

**Podklad pro jednání ZM číslo 9**

Termín jednání:

17.02.2016

Číslo bodu:

7.A

Název**Prodej bytových jednotek – ulice Švehlova****Popis**

Město Šlapanice v roce 2003 realizovalo výstavbu bytových domů na ulici Švehlova ve Šlapanicích, konkrétně 24 bytů, které byly spolufinancovány z dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení, přičemž podmínky dotace obcím nedovolovaly převést po dobu 20 let od kolaudačního rozhodnutí vlastnictví k bytům na jinou osobu. Nařízení vlády č. 209/2013 Sb., kterým se mění některá nařízení vlády v oblasti použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení umožnilo změnu těchto podmínek, kdy po uplynutí 10 let bylo možno požádat fond o změnu smlouvy. Našemu návrhu dohody o změnu smlouvy fond vyhověl a město tedy může převádět byty do vlastnictví již nyní.

Město Šlapanice řešilo možný postup prodeje bytových jednotek – Švehlova za stávající právní a faktické situace (s ohledem na existující právní stanoviska ke kvalitě uzavíraných prvotních smluv) s cílem dosáhnout právní jistoty v platnosti uzavřených převodních smluv v aktuálním čase.

Dle odborné metodiky, ze dvou na sobě nezávislých právních stanovisek, vyplývá, že v minulosti uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích vykazují závažné vady, a výsledkem by v případě sporu mohlo být vyslovení absolutní neplatnosti těchto smluv, což znamená i eventuelní možnost napadnout obdobně i případné kupní smlouvy na jejich základě uzavřené. To by mohlo mít nedozírné následky na právní jistoty jak nájemců, tak města. Doposud sice neplatnost smluv vyslovena nebyla (tuto neplatnost by mohl vyslovit pouze soud), nicméně závěr v této souvislosti je jednoznačný, a slouží k ochraně zájmů jak města, tak případných kupujících.

Na základě v minulosti uzavřených smluv nelze uzavřít přímo kupní smlouvy a provést převod vlastnictví k bytovým jednotkám. To proto, že nejméně po dobu deseti let, kdy pak následně nastupuje vydržení v dobré víře, by mohly být dané kupní smlouvy velmi vážně zpochybněny.

Judikatura českých soudů připustila, že je možné i v případě obcí jako jednotek územní samosprávy využít institutu narovnání smluvních vztahů. To umožňoval jak starý občanský zákoník, tak nový občanský zákoník, a to takto (citace NOZ)

Narovnání, §1903 NOZ (nový občanský zákoník, základní ustanovení)

„Dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné.“

Judikatura pouze u obcí určuje, aby byl nový smluvní závazek platný, musí být záměr jej uzavřít zveřejněn předem na úřední desce obdobně, jako se zveřejňuje záměr prodat apod., tedy aby byl postup města transparentní a aby byla zachována zásada publicity. Narovnáním, zcela zaniká původní vztah, a platí ten nově uzavřený – v tomto případě ten, kde by již nebyly pochybnosti o jeho platnosti.

Daný případ je komplikovaný tím, že i v případě, že by město chtělo „opsat“ původní smlouvy a napravit je formou narovnání, bude narážet na ustanovení zákona o obcích, které se



Podklad pro jednání ZM číslo 9

dotýká hospodárnosti ve vztahu k ceně jednotky. Dokonce, i když je navrhováno prodat jednotky za cenu obvyklou v místě a čase v době uzavření původních smluv, i s tím je nutné se v rámci narovnání vypořádat, tedy v případě, že by město prodávalo za ceny nižší, než jsou v místě a čase obvyklé dnes, musí to dobře odůvodnit.

RM na 38. schůzi konané dne 10.02.2016 doporučila ZM schválit záměr prodeje bytových jednotek (dále jen „b.j.“) nájemcům v bytových domech ulice Švehlova, a to:

Bytový dům č.p. 1704

Jednotky čísla 1704/1, 1704/2, 1704/3, 1704/4, 1704/5, 1704/6

Bytový dům č.p. 1705

Jednotky čísla 1705/1, 1705/2, 1705/3, 1705/4, 1705/5, 1705/6

Bytový dům č.p. 1706

Jednotky čísla 1706/1, 1706/2, 1706/3, 1706/4, 1706/5, 1706/6

Bytový dům č.p. 1707

Jednotky čísla 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707/5, 1707/6

včetně příslušných spoluvlastnických zákonných podílů na zastavěném pozemku.

S respektováním zákonného předkupního práva nájemníků v právním režimu:

a) závazku prodat jednotku nájemcům zakotveném v uzavřených smlouvách o smlouvách budoucích, aktualizovaných dohodami o narovnání z důvodu nutnosti respektovat ve smluvních vztazích aktuální právní úpravu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v ustanovení § 1158 a násl., a dále aktuální právní úpravu zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění, zejména ustanovení § 39 a 41 zákona ve výkladové praxi současné judikatury.

b) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1158 a násl. (Bytové spoluvlastnictví), a dále za respektování právní úpravy zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění, zejména ustanovení § 39 a 41 zákona.

c) se stanovením nabídkové ceny ve výši ceny v místě a čase obvyklé v době uzavření smluv o smlouvách budoucích

d) s respektováním právního nástupnictví nájemců odlišných od nájemců původních z důvodu dobrých mravů

RM na 38. schůzi konané dne 10.02.2016 doporučila ZM schválit metodiku přípravy prodeje bytových jednotek za ceny v místě a čase obvyklé v době uzavírání smluv o smlouvách budoucích, a to z následujících důvodů:

a) jednání v souladu s dobrými mravy ve vztahu k časovým okolnostem, složení podstatné části kupní ceny předem, péči nájemců o jednotky

b) veřejný zájem města na prodeji všech bytových jednotek, neboť není zájmem města setrvávat v bytovém spoluvlastnictví z důvodu průběžných investic

c) doba, jež uplynula od výstavby, a stav bytových domů

d) důvodné očekávání nájemců (tzv. legitimní očekávání)

**Podklad pro jednání ZM číslo 9****Návrh usnesení**

1.

ZM bere na vědomí obsah odborné metodiky způsobu řešení právních vztahů souvisejících s dříve uzavřenými smlouvami o smlouvách budoucích – převod bytových jednotek a

ZM ukládá RM postupovat podle této metodiky při faktické realizaci přípravy prodeje bytových jednotek.

2.

ZM schvaluje záměr prodeje bytových jednotek (dále jen „b.j.“) nájemcům v bytových domech ulice Švehlova, a to:

Bytový dům č.p. 1704

Jednotky čísla 1704/1, 1704/2, 1704/3, 1704/4, 1704/5, 1704/6

Bytový dům č.p. 1705

Jednotky čísla 1705/1, 1705/2, 1705/3, 1705/4, 1705/5, 1705/6

Bytový dům č.p. 1706

Jednotky čísla 1706/1, 1706/2, 1706/3, 1706/4, 1706/5, 1706/6

Bytový dům č.p. 1707

Jednotky čísla 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707/5, 1707/6

včetně příslušných spoluvlastnických zákonných podílů na zastavěném pozemku.

3.

