 1187 Občanského zákoníku, existuje předkupní právo pouze v případě prvního převodu vlastnického práva k bytové jednotce. Autoři komentáře⁴ k uvedenému ustanovení uvádějí, že „oprávněným je pouze nájemce FO, pokud jednotka, jejímž je nájemcem, je dosud ve vlastnictví osoby, jejíž vlastnické právo k jednotce vzniklo přeměnou jejího dosavadního vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek v domě“.
57. Z převodní smlouvy uzavřené dne 22.6.2000 mezi Objednatelem a Moravskou stavební PSJ, a.s., již Moravská stavební PSJ, a.s. převedla na Objednatele spoluvlastnické podíly na 151 bytových jednotkách, přičemž zbývající podíly byly převedeny samostatnou smlouvou na DRUŽSTVO MAJDALENKY. První prodej bytových jednotek ve smyslu § 1187 Občanského zákoníku tak již proběhnul, a nájemcům předmětných bytů tak předkupní právo dle § 1187 Občanského zákoníku nesvědčí.
58. V případě bytových jednotek, kde dosud k prvnímu převodu nedošlo, právo dle § 1187 Občanského zákoníku nájemcům svědčit bude, ať už půjde o bytové jednotky vymezené dle Zákona o vlastnictví bytů nebo dle Občanského zákoníku. Též tuto skutečnost je nezbytné vzít v potaz při případném rozhodování Objednatele o tom, ve prospěch jakého věřitele splní své povinnosti vyplývající ze smluv s družstvy.
59. Otázka předkupního práva je nicméně významná též z hlediska spoluvlastníků. Dle § 140 Starého občanského zákoníku platilo, že převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké.

³ viz odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3862/2015

⁴ KABELKOVÁ, Eva. § 1187 [Předkupní právo]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, marg. č. 1.

60. Přejchodné ustanovení § 3062 Občanského zákoníku ve vztahu k citovanému ustanovení zakotvilo, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 Starého občanského zákoníku zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti Občanského zákoníku. Právní úprava Starého občanského zákoníku se tak již na řešenou problematiku nepoužije a předkupní právo spoluvlastníků může vyplývat pouze z Občanského zákoníku.
61. Aktuální právní úprava předkupního práva spoluvlastníků je obsažena v § 1124 Občanského zákoníku a s účinností od 1.7.2020 stanoví následující:
- (1) Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednávají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.*
- (2) Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.*
62. Tato úprava tak na řešený případ nedopadá, neboť jak Objednatel, tak jednotlivá družstva měla dozajista možnost svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Nadto uvedená právní úprava stanoví, že předkupní právo trvá pouze po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví, přičemž tato doba od účinnosti citovaného ustanovení již uběhla.
63. Přejchodná ustanovení zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, stanoví, že dospěla-li povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, trvá předkupní právo předkupníka i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Ustanovení § 1124 Občanského zákoníku totiž s účinností od 1.1.2018 do 30.6.2020 stanovilo, že převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké.
64. Autoři komentáře⁵ k ustanovení § 1124 Občanského zákoníku v rámci poměrně obsáhlého rozboru této problematiky závěrem uvádí, že praxe bude spíše směřovat k závěru, že právní úprava § 1124 Občanského zákoníku účinná od 1.7.2020 se uplatní na všechna doposud existující zákonná předkupní práva, nicméně jedním dechem dodávají, že definitivní řešení této otázky bude až na soudní praxi.
65. Z uvedeného důvodu Zpracovatel doporučuje, aby Objednatel v případě převodu spoluvlastnického práva na nájemce buď prověřil aktuální rozhodovací soudní praxi

⁵ KRÁLÍK, Michal. § 1124 [Zákonné předkupní právo spoluvlastníků]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, marg. č. 71.

týkající se aplikace § 1124 Občanského zákoníku v znění od 1.7.2020 na vztahy mezi
Objednatelem a družstvy nebo aby s družstvy otázky předkupního práva smluvně
upravil.