ZM schvaluje prodej bytových jednotek za ceny v místě a čase obvyklé v době uzavírání smluv o smlouvách budoucích, a to z těchto důvodů:

a) jednání v souladu s dobrými mravy ve vztahu k časovým okolnostem, složení podstatné části kupní ceny předem, péči nájemců o jednotky

b) veřejný zájem města na prodeji všech bytových jednotek, neboť není zájmem města setrvat v bytovém spoluvlastnictví z důvodu průběžných investic

c) doba, jež uplynula od výstavby, a stav bytových domů

d) důvodné očekávání nájemců (tzv. legitimní očekávání)

Přílohy:

Příloha č.1 - Srovnání cen_Mgr.Hamplova

Příloha č.2 - Odborná metodika_Mgr.Hamplova

Příloha č.3 - Šlapanice_stanovisko_byty_KVB

Příloha č.4 - Město Šlapanice - alternativní metodika - byty Švehlova

Odpovědné osoby

	Zpracovatel	Vedoucí odboru	Předkladatel
Jméno	Ing. Tamara Mazlová, Ph.D.	Ing. Tamara Mazlová, PhD.	Michal Trněný
Funkce	Vedoucí OISM	Vedoucí OISM	starosta
Podpis			

Příloha č. 1**PŘEHLED A SROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH CEN**

SITUOVÁNÍ	Byt	Cena původní	Cena obvyklá 2015	Cena obvyklá 2003 NAVRHOVANÁ
1. NP	1704/1 1705/1 1706/1 1707/1	797.000,- Kč	1.568.422,- Kč	1.023.150,- Kč
	1704/2 1705/2 1706/2 1707/2	487.000,- Kč	989.809,- Kč	622.900,- Kč
2. NP	1704/3 1705/3 1706/3 1707/3	817.000,- Kč	1.624.078,- Kč	1.030.300,- Kč
	1704/4 1705/4 1706/4 1707/4	515.000,- Kč	1.057.751,- Kč	669.040,- Kč
3. NP	1704/5 1705/5 1706/5 1707/5	768.000,- Kč	1.461.781,- Kč	991.240,- Kč
	1704/6 1705/6 1706/6 1707/6	529.000,- Kč	1.064.236,- Kč	683.530,- Kč
		3.913.000,- Kč	7.766.077,- Kč	5.020.160,- Kč

Rok 2003 - Pozemek/m2 - 1.475,70 Kč

Město by mohlo dostat první kupní ceny v rozmezí 9/20016 až 11/2016, v případě překážek u některých bytů (jednotlivé případy) říjen až listopad 2016.

Náklady na celý právní proces – cca 5.000,- Kč/na byt a poplatky.

(záměry, usnesení, právní korespondence, dohody o narovnání, kupní smlouvy – pozn. vklady již samo město)

Mělo by s ohledem na pochybení z minulosti nést město, nezahrnovat nájemcům do smluv.

§38, odst.1: *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. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.*

- zde odůvodňujeme, proč se jednotky prodávají a nezůstávají v majetku města.

§39, odst.1 a 2: *„Záměr obce prodat....obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením 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 jednání neplatné. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru. 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.“*

- zde se vypořádáváme s právní nejistotou zveřejnění záměru a s cenou v místě a čase obvyklou a odůvodněním odchylky k roku 2003

§85, písm. a) : *Zastupitelstvu obce je ...vyhrazeno rozhodování onabytí a převod nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, převod bytůz majetku obce*

- zde se vypořádáme se záměrem prodeje obytných domů a jednotek v nich

B. Nový občanský zákoník, zák.č. 89/2012 Sb.

§1903, odst.1, věta první: *„Dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné.“* - za použití aktuální judikatury Nejvyššího soudu ČR, který připustil dohody o narovnání u územně samosprávného celku (zveřejnění záměru tuto dohodu uzavřít na úřední desce města).

- **Klíčová metoda pro nápravu dříve uzavřených smluvních vztahů** za respektování jejich obsahu. Kvalita dohod o narovnání bude pro prodej jednotek klíčová, jde o stěžejní část celé akce aktualizace

§1187, odst.1: *Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu.*

- Tímto ustanovením se budou řídit zejména vztahy k „právním nástupcům“ původních budoucích kupujících, kteří nemohou mít platně uzavřeny smlouvy o smlouvách budoucích, tedy bude se s nimi „nakládat“ jako s prvními kupujícími s přednostním právem

Oddíl 5 – bytové spoluvlastnictví – podle tohoto oddílu se budou řídit samotné smlouvy a vznik bytového spoluvlastnictví

POSOUZENÍ NĚKTERÝCH ASPEKTŮ NÁJEMNÍCH SMLUV A SMLUV O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

Výchozí stav

Město Šlapanice, zastoupené tehdejší starostou Ing. Janem Střechovským, začalo počínaje květnem 2003 uzavírat smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy (dále též „smlouva o smlouvě budoucí“) podle ust. § 50a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v tehdy účinném znění (dále jen „OZ“) a smlouvy nájemní podle ust. § 685 a násl. OZ. Předmětem smluv budoucích kupních je úprava podmínek, za kterých bude mezi smluvními stranami uzavřena kupní smlouva o prodeji a koupi bytu, který je totožný s bytem specifikovaným v předmětu právně provázané nájemní smlouvy. Takovýto postup město v minulosti zvolilo z toho důvodu, že výstavba předmětných bytových domů (celkem 24 bytů) byla spolufinancována z dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení, přičemž podmínky ve smlouvě o dotaci obci nedovolují převést po dobu 20 let od kolaudačního rozhodnutí (vydaného dne 25. 2. 2003) vlastnictví k bytovým domům (resp. bytům) na jinou osobu.

Jelikož byla tímto vyloučena možnost prodeje bytů a okamžitého získání prostředků do rozpočtu města, byla vždy spolu s nájemní smlouvou uzavírána smlouva o smlouvě budoucí kupní s tím, že nájemce (budoucí kupující) zaplatil zálohu na kupní cenu ve výši 100 % a do doby převedení vlastnictví s ním byla uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, dokud nebude uzavřena smlouva kupní (fakticky 20 let), či na dobu neurčitou pro případ, pokud by smlouva o smlouvě budoucí kupní nebyla uzavřena nebo byla ukončena dříve. K převedení vlastnictví formou kupní smlouvy se město zavázalo právě po uplynutí 20 let od kolaudačního rozhodnutí. Došlo-li ke změně v osobě nájemce, byla na základě dohody o převodu práv a povinností převedena též práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

Zaplacená záloha na kupní cenu je podle smlouvy úročena částkou 4,65 % ročně, přičemž tato částka v souhrnu odpovídá roční výši nájemného, přičemž uvedený úrok lze započítat na nájemné. Podle nájemní smlouvy je pak možné jednostranné zvyšování nájemného pouze v maximální výši odpovídající „inflaci“ za předchozí období, a to do jednoho měsíce od uveřejnění inflačního indexu Českým statistickým úřadem, přičemž průměrná výše tohoto ukazatele je od roku 2003 okolo 2 % ročně. Důsledkem omezení je vytváření stále většího rozdílu mezi výší sjednaného nájemného a tržního nájemného v místě a čase obvyklém a s tím související negativní dopady do hospodaření města.

Toliko ke shrnutí a obecnému popisu smlouvy, dále se zaměříme na konkrétní problematické body, které podrobíme analýze podle zadání města především s ohledem na jejich platnost, závaznost, možnost změny a důsledky neplatnosti.

Platnost nájemních smluv a smluv o smlouvě budoucí kupní v perspektivě povinností stanovených zákonem o obcích

Na základě sdělených informací a poskytnutých dokumentů, zejména kopie smlouvy o smlouvě budoucí z roku 2003, kopie nájemní smlouvy z roku 2003, kopie smlouvy o smlouvě budoucí a smlouvy nájemní aktualizované k roku 2014 v souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), budeme dále pracovat s typově zobecněnými smlouvami, neboť účelem stanoviska není posuzovat každou jednotlivě uzavřenou smlouvu odděleně. Takový postup by byl neefektivní, protože z poskytnutých informací vyplývá, že přibližně polovina smluv (tj. asi 12 z 24) je svým zněním totožná s poskytnutými kopiemi smluv z roku 2003 a pouze nově uzavírané smlouvy jsou od roku 2010 předkládány zastupitelstvu města ke schválení po projednání radou města a dále od roku 2014 došlo k částečné změně znění smluv s ohledem na nabytí účinnosti nového občanského zákoníku.

Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy z roku 2003

Nám poskytnutá kopie smlouvy obsahuje podstatné náležitosti požadované zákonem v době svého uzavření. Smluvní strany se dohodly, že město v pozici budoucího prodávajícího a druhá strana v pozici budoucího kupujícího uzavřou kupní smlouvu, jejíž přesné znění smlouva o smlouvě budoucí obsahuje, čímž byly splněny požadavky ustanovení § 50a OZ v tehdy účinném znění. V části jiná ujednání v článku IV. 2. smlouvy je podstatné, že v případě ukončení nájemní smlouvy k témuž bytu (kterou analyzujeme v další části) se smlouva o smlouvě budoucí ruší s výjimkou, kdy dojde ke zrušení nájemní smlouvy uzavřením kupní smlouvy dle smlouvy o smlouvě budoucí. Pro případ změny strany nájemní smlouvy (tj. převodu práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy na jinou osobu) se strany v článku II. 9. smlouvy dohodly, že se současně mění i strany smlouvy o smlouvě budoucí, a to v osobě budoucího kupujícího, který bude totožný s osobou nájemce. Účelem obou výše uvedených ujednání mělo být patrně právní provázání osudu smlouvy nájemní se smlouvou budoucí kupní tak, aby strany obou smluv byly vždy totožné.

Tomuto postupu by nešlo v zásadě nic vytknout v případě, že by smluvními stranami byly fyzické osoby či právnické osoby soukromého práva, nikoliv však veřejnoprávní korporace, kterou město je. Právní jednání města je částečně odlišné od jednání jiné právnické nebo fyzické osoby. Má několik fází, k nimž může být příslušný vždy jiný orgán obce. Je nutno odlišovat vůli města být určitým způsobem právně vázána od projevu vůle, kterým bude zpravidla akt uzavření smlouvy pověřenou osobou, nejběžněji starostou, jakožto osobou zastupující obec navenek na základě ustanovení § 103 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o obcích“).

Právní jednání města spočívající v uzavření smlouvy o smlouvě budoucí není podle zákona o obcích vyhrazeno některému konkrétnímu orgánu města. Avšak smlouva o smlouvě budoucí vždy zavazuje strany k uzavření specifikované smlouvy ve sjednané době a pro případ nesplnění této povinnosti se lze domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Tedy po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, k čemuž je nutná vždy vůle stran, již nemusí strana projevít vůli uzavřít smlouvu budoucí a přesto může být její vůle nahrazena rozhodnutím soudu, čímž se pro ni budoucí smlouva stane závaznou ve stejném rozsahu, jakoby ji uzavřela o své vůli. V konkrétním pří-

padě smlouva o smlouvě budoucí měla zavazovat město (budoucího prodávajícího) k převodu předmětného bytu do vlastnictví budoucího kupujícího, a to formou kupní smlouvy obsažené v textu smlouvy o smlouvě budoucí. Uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě městu vznikla soudně vynutitelná povinnost budoucí smlouvu uzavřít, takže se splnění publikační i schvalovací povinnosti přesunulo do fáze před uzavřením samotné budoucí smlouvy.

Z materiálního hlediska lze uzavření takto formulované smlouvy o smlouvě budoucí kupní považovat za právní **jednání města spočívající v dispozici s nemovitým majetkem**, tudíž bylo třeba dodržet zákonem požadované kroky, jakoby šlo přímo o uzavření kupní smlouvy na nemovitý majetek města. Na rozdíl od fyzických osob či právnických osob odlišných od města, musí město při svém právním jednání dodržovat závazné postupy stanovené v zákoně o obcích. Podle ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích se vztahuje povinnost zveřejnit záměr na prodej, směnu, darování, pronájem nebo výpůjčku nemovitého majetku, nejde-li o pronájem bytů a hrobových míst anebo pronájem nebo o výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů. Záměr je třeba zveřejnit po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky (*pozn.: Zpracovatelé vždy vychází z právních předpisů účinných k datu předpokládaného uzavření smluv, nicméně výše uvedené platí v zásadě i v současné době.*).

Samotné rozhodnutí o **zveřejnění záměru** není výslovně svěřeno do pravomoci konkrétního orgánu města. Ačkoliv lze doporučit, aby o zveřejnění záměru rozhodl orgán, který poté rozhoduje o zamýšlené dispozici, judikatura se vyslovila tak, že přijetí záměru náleží do nevyhrazené pravomoci rady obce, a to i tam, kde se jedná o prodej nemovitého majetku, neboť zveřejněný záměr sám o sobě obec nezavazuje k uskutečnění předpokládané dispozice a má tedy svébytnou povahu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2452/2006).

Podle dostupných podkladů a informací však v této záležitosti **o žádném zveřejnění záměru rozhodnuto nebylo** a jediný zveřejněný záměr ze dne 19. 7. 2002 se vztahoval k pronájmu bytů, což nemá s ohledem na znění ustanovení § 39 odst. 1, 3 zákona o obcích žádnou relevanci, neboť k pronájmu bytů ani není třeba zveřejňovat záměr. Již počáteční podmínka platnosti majetkoprávního úkonu, kterým obec disponuje s nemovitou věcí a podléhá povinnosti zveřejnění záměru, nebyla splněna, v důsledku čehož se jedná o **právní jednání (právní úkon) od počátku neplatný**, neboť tak stanovil zákon v § 39 odst. 1 zákona o obcích (ve znění do 31. 12. 2013). Na absolutně neplatný právní úkon se hledí, jakoby nikdy nebyl učiněn a není třeba se neplatnosti dovolávat, soud k ní přihlédne *ex officio*.

Podle § 85 písm. a) zákona o obcích je zastupitelstvu města vyhrazeno rozhodovat o právním jednání spočívajícím v nabytí a **převodu nemovitých věcí** včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, **převodu bytů** a nebytových prostorů z majetku města. Z poskytnutého seznamu smluv vyplývá, že zastupitelstvo města schvalovalo až dohody o převodu práv a povinností uzavřené od 29. 4. 2010, přičemž však i zde není možné vyhledat zveřejněný záměr a s ohledem na zásadu „*nikdo nemůže převést na jiného více práv, než kolik sám má*“ nelze připustit, že by snad následnou změnou smluvní strany došlo ke zhojení absolutní neplatnosti.

Závěr, že minimálně do data 29. 4. 2010 zastupitelstvo o právním jednání města týkajícího se uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní nerozhodovalo, lze podpořit též chybějící doložkou platnosti právního jednání ve smyslu § 41 zákona o obcích, neboť smlouva o smlouvě budoucí kupní uzavřená městem by měla být opatřena doložkou podle § 41 odst. 1 zákona o obcích prokazující, že zá-

měr prodeje bytů byl uveřejněn po dobu alespoň 15 dnů před rozhodováním v zastupitelstvu města a odkazem na konkrétní usnesení zastupitelstva města, kterým bylo právní jednání předem schváleno (srov. rozsudek Nejvyššího soudu 33 Cdo 128/2009 ze dne 31. 8. 2011, výběr NS 5313/2011). Žádnou takovou doložku smlouvy o smlouvě budoucí z roku 2003 neobsahují, není tak důkazu, že byly schváleny zastupitelstvem a jedná se *de iure* po nezveřejnění záměru o **druhý důvod absolutní neplatnosti** podle ustanovení § 41 odst. 2 zákona o obcích.

Z ustanovení § 95 odst. 1 zákona o obcích vyplývá, že zastupitelstvo města pořizuje ze své schůze zápis, který podepisuje starosta spolu s místostarostou nebo jiným radním. V zápise se vždy uvede počet přítomných členů zastupitelstva města, schválený pořad schůze, průběh a výsledek hlasování a přijatá usnesení. Zápis zasedání zastupitelstva města z rozhodné doby před učiněným právním jednáním žádné usnesení neobsahuje. Pro konstatování, že zastupitelstvo města vyjádřilo vůli převést nemovitost (byty) z majetku města a pověřilo uzavřením smlouvy starostu, by zápis musel obsahovat přijatá usnesení s jasnou formulací. Usnesení příslušného orgánu obce totiž představuje materiálně právní podmínku pro vyjádření projevu vůle obce, který se stává perfektním (formálně navenek vyjádřeným) teprve v případě podpisu příslušné smlouvy starostou.

Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy od roku 2010

V průběhu času docházelo k tomu, že nájemci (budoucí kupující) se rozhodli využít ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí, u které nepochybovali o platnosti, a převáděli práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí i práva a povinnosti ze smlouvy nájemní na jiné osoby. V této souvislosti mělo dojít, údajně na základě zjištění auditu z roku 2010, k předkládání nových smluv o uzavření budoucí kupní smlouvy zastupitelstvu města (viz např. usnesení rady města č. 4.18 ze dne 24. 3. 2010 a navazující usnesení zastupitelstva města č. 15 ze dne 29. 4. 2010, kterým zastupitelstvo schválilo smlouvu o smlouvě budoucí kupní). Do té doby bylo veškeré právní jednání schvalováno v podstatě pouze radou města, což lze dále dovodit z usnesení zastupitelstva města č. 11b ze dne 11. 3. 2003 a usnesení zastupitelstva města č. 5 ze dne 29. 5. 2003. Žádné z nich však neobsahuje přímé schválení konkrétního právního jednání a už vůbec ne zmínku o zveřejněném záměru.

Ačkoliv v případě některých smluv o převodu práv a povinností z nájemní smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí kupní došlo ke schválení smlouvy zastupitelstvem obce, lze s odkazem do argumentace uvedené v předchozí kapitole jednoznačně říct, že i v případě převodu práv plynoucích ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní mělo dojít ke zveřejnění záměru a následnému schválení právního jednání zastupitelstvem města, neboť smlouva o smlouvě budoucí směřovala k dispozici s (nemovitým) majetkem. Pokud bychom připustili, že při změně smluvní strany smlouvy, kterou se převádí (nemovitý) majetek města, již není nutné zveřejnění záměru a souhlas zastupitelstva města, došlo by k obcházení ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích, v důsledku čehož je právní jednání od počátku neplatné.

Zaznamenanou změnou je minimálně u nám poskytnutých smluv z roku 2014 existence doložky, že smlouva byla v souladu s ustanovením § 85 písm. a) zákona o obcích schválena zastupitelstvem města s uvedením data konání zasedání, na kterém došlo ke schválení. S účinností od 1. 1. 2014 došlo k doplnění znění § 41 odst. 1 zákona o obcích o následující větu: *Je-li listina touto doložkou obcí opatřena, má se za to, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna*. Vyjadřuje vyvratitelnou právní domněnku, že povinnosti podle zákona o obcích byly splněny, je-li doložka v listině obsažena. Tím se důkazní břemeno v případě soudního sporu zcela jednoznačně klade

na osobu, která bude u soudu tvrdit, že podmínky podle zákona o obcích splněny nebyly. Uplatní se však až na právní jednání města učiněná po 1. 1. 2014. Navíc podle našeho názoru by doložka musela obsahovat informace o splnění všech zákonných podmínek, tj. zveřejnění záměru i schválení příslušným orgánem, přičemž tento názor se opírá o znění § 41 odst. 1 zákona o obcích (ve znění od 1. 1. 2014), konkrétně ve slovech „opatří se listina o tomto právním jednání **doložkou**, jíž bude potvrzeno, že **tyto podmínky jsou splněny**“. Zákon hovoří o podmínkách, tj. na doložce musí být uvedeny všechny zákonné podmínky, aby mohla mít účinky vyvratitelné právní domněnky.

Pro smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavírané na základě dohody o převodu práv a povinností opatřené doložkou potvrzující schválení zastupitelstvem města a datem schválení platí, že **důvod jejich neplatnosti spočívá v nezveřejnění záměru prodat nemovitý majetek města podle ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích**.

S účinností od 1. 1. 2014 došlo k formulační změně ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích, a to tak, že nezveřejnění záměru zdánlivě nezpůsobuje neplatnost „od počátku“ (tato formulace byla vypuštěna). To však na výše uvedených závěrech nic nemění, neboť zákonodárce zároveň doplnil do ustanovení § 41 odst. 3 zákona o obcích, že k neplatnosti mj. z důvodu stanoveného v § 39 odst. 1 přihlédně soud i bez návrhu. Tudíž řádné nezveřejnění záměru o dispozici s nemovitým majetkem je stále důvodem absolutní neplatnosti právního jednání, a to od počátku.

Dílčí závěr

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že všechny smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kterými se město zavázalo po stanovené době převést vlastnictví k bytům na jinou osobu, jsou z důvodu nedodržení závazných postupů stanovených zákonem o obcích od počátku neplatné. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (přibližně do roku 2010) jsou neplatné z důvodu řádného nezveřejnění záměru podle § 39 odst. 1 zákona o obcích a chybějícího schválení orgánem obce, kterému jedinému je takové jednání vyhrazeno, tj. zastupitelstvem města na základě § 85 písm. a) zákona o obcích. Smlouvy obsahující doložku schválení zastupitelstvem města (přibližně od dubna roku 2010) jsou od počátku neplatné z důvodu nezveřejnění záměru, i přes možné řádné schválení zastupitelstvem města. Aby byly smlouvy platné, muselo by dojít k řádnému zveřejnění záměru podle § 39 odst. 1 zákona o obcích po dobu minimálně 15 dnů před rozhodováním o uzavření smlouvy v zastupitelstvu města a to by muselo následně rozhodnout, že uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní schvaluje.

Smlouvy nájemní

Výše jsme konstatovali, že spolu s neplatnými smlouvami o smlouvě budoucí kupní byly uzavírány též smlouvy nájemní. Jelikož nájem bytů není majetkovou dispozicí podléhající povinnosti zveřejnit záměr (srov. § 39 odst. 3 zákona o obcích), posoudíme platnost uzavíraných nájemních smluv odděleně.

Poskytnutá nájemní smlouva z roku 2003 obsahuje podstatné náležitosti, které tehdy účinný občanský zákoník požadoval. Za účelem zamezení zneužití možnosti převodu nájemní smlouvy na jinou osobu bez souběžného převodu smlouvy o smlouvě budoucí kupní stanoví v článku VI., že pronajímatel dá souhlas k převodu práv a povinností z nájemní smlouvy na jinou osobu a zavazuje se takový převod akceptovat za podmínky *platného* uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Jestliže

však konstatujeme, že smlouva o smlouvě budoucí kupní je od počátku neplatná, pak v zásadě není možné převádět práva a povinnosti z nájemní smlouvy na jinou osobu na základě tohoto ustanovení. Nicméně ze zápisu rady města ze dne 24. 3. 2010, konkrétně usnesení č. 4. 18, vyplývá, že k převodu patrně i v dalších případech docházelo tak, že rada města schválila dohodu o převodu práv a zároveň schválila uzavření nové nájemní smlouvy s nástupcem, čímž se nemusel uplatnit převod práv podle článku VI. smlouvy.

K rozhodování o uzavření platné nájemní smlouvy na nájem bytu je na základě ustanovení § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích příslušná rada města. Zároveň tuto působnost může rada obce svěřit příslušnému odboru obecního úřadu nebo příspěvkové organizaci obce zcela nebo zčásti. Taková skutečnost nám není známa, a proto dále pracujeme s variantou, že orgánem příslušným ke schválení nájemní smlouvy byla rada města.

U předložené nájemní smlouvy z roku 2003 chybí doložka předchozího schválení jejího uzavření radou města, nicméně neuvedení doložky samo o sobě nezpůsobuje neplatnost smlouvy, jestliže existuje usnesení rady města, kterým ke schválení uzavření nájemní smlouvy došlo. V této souvislosti předpokládáme, že usnesení rady existují, neboť tak vyplývá z kontextu bodu č. 5 zápisu ze zastupitelstva ze dne 29. 5. 2003. Pokud by však usnesení rady města, kterým se uzavření konkrétní nájemní smlouvy schvaluje, chyběla, pak **nájemní smlouvy z roku 2003 a následující uzavřené bez předchozího schválení jsou od počátku neplatné na základě ustanovení § 41 odst. 2 zákona o obcích.**

Minimálně od roku 2014 je součástí nájemní smlouvy doložka potvrzující schválení smlouvy radou města v konkrétní den. Zde se již plně uplatní následující slova § 41 odst. 1 zákona o obcích: *„Je-li listina touto doložkou obcí opatřena, má se za to, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna.“* **Smlouvy nájemní opatřené doložkou a uzavřené po 1. 1. 2014 lze považovat za platné, dokud by nebylo prokázáno, že schvalující usnesení rady města neexistují.**

Dílčí závěr

Pro uzavření platné nájemní smlouvy na byt je třeba splnit pouze tu podmínku, že samotnému uzavření nájemní smlouvy předchází schválení příslušným orgánem. Orgánem příslušným k uzavírání nájemních smluv je rada města, jestliže tuto působnost nesvěřila příslušnému odboru obecního úřadu nebo příspěvkové organizaci obce zcela nebo zčásti. Absence doložky potvrzující schválení na smlouvách z roku 2003 nezpůsobí jejich neplatnost, jestliže předtím rada města o jejich uzavření rozhodla. U smluv obsahujících doložku schválení od 1. 1. 2014 se má za to, že povinnost předchozího schválení byla splněna.

Zpravidla platí, že smlouva, která je v rozporu se zákonem, je objektivní skutečností, jež nemá právní následky zamýšlené smluvními stranami, bez ohledu na to, která ze smluvních stran smlouvu uzavřela v dobré víře. Druhá smluvní strana se nemůže dovolávat, že smlouvu uzavírala s obcí v dobré víře, že zákonem stanovené podmínky pro předmětný majetkoprávní úkon ze strany obce byly splněny, neboť má možnost si tuto skutečnost ověřit (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 30 Cdo 3328/2014 a 30 Cdo 3996/2014).

Možnosti ukončení smluvních vztahů mezi městem a nájemníky (budoucími kupujícími)

Jelikož jsme konstatovali, že **smlouvy o smlouvě budoucí kupní** jsou od počátku neplatné, žádný předpokládaný právní vztah nevznikl, a proto ho nelze ukončit. Pokud bychom v teoretické rovině uvažovali, že smlouva o smlouvě budoucí kupní je platná, pak je možné ji ukončit dohodou obou smluvních stran, nebo odstoupením od smlouvy. Smlouva sama žádné výpovědní důvody nestanoví, a tak by v úvahu připadalo zřejmě pouze odstoupení od smlouvy z důvodu prodlení dlužníka podle § 517 odst. 1 OZ. Účinky smlouvy o smlouvě budoucí kupní by nastaly až po uplynutí lhůty 20 let od kolaudačního rozhodnutí, kdy po uplynutí dalších 3 měsíců by budoucí kupující měl právo vyzvat město k bezodkladnému uzavření kupní smlouvy, případně následně podat žalobu na nahrazení prohlášení vůle budoucího prodávajícího soudem. Neučinil-li by tak, jeho právo domáhat se u soudu nahrazení prohlášení vůle zaniká po 1 roce od dohodnuté doby (tj. od doby 20 let a 3 měsíce od kolaudačního rozhodnutí). Smlouva o smlouvě budoucí kupní se ruší též ukončením nájemní smlouvy k totožnému bytu, jak stanoví článek VI. smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

Posouzení nájemních smluv je nutné opět rozdělit, neboť nám bylo předloženo znění nájemní smlouvy z roku 2003 a odlišné znění nájemní smlouvy z roku 2014.

Možnosti ukončení nájemní smlouvy z roku 2003

Nájemní smlouva z roku 2003 obsahuje v článku III. odst. 3 ustanovení, které říká, že smlouva je uzavřena na dobu do uzavření kupní smlouvy na převod bytu užívaného nájemcem dle této smlouvy. Takové ustanovení evokuje, že nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou, neboť je vázána na konkrétní událost, jejímž nastáním nájem skončí. Avšak jak jsme již uvedli, existence smlouvy o smlouvě budoucí kupní nutně nemusí znamenat, že k uzavření kupní smlouvy v budoucnu nastane. Ač povinnost z ní je vynutitelná (resp. vůle pasivní strany je nahraditelná) soudem, nemusí budoucí kupující takového práva využít nikdy. Nelze tak zajistit splnění požadavku, aby skutečnost, na kterou se váže doba určitá, vůbec nastala (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 513/2003 ze dne 22. 6. 2005). Pro případ, že nebude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní vůbec, nebo bude ukončena, považuje se nájemní smlouva za uzavřenou na dobu neurčitou. Jelikož smlouvy o smlouvě budoucí kupní platně uzavřeny nebyly, máme za to, že nájemní smlouvy z roku 2003 jsou uzavřeny na dobu neurčitou.

Ačkoliv byly nájemní smlouvy uzavřeny za účinnosti starého občanského zákoníku, na základě přechodných ustanovení § 3074 nového občanského zákoníku (NOZ) se nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti. To se vztahuje i na možnosti skončení nájmu. Uvažujeme-li o nájemní smlouvě z roku 200, jakožto o smlouvě uzavřené na dobu neurčitou, pak na základě ustanovení § 2231 NOZ platí, že nájem vztahující se k nemovité věci ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět ve výpovědní době 3 měsíců. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Nadto vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. Výpovědní důvody jsou navíc výčtem stanoveny v § 2288 NOZ (hrubé porušení povinnosti, závažný důvod pro vypovězení nájmu aj.). Výpověď bez výpovědní doby je možná pouze, pokud nájemce poruší svoji

povinnost zvlášť závažným způsobem (nezaplacení nájemného za dobu alespoň 3 měsíců aj.). Skončení nájmu je za každé situace možné dohodou obou smluvních stran.

Možnosti ukončení nájemní smlouvy z roku 2014

Výpovědní důvody uvedené výše platí pro nájemní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou. V nájemní smlouvě z roku 2014 avšak došlo ke změně a v článku III. odst. 2 je uvedeno, že nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od účinnosti smlouvy do uzavření kupní smlouvy na převod bytu užívaného nájemcem dle této smlouvy do jeho vlastnictví. Uzavření kupní smlouvy je událostí nejistou v tom, zda vůbec nastane, natož pak kdy nastane. Zákon pak vyžaduje alespoň jistotu, že událost, na kterou se váže zánik nájemného na dobu určitou, nastane. S přihlédnutím k aktuální nauce lze uzavřít, že nájem je v tomto případě, navzdory znění smlouvy, spíše uzavřen na dobu neurčitou s rozvazovací podmínkou. Zanikne okamžikem, kdy nastane ve smlouvě uvedená skutečnost. (srov. Hulmák a kol., Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání, C. H. Beck, str. 240)

Připouštíme však, že se jedná pouze o výklad právní nauky a v konkrétním případě by záleželo v případě sporu na výkladu soudním. Jestliže by ten dospěl k závěru, že jde o nájem na dobu určitou, pak v zásadě není možné nájem sjednaný na dobu určitou po dobu jeho trvání vypovědět, nestanovili smlouva důvody výpovědi. Uvedená nájemní smlouva žádné zvláštní důvody nestanoví mimo nezaplacení nájemného a nákladů na služby po dobu 3 měsíců (článek IV. bod 7. smlouvy).