4. Závěr

66. Z obsahu jednotlivých ujednání obsažených v Přehledu vyplývá, že v některých případech obsah ustanovení relativně jasně stanoví, komu má být jaký spoluvlastnický podíl převeden.
67. V případech, kdy je variantně možné spoluvlastnický podíl Objednatele převést jak na družstvo tak na nájemce, je dle názoru Zpracovatele možnost volby dána Objednateli, vyjma případu, kdy je Objednatel povinen převést spoluvlastnický podíl na nájemce, rozhodne-li tak členská schůze družstva.
68. Podstatným faktorem bude okolnost, zda byly či nebyly v příslušném bytovém domě vymezeny bytové jednotky. Vymezení bytových jednotek má či bude mít podstatný dopad do práv a povinností družstev, nájemců a Objednatele. V případě, že Objednatel bude směřovat ke splnění svých povinností ze smluv s družstvy a nájemci, Zpracovatel doporučuje, aby s ohledem na obsah většiny nájemních smluv, které variantní řešení nepřipouští, a též s ohledem na možná rizika veřejné podpory v případě převodu spoluvlastnického podílu Objednatele na družstvo, která byla rozebrána v OPS a na které Zpracovatel tímto odkazuje, směřovalo úsilí Objednatele k zajištění vymezení jednotek v součinnosti s družstvy a následně k převodu spoluvlastnických podílů na nájemce, pokud to jednotlivá ujednání umožňují.
69. Odhlédne-li Zpracovatel od otázky platnosti či neplatnosti ujednání mezi Objednatelem, nájemci a družstvy a bude-li pro účely tohoto závěru předpokládat platnost těchto ujednání, pak těmito ujednáními vznikla právně značně složitá situace, která zahrnuje podrobněji neupravené smlouvy ve prospěch třetího, otázku případné nedělitelnosti právně dělitelného plnění, pluralitu věřitelů, která má dvě různé právní úpravy podle dovozovaného režimu ujednání, předkupní práva nájemce družstevního bytu, neurčitost samotných ujednání, kdy je třeba vykládat, co měly strany na mysli apod.
70. Byť Zpracovatel provedl výklad těchto smluvních vztahů dle svého nejlepšího vědomí a svědomí, nelze vyloučit, že výklad těchto právních vztahů provedený jinou osobou či soudem může být odlišný. Zpracovatel proto doporučuje, aby při řešení věci Objednatel postupoval v součinnosti jak s družstvy, tak s nájemci, a přijaté řešení bylo podloženo vzájemnou dohodou či za vyslovení souhlasu všech účastníků.

5. Ostatní důležité skutečnosti a výhrady

Zpracovatel věří, že Objednateli toto stanovisko poskytne veškeré nezbytné podklady pro splnění svého účelu. Posouzení bylo zpracováno a závěry uvedené výše byly učiněny na základě informací a podkladů, které měl Zpracovatel od Objednatele k dispozici, a za předpokladu pravdivosti, správnosti, přesnosti a úplnosti těchto informací a podkladů.

Zpracovatel upozorňuje, že výklad právních předpisů, právních skutečností, právních vztahů a práv a povinností osob se může lišit v závislosti na osobě, která výklad provádí, a nelze tedy Zpracovatelem provedený výklad považovat za jediný možný.

V případě, že Objednatel bude mít k výše uvedenému jakékoli dotazy či připomínky, může se na Zpracovatele kdykoliv s důvěrou obrátit.

za Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

**Mgr. Jan
Tejkal** Digitálně podepsal
Mgr. Jan Tejkal
Datum: 2021.12.21
09:49:05 +01'00'

Mgr. Jan Tejkal, advokát

**Mgr. Jiří
Dostál** Digitálně podepsal
Mgr. Jiří Dostál
Datum: 2021.12.21
10:02:38 +01'00'

Mgr. Jiří Dostál, trvale spolupracující advokát

Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu

I. Úvod

- Český právní řád je založen na principu respektování legitimního očekávání plynoucího ze sjednaných závazků. Ministerstvo vnitra, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo financí považují za žádoucí, aby bylo toto legitimní očekávání bytových družstev a nájemců naplněno. Současně však musí být naplněny požadavky stanovené zákonem o obcích pro platné právní jednání, zejména požadavek péče řádného hospodáře podle § 38 odst. 1 zákona o obcích.
- V obecné rovině je proto nutné tam, kde existuje platná smlouva o budoucím převodu bytů či bytových domů, tento platný závazek respektovat a smlouvu splnit, tj. uzavřít převodní smlouvy za podmínek dle budoucích smluv. Platí totiž, že práva a povinnosti vyplývající z příslušné smlouvy mají být dodrženy.
- Tam, kde v minulosti došlo ke sjednání smlouvy o budoucím převodu bytu či bytového domu s obcí, avšak tato se později ukázala jako absolutně neplatná z důvodů porušení zákona o obcích (nezveřejnění záměru či neschválení smlouvy v příslušném orgánu obce), nezbyvá než – má-li dojít k platnému převodu bytu či bytového domu – *sjednat novou smlouvu*.
- Při sjednávání nové smlouvy je vhodné zohlednit očekávání nájemců, že získají do vlastnictví byt či bytový dům za původně sjednaných podmínek (byť se smlouva později ukázala jako neplatná). Při sjednávání nové smlouvy je však nutné též dodržet mj. všechny požadavky plynoucí ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tedy zveřejnit záměr (§ 39 odst. 1), schválit uzavření smlouvy v příslušném obecním orgánu [§ 85 písm. a)] a respektovat povinnost péče řádného hospodáře (§ 38 odst. 1 a § 39 odst. 2).