Výhodnost uzavřených nájemních smluv a smluv o smlouvě budoucí z pohledu hospodaření města

V soukromoprávních vztazích platí zásada autonomie vůle (resp. smluvní volnosti), tedy je na smluvní straně, zda a jakou smlouvu uzavře s ohledem na výhodnost pro ni. Vůli obce vytváří její orgány a v zásadě se také uplatní autonomie vůle, ovšem jelikož obce nakládají s veřejným majetkem, jsou proto při majetkových dispozicích omezeny oproti jiným vlastníkům určitými požadavky. Klíčovým požadavkem vyplývajícím z ustanovení § 38 zákona o obcích je povinnost nakládat s majetkem obce s péčí řádného hospodáře. Jedná se o obecnou zásadu, kterou musí ctít všechny orgány obce při rozhodování o jakékoliv majetkové dispozici. To však bez dalšího neznámá, že by obec nemohla disponovat se svým majetkem z ekonomického hlediska „méně výhodně“. Výhodnost pro rozpočet obce je jedním z hledisek dispozice. Neméně důležitým kritériem je zákonem předvídané plnění úkolů obce a dosahování jejích zájmů. Jinak řečeno, obec může disponovat majetkem i ekonomicky méně výhodně, je-li taková dispozice obhajitelná, např. vytvářením podmínek pro uspokojování bytových potřeb svých občanů (§ 35 odst. 2 zákona o obcích).

Nevýhodnost předložených smluv spočívá v zásadě pouze na několika základních bodech. U smluv o uzavření smlouvy budoucí (bez ohledu na to, z jakého jsou roku) jde především o znění článku II.6. smlouvy, který ukládá městu povinnost úročit zaplacenou zálohu na kupní cenou úrokem ve výši 4,65 % ročně, přičemž nárok na výplatu úroků vzniká vždy za uplynulý měsíc a úrok je započítatelný na nájemné. Účelem patrně bylo, aby získané úroky pokryly v plné výši nájemné, jelikož výše ročního nájemného odpovídá právě částce získané na úrocích za dobu jednoho roku. Nutno si však uvědomit, že pevně stanovená úroková výše je s ohledem na délku trvání smlouvy (20 let) značně nevýhodná, poněvadž byt mohla tato výše v době uzavírání smlouvy odpovídat úrokovým sazbám

dosažitelným v bankovním sektoru, zejména v posledních letech je reálná úroková výše v podstatě třetinová, a tudíž zbytek smlouveného úroku musí doplácet město. Město také mohlo inkasované prostředky dlouhodobě uložit do produktu, který sjednaného úroku dosahuje, či ho dokonce přesahuje (termínovaný vklad, fondy aj.). Takový scénář je však velmi nepravděpodobný s ohledem na dostupné zápisy zastupitelstva, ze kterých vyplývá, že získané finanční prostředky byly ihned použity na financování výstavby pronajímaných bytů, poněvadž město potřebovalo okamžitě finanční prostředky a z toho důvodu zvolilo postup inkasování 100 % zálohu kupní ceny.

S výše uvedeným souvisí stav nájemních smluv, kdy v těchto je výše nájemného odpovídající právě výši získaného úroku při uvažované úrokové sazbě 4,65 % ročně. V nájemních smlouvách je sjednáno zvyšování nájemného jednostranně, a to pouze o inflační index (v průměru 2 % ročně). *De facto* tak nájemcům z nájemní smlouvy vyplývá povinnost platit pouze za sjednané služby a nad tuto částku zvýšené nájemné o inflaci, jestliže město každý rok možnosti zvýšit nájemné využilo. Dle našich informací ano, avšak stále jde o zvýšení nominálně o několik stokorun (maximálně 605 Kč/měsíčně), což ve svém důsledku znamená výrazný rozdíl mezi nájemným v místě obvyklým a placeným nájemným. Jestliže si strany nájemní smlouvy ujednaly takto postupné zvyšování nájemného, nemůže město využít ustanovení § 2249 NOZ a navrhnout zvýšení výraznější, aby výše nájmu dosáhla výše v místě a čase obvyklé. Možností zůstává vzájemná dohoda na změně nájemní smlouvy a úpravě výše nájemného, což by bylo vhodné učinit v rámci jednání o vypořádání bezdůvodného obohacení ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

Postupy v případě neplatnosti smluv či ukončení smluvních vztahů

Přijmeme-li za platný výše uvedený názor týkající se neplatných smluv, pak jsou (některé) smlouvy absolutně neplatné a na základě § 457 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v tehdejší znění, je každý povinen druhému vrátit vše, co podle ní dostal, neboť došlo k plnění z neplatného právního úkonu. Pokud to není dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada. Bohužel nemáme k dispozici konkrétní informace o výši poskytnutých plnění mimo pravidelné měsíční nájemné vyplývající ze smlouvy, zvýšené o inflaci a poplatky za související služby. V souhrnu by šlo o vyčíslení rozdílu mezi plněním stran a zaplacením rozdílu straně druhé. Zjednodušeně hodnoty zaplacených prostředků a hodnoty poskytnuté proti službě. U bezdůvodného obohacení dochází k jeho promlčení v zákonem stanovené promlčecí době. Podle § 107 OZ činí subjektivní promlčecí doba 2 roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil, nejpozději se právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení promlčí za tři roky.

Pokud marně uplynula alespoň jedna z uvedených promlčecích dob a druhou stranou je vznesena námitka promlčení, nelze oprávněnému právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení přiznat. Vzhledem k tomu, že smlouva je od počátku neplatná, k bezdůvodnému obohacení docházelo každým dílčím plněním z jedné či druhé strany, bude právo na vydání těchto plnění možné uplatnit pouze 3 roky zpětně. Tyto lhůty se uplatní pro smlouvy uzavřené do 1. 1. 2014, naopak od tohoto data činí subjektivní promlčecí doba 3 roky (od doby, kdy se dozví o obohacení) a objektivní 10 let (od doby, kdy k obohacení došlo) na základě § 638 NOZ.

Nejjednodušší cestou při vypořádání bezdůvodného obohacení je **uzavření dohody o vypořádání bezdůvodného obohacení**, přičemž strany mohou zároveň **narovnat předchozí právní vztahy** novými. Takový postup se jeví v dané situaci vhodný, neboť záměrem města patrně není vyvolat dlouhodobé soudní spory, nýbrž dosáhnout změny předchozích (někdy pouze domněle platných) závazků. Pro druhou smluvní stranu by takový postup měl být též prioritou, jinak může dojít k situaci, že částky městu již zaplacené bez právního důvodu jsou jako bezdůvodné obohacení promlčené a navíc druhá strana nebude moci požadovat po uplynutí 20 let od kolaudačního rozhodnutí ani uzavření kupní smlouvy na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní, neboť tato je od počátku neplatná a město jí není vázáno. Nebude-li vůle druhé strany dohodu uzavřít a bude-li strana trvat na plnění smlouvy, nezbude než se **obrátit na soud s žalobou o určení neplatnosti smlouvy**.

Současný stav je udržitelný pouze do doby, než nastane okamžik, kdy se domnílí budoucí kupující budou dožadovat uzavření kupních smluv (v průběhu roku 2023). Město bude v situaci, kdy **bud' namítne neplatnost smluv o smlouvě budoucí kupní**, nebude vázáno povinností kupní smlouvu uzavřít (resp. převést vlastnictví k bytům) a zároveň nebude mít povinnost vrátit zaplacenou zálohu na kupní cenu, neboť tato se jakožto bezdůvodné obohacení promlčela ve lhůtě 3 let, nebo kupní smlouvy po řádném zveřejnění záměru a odsouhlasení zastupitelstvem města uzavře, avšak dostane se do konfliktu s povinností jednat s péčí řádného hospodáře, když uzavře kupní smlouvu na byt s kupní cenou de facto nulovou, neboť nebude moci bez dalšího započíst dříve zaplacenou zálohu, která byla ve skutečnosti bezdůvodným obohacením. Nutno uvést, že promlčením se z bezdůvodného obohacení stane tzv. *naturální obligace*, kterou není možné uplatňovat u soudu (námitka promlčení), ale rozhodne-li se město bezdůvodné obohacení vrátit dobrovolně, půjde o řádné plnění.