II. Zaměření tohoto metodického stanoviska

- Toto metodické stanovisko je zaměřeno právě na případy, kdy byla zjištěna neplatnost smlouvy o budoucím převodu vlastnického práva k bytu či bytovému domu. Pro tyto případy poskytuje doporučení, jakým způsobem lze při novém převodu vlastnického práva v těchto situacích postupovat.
- **Předmětem stanoviska tedy není rozbor situací, v nichž smlouvy o budoucích převodech byly sjednány platně a nyní obce přistupují ke splnění v nich uvedených povinností.** Ministerstvům nepřísluší posuzovat obsah uzavřené smlouvy a závazky z ní vyplývající. Toto přísluší pouze obecným soudům.
- Stanovisko neřeší jiné případy, které mohou v praxi nastat, ale řeší pouze a jen problematiku neplatných smluv ve vztahu obec a nájemce.
- Stanovisko žádným způsobem neoznačuje konkrétní existující smlouvy za neplatné; pouze dává návod, jak postupovat, pokud bude v konkrétním případě zjištěna neplatnost konkrétní smlouvy (např. rozhodnutím soudů).

III. Postupy při „nových“ převodech

- V případech, kdy při uzavírání původní smlouvy došlo k porušení § 39 odst. 1 a/nebo odst. 2 a/nebo § 85 písm. a) zákona o obcích, může to být dle ministerstev důvodem neplatnosti předmětné smlouvy.
- Platnost smlouvy přísluší v konkrétním případě závazně posuzovat pouze soudu.
- Jak bylo výše uvedeno, v případě, že je smlouva neplatná, přichází v úvahu jako vhodné řešení tohoto problému vznik zcela nového, na předchozí smlouvě nezávislého právního titulu za splnění požadavků podle § 38 odst. 1, § 39 odst. 1 a 2 a § 85 písm. a) zákona o obcích.

POSTUP OBCE PŘI UZAVŘENÍ „NOVÉ“ SMLOUVY

1. **Zveřejnit záměr obce prodat bytový dům, byt nebo spoluvlastnický podíl k nim podle § 39 odst. 1 zákona o obcích.**

Záměr musí obsahovat označení právního jednání (např. prodej) a identifikaci převáděné nemovitosti podle katastrálního zákona.

Pokud jde o zájemce a nabídky ke zveřejněnému záměru, zákon o obcích nevylučuje, aby obec předem omezila potenciální uchazeče na původní zájemce (a případně jejich právní nástupce), tj. na uživatele příslušných bytů. Zákon totiž připouští, aby záměr byl formulován též jako **záměr tzv. adresný**, tj. aby obsahoval označení osoby, na kterou obec hodlá nemovitost převést. Ani v takovém případě však není podle judikatury Nejvyššího soudu vyloučeno, aby se k záměru přihlásily i jiné osoby.

V praxi to znamená, že pokud se k adresnému záměru přihlásí jiný žadatel, nelze jej bez dalšího odmítnout, ale musí být adekvátním způsobem zdůvodněno, proč jeho žádost nebyla akceptována (např. nabídl méně, nebo sice nabídl více, ale s ohledem na předestřený cíl se obec – zastupitelstvo – rozhodlo prodat předem určenému zájemci, nájemci atd.). Blíže k tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2016 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. července 2020, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015, sp. zn. 24 Cdo 1198/2020.

2. **Schválit prodej bytového domu, bytu nebo spoluvlastnického podílu k nim zastupitelstvem podle § 85 písm. a) zákona o obcích, tj. nově, nezávisle na předchozí smlouvě.**

Není vyloučeno, aby se k adresnému záměru přihlásily i další osoby než původní zájemci. Při schvalování majetkoprávní dispozice nesmí obec nabídky těchto dalších osob opomenout a musí zdůvodnit, proč upřednostňuje nabídku původního zájemce.

3. **Má-li dojít k převodu za „zvýhodněných podmínek“, musí obec odůvodnit dispozici (s ohledem na uváděnou původní kupní cenu) za nižší než obvyklou cenu podle § 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 a zákona o obcích.**

Při odůvodnění by měla obec vycházet zejména z okolností týkajících se (neplatného) uzavření původní smlouvy, a dalších skutečností, které obec považuje s ohledem na danou situaci za relevantní.

Výši a adekvátnost této odchylky z hlediska hospodárnosti a účelnosti musí posoudit v rámci své samosprávné úvahy sama obec. Při rozhodování by obec měla vycházet z níže uvedených zásad:

- Povinnost obce řádně hospodařit se svým majetkem (§ 38 odst. 1 zákona o obcích) nelze kategoricky a bez dalšího vázat pouze na nejvyšší nabídku, a to již s ohledem na § 2 odst. 2 zákona o obcích. Ekonomicky méně výhodná dispozice obce však musí vycházet z odůvodnitelného (legitimního) důvodu majícího základ v plnění úkolů obce v samostatné působnosti (§ 38 odst. 1).
- V obecné rovině lze akceptovat odůvodnění **jiným důležitým zájmem obce podle § 38 odst. 1 zákona o obcích**, spočívajícím v **uspokojování bytových potřeb** nabyvatele tohoto majetku ve smyslu § 35 odst. 1 zákona o obcích, popř. jeho členů (v případě bytových družstev), kteří po dobu vázanosti dotačních podmínek byli v očekávání naplnění závazku obce k budoucímu zvýhodněnému převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech.
- **Tento důležitý zájem spolu s posouzením konkrétních okolností konkrétního případu a vložené investice budoucích nabyvatelů na výstavbu jednotlivých předmětných bytových domů a bytů může zohlednit územní samosprávný celek v rozhodnutí o dispozici se svým majetkem.**
- „Ekonomická ztráta“ přijetím nižší než ekonomicky nejvhodnější nabídky nesmí být ve zcela zjevném nepoměru k obcí sledovanému mimoekonomickému přínosu. Tam, kde obec zvolí z možných řešení to, které je ekonomicky méně výhodné, musí hodnotit nejen existenci legitimního důvodu pro takový výběr, ale musí se zabývat i tím, zda obcí sledovaný cíl je vybraným řešením splnitelný, resp. zda identického cíle nelze dosáhnout jiným, ekonomicky výrazně šetrnějším řešením. Jinými slovy řečeno, **obec je povinna náležitým způsobem a s co největší pečlivostí zvážit všechny okolnosti pro přijetí ekonomicky méně výhodné nabídky a své rozhodnutí řádně odůvodnit konkrétními okolnostmi.**
- Konkrétní výše odchylky od ceny obvyklé ve smyslu zákona o obcích není zákonem výslovně limitována. Nicméně, musí být řádně odůvodněna a z odůvodnění musí vyplývat, že je sledován jiný důležitý zájem. Blíže k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 07. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11.2020, sp. zn. 33 Cdo 1896/2020.
- V již zahájeném soudním řízení lze nápravu neplatné smlouvy řešit prostřednictvím tzv. soudního smíru podle § 99 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. Soudní smír spočívá na hmotněprávní dohodě o nové smlouvě, v jejímž rámci účastníci řízení navrhnou, aby soud o jejich soukromém právu rozhodl určitým způsobem. V okamžiku, kdy soud usnesením o schválení smíru jejich návrh akceptuje, stane se dohoda exekučním titulem majícím povahu soudního rozhodnutí. Soudní smír má jednak procesní následky (je rozhodnutím ve věci samé, jež je exekučním titulem a vytváří překážku věci rozhodnuté), jednak následky hmotněprávní (je novací, případně dohodou o narovnání mezi účastníky) a v případě schválení soud deklaruje jeho soulad s hmotným právem. K oběma těmto následkům dochází až akceptací smíru ze strany soudu.¹⁾
- Podstatou soudního smíru je soudní odsouhlasení dohody (smlouvy) mezi stranami o smírném řešení sporu. V posuzovaném případě tedy soudní odsouhlasení úplatného

¹⁾ Svoboda K., Smolík P., Levý J., Šínová R. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 1627 s.

nebo bezúplatného převodu příslušných nemovitostí. Z tohoto důvodu se pro rozhodování obce o soudním smíru (o jeho přijetí) musejí uplatnit identická pravidla jako pro samotné právní jednání, které je předmětem soudního smíru. Tedy řádně předchází zveřejnění záměru (§ 39 odst. 1 zákona o obcích) a schválení v zastupitelstvu [§ 85 písm. a) zákona o obcích]. Obec je rovněž povinna dodržet požadavky vyplývající pro ni z § 38 odst. 1 ve spojení s § 39 odst. 2 zákona o obcích a postupovat v souladu s těmito ustanoveními, tedy řádně obhájit případnou odchylku od obvyklé ceny.