Nejzásadnější položkou bezdůvodného obohacení by byly patrně zálohy zaplacené na základě neplatných smluv o smlouvě budoucí kupní, které se promlčují ve lhůtě 3 let (resp. maximálně 10 let pro smlouvy od roku 1. 1. 2014). Jelikož některé smlouvy nájemní jsou s největší pravděpodobností platné, bezdůvodné obohacení bude přicházet v úvahu pouze u těch ostatních (neplatných); u nich by spočívalo na jedné straně v částce zaplacené za nájemné a služby, na druhé straně pak částce odpovídající součtu poskytnutých služeb a výše nájemného v místě obvyklé. Pravděpodobně by tato částka převážila ve prospěch města, neboť zaplacené nájemné je výrazně pod nájemným v místě obvyklým.

V Pardubicích dne 11. 8. 2015

Schválil: Mgr. Lukáš Rothanzl, advokát



Švehlova č. 4

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová - advokátka
www.hamplova.cz

Adresa: Olomoucká 36, 78985 Mohelnice
Telefon: 583453026, 724882780 - sekretariát
E-mail: sekretariat@hamplova.cz
Fax: 583453028

IČ: 43989667
DIČ: CZ 6555182480
ČAK: 3049

Vážená paní
Michaela Trněná
starostka města
Městský úřad
Masarykovo nám. 100/7
66451 Šlapanice

Mohelnice dne 20. listopadu 2015

Věc:
Alternativní metodika pro možný PRODEJ
BYTY ŠVEHLOVA

Zadání – navrhnout možný postup prodeje bytových jednotek – Švehlova za stávající právní a faktické situace (s ohledem na existující právní stanoviska ke kvalitě uzavíraných prvotních smluv) s cílem dosáhnout právní jistoty v platnosti uzavřených převodních smluv v aktuálním čase

1. Smlouvy uzavírané v minulosti

Jak vyplývá ze dvou na sobě nezávislých právních stanovisek, v minulosti uzavřené smlouvy vykazují závažné vady, a výsledkem by v případě sporu mohlo být vyslovení absolutní neplatnost těchto smluv, což znamená i eventuální možnost napadnout obdobně i případné kupní smlouvy na jejich základě uzavřené. Doposud však neplatnost smluv vyslovena nebyla (tuto neplatnost by mohl vyslovit pouze soud), nicméně závěr v této souvislosti je jednoznačný, a slouží k ochraně zájmů jak města, tak případných kupujících – **na základě v minulosti uzavřených smluv nelze provést převod vlastnictví k bytovým jednotkám.** To proto, že nejméně po dobu deseti let, kdy pak následně nastupuje vydržení v dobré víře, by mohly být dané kupní smlouvy zpochybněny.

2. Možné právní cesty k řešení situace

a) dohody o narovnání smluvních vztahů

Judikatura českých soudů připustila, že je možné i v případě obcí jako jednotek územní samosprávy využít institutu narovnání smluvních vztahů. To umožňoval jak starý občanský zákoník, tak nový občanský zákoník, a to takto (citace NOZ)

Narovnání, §1903 NOZ (nový občanský zákoník, základní ustanovení

„Dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné.“

Judikatura pouze u obcí určuje, aby byl nový smluvní závazek platný, musí být záměr jej uzavřít zveřejněn předem na úřední desce obdobně, jako se zveřejňuje záměr prodat apod., tedy aby byl postup města transparentní a aby byla zachována zásada publicity. Narovnáním, zcela zaniká původní vztah, a platí ten nově uzavřený – v našem případě ten, kde by již nebyly pochybnosti o jeho platnosti.

Daný případ je komplikovaný tím, že i v případě, že by město chtělo „opsat“ původní smlouvy a napravit je formou narovnání, bude narážet na ustanovení zákona o obcích, které se dotýká hospodárnosti ve vztahu k ceně jednotky, i kdyby byla uvažována cena obvyklá v místě a čase v době uzavření původních smluv. I s tím je nutné se v rámci narovnání vypořádat, tedy v případě, že by město prodávalo za ceny nižší než bylo v místě a čase obvyklé, musí to velmi dobře odůvodnit.

b) postup tzv. od „nuly“

Původně uzavřené smlouvy nebrat v potaz, prohlásit je za absolutně neplatné, vyhlásit nový záměr prodeje, nově stanovit metodiku cenové nabídky, a realizovat prodej podle nového občanského zákoníku (přednostní právo nájemníků atd.). Zde by byla opět hlavní otázka metodika stanovení ceny (podotýkám, že tato by se musela odůvodnit i v případě postupu formou dohod o narovnání), protože to bude pro kupující klíčové. Nicméně město musí dbát ustanovení zákona o obcích, protože kdyby takto nepostupovalo, zastupitelé by mohli být povoláni k odpovědnosti za postup při správě cizího majetku.

Zde by se tedy nezavíraly dohody o narovnání, ale přímo nové kupní smlouvy, jakoby dříve uzavřené smlouvy uzavřeny de facto nebyly (právě tak situace bohužel stojí).

K oběma metodám:

Jak je uvedeno, u obou metod prodeje je nejvíce složitou otázkou vypořádat se se stanovením kupní ceny za bytovou jednotku, a je tedy v podstatě jedno, kterou metodu město zvolí, v každém případě bude muset město rozhodnout,

a) jakou metodou půjde

b) v každé z těchto metod rozhodnout o tom, jaká bude konečná prodejní cena bytové jednotky

Z tohoto důvodů nechalo město vyhotovit **znalecké posudky**, a to s těmito závěry:

Původní stav dle uzavřených smluv

Bytové domy č.p. 1704, 1705, 1706, 1704 – ulice Švehlova

Počet bytů 24 – v každém čísle popisné jsou stejné jednotky.

Typový objekt jedno číslo popisné:

SITUOVÁNÍ		VÝMĚRA	CENA BYTU
Přízemí	Byt 1	61,80 m ²	797.000,- Kč
	Byt 2	37,73 m ²	487.000,- Kč
Patro	Byt 3	63,27 m ²	817.000,- Kč
	Byt 4	39,87 m ²	515.000,- Kč
Podkroví	Byt 5	59,56 m ²	768.000,- Kč
	Byt 6	41,03 m ²	529.000,- Kč
Celkem cena			3.913.000,- Kč

Aktuální znalecké posudky k jednotlivým bytům

a) výnosová metoda – podle cenových předpisů - 2015

SITUOVÁNÍ		VÝMĚRA	CENA BYTU
1. NP	1704/, 1705/1, 1706/1, 1707/1	62 m ²	1.565.600,- Kč
	1704/2, 1705/2, 1706/2, 1707/2	38 m ²	955.822,- Kč
2. NP	1704/3, 1705/3, 1706/3, 1707/3	63 m ²	1.602.733,- Kč
	1704/4, 1705/4, 1706/4, 1707/4	40 m ²	1.010.044,- Kč
3. NP	1704/5, 1705/5, 1706/5, 1707/5	60 m ²	1.350.022,- Kč
	1704/6, 1705/6, 1706/6, 1707/6	41 m ²	930.022,- Kč
			7.414.243,- Kč

b) porovnávací (tržní) ocenění – CENA V MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÁ - 2015

SITUOVÁNÍ		VÝMĚRA	CENA BYTU
1. NP	1704/, 1705/1, 1706/1, 1707/1	61,8 m ²	1.568.422,- Kč
	1704/2, 1705/2, 1706/2, 1707/2	37,73 m ²	989.809,- Kč
2. NP	1704/3, 1705/3, 1706/3, 1707/3	63,27 m ²	1.624.078,- Kč
	1704/4, 1705/4, 1706/4, 1707/4	39,87 m ²	1.057.751,- Kč
3. NP	1704/5, 1705/5, 1706/5, 1707/5	59,56 m ²	1.461.781,- Kč
	1704/6, 1705/6, 1706/6, 1707/6	41,03 m ²	1.064.236,- Kč
			7.766.077,- Kč