Pokud má být nabyvatelem bytové družstvo, je potřeba zohlednit rovněž pravidla o zákazu veřejné podpory vyplývající z práva Evropské unie. Pokud má bytový dům, byty nebo spoluvlastnické podíly k nim nabyt za cenu nižší než v místě a čase obvyklou bytové družstvo, tedy nikoliv fyzické osoby, které do výstavby investovaly prostřednictvím svých vkladů do bytového družstva, je nutné zohlednit také **pravidla o veřejné podpoře vyplývající z čl. 107 Smlouvy o fungování Evropské unie a souvisejících předpisů Evropské unie²⁾**.

Problematika veřejné podpory náleží do působnosti **Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže**. Veřejné podpoře se věnuje metodické doporučení „*Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv*“, které tvoří přílohu tohoto stanoviska.

Dále je nutno upozornit, že je nutné řešit i daňové dopady těchto převodů, což náleží do působnosti Ministerstva financí, které bude navrhopvat osvobození příjmů z bezúplatných převodů spoluvlastnických podílů na bytovém domě z obce na druhého vlastníka prostřednictvím přechodného ustanovení obsaženého v nejbližší řádné novele zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, kterou lze očekávat po parlamentních volbách organizovaných na podzim roku 2021.

Do té doby se finanční správa nebude zabývat případy, které by měly být touto novelou dotčeny za podmínky, že tímto nebudou dotčeny obecné povinnosti finanční správy zejména činit úkony ve lhůtách pro stanovení daně. V případě, že daňovým subjektům na základě doposud platné legislativy vznikne z výše uvedené transakce daňová povinnost, mohou při splnění zákonných podmínek využít institutu posečkání daně.

Příloha: 1 / Metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže s názvem *Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv*

V Praze dne 1. dubna 2021

²⁾ Např. nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu *de minimis*.

Mgr. Petr
Vokáč

Digitálně podepsal Mgr. Petr
Vokáč
Datum: 2021.04.12 07:52:01
+02'00'

.....
Mgr. Petr Vokáč
náměstek ministra vnitra pro řízení sekce legislativy, státní správy a územní
samosprávy
Ministerstvo vnitra ČR

Mgr. Jana
Hanzlíková

Digitálně podepsal
Mgr. Jana Hanzlíková
Datum: 2021.04.12
08:57:51 +02'00'

.....
Mgr. Jana Hanzlíková
náměstkyně pro řízení sekce bydlení a sociálního začleňování
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Ing. Mgr.
Stanislav
Kouba Ph.D.

Digitálně podepsal Ing. Mgr.
Stanislav Kouba Ph.D.
DN: title=13650, c=CZ, o=MFCR,
ou=05, cn=Ing. Mgr. Stanislav
Kouba Ph.D.
Datum: 2021.04.12 17:17:56 +02'00'

.....
Ing. Mgr. Stanislav Kouba, Ph.D.
náměstek pro řízení sekce pro daně a cla
Ministerstvo financí ČR

Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv

Při uzavírání „nových“ smluv je potřeba zohlednit pravidla o veřejné podpoře.

1. Veřejná podpora

Konkrétní opatření (převod/prodej bytového domu/bytů/ spoluvlastnického podílu) **zakládá veřejnou podporu** v případě, že jsou **kumulativně naplněna tato kritéria**, stanovená v čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (dále jen „SFEU“):

- a) opatření má **vliv na přesun státních (veřejných) prostředků**, včetně prostředků obce.
- b) opatřením **dochází ke zvýhodnění určitého podniku**. Hospodářské transakce prováděné veřejnoprávními subjekty neposkytují podniku výhodu, jsou-li prováděny v souladu s běžnými tržními podmínkami, tj. za cenu v daném místě a čase obvyklou (stanovenou např. na základě znaleckého posudku). Ke zvýhodnění podniku rovněž nedochází v případě, že je podnik vybrán prostřednictvím otevřeného, transparentního, bezpodmínečného a nediskriminačního výběrového řízení, ve kterém dojde k výběru nejvýhodnější nabídky (dále jen „výběrové řízení“). Podnikem se rozumí jakýkoliv subjekt, který na trhu nabízí zboží a/nebo služby. Bytové družstvo se účastní trhu s bydlením a představuje tedy podnik.
- c) opatření **může vést k narušení soutěže**, a to vždy pokud může posílit soutěžní postavení příjemce ve vztahu k ostatním podnikům, s nimiž soutěží.
- d) opatření **může ovlivnit obchod mezi členskými státy. Riziko ovlivnění obchodu lze vyloučit pouze v případě, že činnost příjemce podpory je čistě lokálního charakteru**. O opatření čistě lokálního charakteru lze hovořit v případě, kdy je současně 1) vliv opatření na trhy a spotřebitele v sousedních členských státech je nanejvýše nepatrný; 2) zboží a/nebo služby poskytované příjemcem jsou čistě lokálního charakteru a/nebo jsou přitažlivé jen pro zeměpisně ohraničenou oblast; 3) podpora nemá za následek přilákání poptávky a/nebo investic do dotyčného regionu a nevytváří překážky pro usazování podniků z jiných členských států; 4) tržní podíl příjemce podpory je z hlediska jakéhokoliv použitého vymezení relevantního trhu minimální. Z hlediska ovlivnění obchodu je rovněž rizikové, patří-li příjemce k širší skupině podniků.

2. Obecně k vyloučení přítomnosti veřejné podpory

O veřejnou podporu nepůjde zejména v situaci:

- kdy činnost bytového družstva jako konečného nabyvatele bude čistě lokálního charakteru; zda je činnost lokálního charakteru a nedochází tak k ovlivnění obchodu mezi členskými státy, musí vyhodnotit obec, a to na základě kritérií uvedených níže v bodě 3 a současně na základě znalosti místní situace
- kdy bytový dům/byty/spoluvlastnický podíl bude (a to i za cenu nižší než tržní a mimo výběrové řízení) družstvu prodán/převeden za podmínky, že po uskutečnění tohoto převodu/prodeje budou byty neprodleně převedeny do osobního vlastnictví jednotlivých fyzických osob (členů družstva), které budou byty užívat za účelem uspokojení svých vlastních bytových potřeb, a družstvo jako takové poté zanikne.
- kdy byty/spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny/prodány (i za cenu nižší než tržní a mimo výběrové řízení) přímo na jednotlivé fyzické osoby – oprávněné nájemníky bytů, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby.

V posledních dvou uvedených případech by infrastruktura (bytový dům/byty) musela být k neekonomické činnosti (uspokojování vlastních bytových potřeb fyzických osob jako vlastníků bytů, příp. jejich rodinných příslušníků) využívána po celou zbývající dobu její životnosti; potom by opatření nevedlo ke zvýhodnění podniku.

3. Bytové družstvo jako konečný nabyvatel

V případě převodu/prodeje bytového domu/bytů/spoluvlastnického podílu obce na bytové družstvo (které nebylo vybráno ve výběrovém řízení) jakožto konečného nabyvatele, a to za cenu nižší než v daném místě a čase obvyklou, se nebude jednat o veřejnou podporu pouze v tom případě, kdy činnost bytového družstva bude čistě lokálního charakteru.

Za účelem vyhodnocení činnosti jakožto čistě lokální jsou směrodatné zejména následující informace: Působí bytové družstvo pouze na omezeném území? Poskytuje nebo plánuje družstvo začít nabízet obdobné zboží/služby i v jiném státě EU? Jaká je kapacita bytového domu (bytových jednotek) převáděných na družstvo? Je předmětný bytový dům/bytové jednotky využíván i osobami ze zahraničí? Jaká je vzdálenost bytového domu (bytových jednotek) od hranic? Dále je vhodné získat informace o tom, zda existují důkazy o relevantních přeshraničních investicích do obdobných služeb v dané oblasti a zda jsou v dané oblasti usazeny zahraniční subjekty poskytující podobné služby. Jaký je tržní podíl příjemce podpory (měl by být z hlediska jakéhokoliv použitého vymezení relevantního trhu minimální)? Pokud však jde o převody bytových domů, bytů a podílů na nich, vyloučení rizika ovlivnění obchodu s ohledem na otevřenost trhu s bydlením/eventuální působnost zahraničních investorů, může být v řadě případů problematické. Proto je nezbytné vyhodnotit každý jednotlivý případ zvlášť.

4. Postup v případě kumulativního naplnění znaků veřejné podpory

Pokud v konkrétním případě **nelze vyloučit kumulativní naplnění znaků veřejné podpory (tj. v případě družstva jako konečného nabyvatele nelze doložit, že se jedná o opatření s čistě lokálním účinkem), opatření může být poskytnuto pouze na základě výjimky z obecného zákazu veřejné podpory, a to . jako podpora malého rozsahu (de minimis) podle Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování EU na podporu de minimis (dále jen „nařízení č. 1407/2013“), při splnění všech podmínek tímto nařízením stanovených.**

Výše podpory v případě zvýhodněného převodu/prodeje se rovná rozdílu mezi tržní hodnotou převáděného/prodáváného majetku (cenou v daném místě a čase obvyklou, stanovenou na základě znaleckého posudku) a cenou za převod/prodej sjednanou. Celková výše podpory de minimis udělená „jednomu podniku“ podle výše uvedeného nařízení nesmí za tři libovolná po sobě jdoucí účetní období překročit strop stanovený tímto nařízením, tj. 200 000 EUR.

Obec musí v případě poskytnutí podpory malého rozsahu rovněž splnit povinnosti stanovené v § 3a zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů. Poskytovatel je povinen před poskytnutím podpory v centrálním registru podpor malého rozsahu (dále jen „centrální registr“) ověřit, zda poskytnutím podpory nedojde k překročení limitu podpory

de minimis stanoveného v nařízení; v právním aktu poskytnutí podpory uvést název přímo použitelného předpisu EU, podle kterého je podpora malého rozsahu poskytována, a do 5 pracovních dnů od poskytnutí podpory malého rozsahu zaznamenat údaje o této podpoře a o jejím příjemci do centrálního registru.

V případě potřeby konzultace problematiky veřejné podpory se obec může obrátit na Úřad pro ochranu hospodářské soutěže posta@uohs.cz.

Kontaktní osoba:

Ing. Jana Možná, Oddělení veřejné podpory, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

Tel : 542 167 883

E-mail : jana.mozna@uohs.cz

V Brně dne 8.2.2021

Zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé pro projednání bezúplatných převodů majetku statutárního města Brna na bytová družstva nebo jeho členy ve volených orgánech statutárního města Brna

Při zdůvodnění této odchylky od ceny obvyklé ve výši 100% v souladu s právním stanoviskem společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s. r. o. k posouzení závazků u DRUŽSTVA MAJDALENKY při bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách vycházíme zejména z následujících ustanovení:

Dle § 2 odst. 2 Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, dále jen „Zákon o obcích“ platí, že obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.

Dle § 38 odst. 1 Zákona o obcích platí, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.

Dle § 39 odst. 2 Zákona o obcích platí, že při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

Z citovaných ustanovení vyplývá, že pokud by statutární město Brno převádělo bezúplatně spoluvlastnické podíly na nájemce předmětných bytových jednotek i přes dovozenou neplatnost závazků k bezúplatnému převodu, muselo by zároveň odůvodnit, proč je nepřevadlo za cenu obvyklou.

Platnost či neplatnost závazků uzavřených za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., je posuzována podle tehdy platných předpisů. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., pak se ve smyslu přechodného ustanovení § 3030 NOZ na takto vzniklá práva a povinnosti uplatní pouze ustanovení části první hlavy první, tedy obsah ustanovení §§ 1 – 14 NOZ.

Dle § 6 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“ platí, že každý má povinnost jednat v právním styku poctivě; nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu; nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

Z odkazem na právní stanovisko uvedené AK pro jedno z družstev, které může být využito s pro obdobné závazky, může být takovými důvody mimo jiné též narovnání právních vztahů z minulosti (komentář k ust. § 39 odst. 2 Zákona o obcích nebo k ust. § 38 odst. 1 Zákona o obcích). V tomto případě lze posuzované závazky připodobnit na v komentáři zákona uvedenou situaci k narovnání neplatných právních jednáních způsobených obcí, při němž obec akceptuje původní podmínky smlouvy (úkolem obce totiž není působit jako ekonomický dravec; je zcela legitimní i legální, pokud jedná z obecného hlediska spravedlivě a správně, napraví svou předchozí chybu tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena).

V odůvodnění pak musí být uvedeno, jaký jiný důležitý zájem statutárního města Brna, než účelné a hospodárné využití majetku, vede město k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů.

Při odůvodnění odchylky od ceny obvyklé se lze odvolat zejména za zásady:

- 1. Ochrana veřejného zájmu**
- 2. Princip legitimního čekávání**
- 3. Zásada poctivosti**
- 4. Smlouvy mají být dodržovány – pacta sunt servanda**

Zdůvodněním odchylky ceny obvyklé je pak plnění povinnosti statutárního města Brna jako obce dle § 2 odst. 2 Zákona o obcích, tedy ochrana veřejného zájmu, spočívajícího v zájmu na zachování právního státu a komplexním fungování společnosti, které by nebylo možné bez zachování principu právní jistoty, důvěry a poctivosti, jejímiž projevy jsou zejména slušnost, čestnost, upřímnost, spolehlivost, otevřenost, vzájemná ohleduplnost, ohled na zájmy druhé strany, vlastní důvěryhodnost, loajalita, solidarita, šetření práv a legitimních zájmů druhé strany. To vše pak dále za podpory ať už psaných či nepsaných zásad, na nichž spočívá soukromé právo, mezi nimi pak zejména zásady, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny (zásada „*pacta sunt servanda*“), a zásady legitimního očekávání.

Projevem plnění povinnosti ochrany veřejného zájmu, a v jejím rámci též respektování zásady *pacta sunt servanda*, je pak ve vztahu k ust. § 38 odst. 1 Zákona o obcích narovnávání neplatných právních jednání z minulosti způsobených na straně města, při němž město akceptuje původní podmínky smlouvy obsahující budoucí závazek převodu, když dle názoru je zcela legitimní i legální, pokud město jedná z obecného hlediska spravedlivě a správně, napraví svou předchozí chybu tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena.

Zastupitelstvo města Brno schválením smlouvy o sdružení /o výstavě/ o spolupráci/ aj. obsahující závazek budoucího bezúplatného převodu utvořilo vůli statutárního města Brna podíl na jednotkách či na budě a pozemcích převést a její realizaci brání primárně nedostatek formálního postupu spočívající v opomenutí statutárního města Brna zveřejnit záměr prodeje spoluvlastnických podílů. Skutečnost souhlasu Zastupitelstva tak může být využita v souvislosti s aplikací zásady, že daný slib zavazuje (§ 3 odst. 2 písm. d) NOZ).

Jako odůvodnění odchylky od obvyklé ceny při bezúplatném převodu předmětných bytových jednotek navrhuje plnění povinnosti obce dle § 2 odst. 2 Zákona o obcích, tedy ochrana veřejného zájmu, spočívajícího v zájmu na zachování právního státu a komplexním fungování společnosti, které by nebylo možné bez zachování principu právní jistoty, důvěry a poctivosti, jejímiž projevy jsou zejména slušnost, čestnost, upřímnost, spolehlivost, otevřenost, vzájemná ohleduplnost, ohled na zájmy druhé strany, vlastní důvěryhodnost, loajalita, solidarita, šetření práv a legitimních zájmů druhé strany. To vše pak dále za podpory ať už psaných či nepsaných zásad, na nichž spočívá soukromé právo, mezi nimi pak zejména zásady, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny (zásada „*pacta sunt servanda*“), a zásady legitimního očekávání.

Jako veřejný zájem je možné označit zájem na zachování právního státu a komplexním fungování společnosti. Jak uvedl Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. I. ÚS 3512/11, jedním z aspektů právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy je mimo jiné princip právní jistoty, jehož výrazem je mimo jiné důvěra, jako elementární kategorie sociálního života, která vyjadřuje vnitřní postoj odrážející eticky odůvodněné představy a očekávání jednotlivých členů společnosti. Uplatňování principu důvěry v úkony dalších osob při veškerém sociálním styku s nimi je základním předpokladem pro fungování komplexní společnosti (Luhmann, N.: *Vetruen. Ein Mechanismus der Reduktion sozialer Komplexität*. Stuttgart 1989, str. 1).

S odvoláním na § 6 NOZ se dovozuje, že kdo vyvolal určité jednání, nesmí se ex post dovolávat vad jednotlivých úkonů, které sám způsobil. Jedná se o princip, který do jisté míry stojí proti principu autonomie vůle; mezi těmito principy tak musí soudy hledat vzájemný vztah přiměřenosti (I. ÚS 342/09). Poctivost vyjadřuje určitý standard chování v právních vztazích, vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé strany. Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu a nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu. Avšak absolutní neplatnost nastupuje ze zákona a není odvislá od jednání subjektu občanskoprávního vztahu (oproti principu relativní neplatnosti), které by bylo možno charakterizovat jako výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů, tedy bez právního důvodu zasahuje do práv a povinností jiných, popř. v rozporu s dobrými mravy.