Pozemek/m² – **2.420,- Kč/m²**

Ocenění k roku 2003

SITUOVÁNÍ		VÝMĚRA	CENA BYTU
1. NP	1704/, 1705/1, 1706/1, 1707/1	62 m2	1.023.150,- Kč
	1704/2, 1705/2, 1706/2, 1707/2	38 m2	622.900,- Kč
2. NP	1704/3, 1705/3, 1706/3, 1707/3	63 m2	1.030.300,- Kč
	1704/4, 1705/4, 1706/4, 1707/4	40 m2	669.040,- Kč
3. NP	1704/5, 1705/5, 1706/5, 1707/5	60 m2	991.240,- Kč
	1704/6, 1705/6, 1706/6, 1707/6	41 m2	683.530,- Kč
			5.020.160,- Kč

Pozemek/m2 - **1.475,70 Kč**

SHRNUJÍCÍ PŘEHLED A SROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH CEN

SITUOVÁNÍ	Byt	Cena původní	Cena tržní 2015	Cena tržní 2003
1. NP	1704/1	797.000,- Kč	1.568.422,- Kč	1.023.150,- Kč
	1705/1			
	1706/1			
	1707/1			
	1704/2	487.000,- Kč	989.809,- Kč	622.900,- Kč
	1705/2			
	1706/2			
	1707/2			
2. NP	1704/3	817.000,- Kč	1.624.078,- Kč	1.030.300,- Kč
	1705/3			
	1706/3			
	1707/3			
	1704/4	515.000,- Kč	1.057.751,- Kč	669.040,- Kč
	1705/4			
	1706/4			
	1707/4			
3. NP	1704/5	768.000,- Kč	1.461.781,- Kč	991.240,- Kč
	1705/5			
	1706/5			
	1707/5			
	1704/6	529.000,- Kč	1.064.236,- Kč	683.530,- Kč
	1705/6			
	1706/6			
	1707/6			
		3.913.000,- Kč	7.766.077,- Kč	5.020.160,- Kč

Závěrečný výklad a alternativní doporučení

Jak vyplývá z uvedených přehledů, přičemž posudky byly zpracovány velmi precizně a podrobně, vyplývá, že zde máme tři druhy cen:

a) cena, která byla sjednána ve smlouvě

– tato cena neodpovídá tehdejší ceně v místě a čase obvyklé

b) cena aktuální tržní

- s níž by se pracovalo, kdyby se byty prodávaly nyní

c) cena tržní vypočítaná k roku 2003

- pro orientaci toho, jak byly určeny ceny do tehdejších smluv

Přestože je možné sdílet více názoru na určení ceny do závěrečných smluv (vycházíme z toho, že původní smlouvy jsou absolutně neplatné, a tedy nevymahatelné), a to:

a) jednoznačně tržní přístup – prodáme za ceny dnes v místě a čase obvyklé

b) prodáme za tehdejší ceny v místě a čase obvyklé

c) prodáme za ceny sjednané v původních smlouvách
nebude určení ceny a rozhodnutí o ní vůbec snadné.

Všechny tyto způsoby mají totiž své základní důvody, zejména

(uvádím pouze hlavní možné důvody)

a) jednoznačně tržní přístup – prodáme za ceny dnes v místě a čase obvyklé

DŮVOD - soulad se zákonem o obcích, hospodárnost, prodej za cenu v místě a čase obvyklou přikazuje zákon bez odlišení doby, v níž se prodává, odchylka musí být odůvodněna

b) prodáme za tehdejší ceny v místě a čase obvyklé

DŮVOD - zde je důvod odchylky od ceny dnes v místě a čase obvyklé ten (a zde by byla cesta dohod o narovnání, které by tento důvod plně „podpíraly“), že město ctí, že smlouvy, které narovnáváme, byly uzavírány v daném roce, a je proto korektní držet tehdejší ceny, bez ohledu na datum převodu (plus uvést další důvody, že lidé hradili předem výraznou částku, kterou město užívalo atd.)

c) prodáme za ceny sjednané v původních smlouvách

DŮVOD - zde je možné argumentovat pouze ctěním obsahu původních smluv, s odkazem na dobré mravy, dobrou víru těch lidí atd., ale tyto důvody jsou objektivně nejslabší, protože zakládají určitou nerovnost občanů – nectít ani tehdejší cenu v místě a čase obvyklou je bez dalších důvodů svým způsobem „neomluvitelné“ ve vztahu k tehdejšímu zákonu o obcích (tehdy nebylo nijak zdůvodněno) – v jiných městech se odůvodňuje tento postup například tím, že město bezúročně užívalo zálohy na kupní cenu, ale zde se úročilo a hradil se tím nájem, tedy tento důvod odpadá

Závěrečné doporučení

Nepovažuji za nutné prosazovat, a to bez ohledu na absolutní neplatnost smluv cenu, která je v místě a čase obvyklá dnes, tedy cenu nejvyšší.

S ohledem na platnou právní úpravu však podle mého názoru by zastupitelé neměli přistoupit ani na ceny v původních smlouvách sjednané, protože tyto ceny neodpovídaly už tehdy cenám v místě a čase obvyklých, a byly porušením povinnosti při správě cizího majetku.

Doporučila bych zvolit cestu buď:

a) cen tehdy v místě a čase obvyklých + tržní cenu pozemku

b) nebo maximálně v kompromisní výši uprostřed mezi cenou tehdy sjednanou a cenou tehdy v místě a čase obvyklou

Protože se jedná v obou případech o cenu výrazně nižší, než je dnes cena v místě a čase obvyklá, **doporučuji pro zabránění spekulacím na účet města a jeho přístupu k těmto cenám zakotvit do smluv předkupní právo s kombinací práva zpětné koupě.**

Předkupní právo zajišťuje, že město musí být o záměru prodat informováno (musí mu být dána nabídka), a v tu chvíli může využít svého práva zpětné koupě, a získat byt za cenu, která bude zakotvena ve smlouvě, tedy za cenu kupní, nikoli tržní (což samo o sobě předkupní právo nezajišťuje).

Tím město zabráni spekulacím v tom smyslu, že prodá jednotky za ceny nikoli tržní, a jejich nabyvatelé je vzápětí prodají za cenu dvojnásobnou. To by byl důkaz o ne hospodárném nakládání s majetkem města, a zastupitelé by mohli být povoláni k odpovědnosti. Zajištění formou práva zpětné koupě se toto podezření stírá. Právo zpětné koupě lze zakotvit až na dobu deseti let. Jde o novinku dle občanského zákoníku, kterou nyní města začínají úspěšně využívat do smluv, když jsou vstřícní v cenách například pozemků, v daném případě bytů.

K rozhodování ZM tedy zůstávají tyto otázky:

- ZM by mělo vzít na vědomí, že původně uzavřené smlouvy jsou dle dvou právních stanovisek absolutně neplatné
- ZM by mělo vzít na vědomí zpracované znalecké posudky
- ZM by mělo vzít na vědomí tento materiál s doporučujícím obsahem
- ZM by mělo rozhodnout, jaké ceny bytů nabídce nájemcům za dané situace
 - a) tržní k aktuálnímu času
 - b) tržní k času uzavírání původních smluv
 - c) původní ceny dle uzavřených smluv, pak musí uvést vážné důvody
 - d) nebo kompromisní návrh ceny např. cena uprostřed mezi tehdejší sjednanou a tehdejší tržnínebo jakoukoli jinou, když k tomu padnou důvody, proč.
- ZM by mělo dohodnout, zda se půjde cestou
 - 1. narovnání (odpadá administrativní proces dle nového ObčZ) nebo
 - 2. cestou nového procesu prodeje dle Občanského zákoníku „od nuly“

Z právního hlediska se mi jeví správné použít ceny tržní k roku uzavření původních smluv, protože tyto ceny už tehdy měly být ctěny, a nejsou důvody, proč by to tak nemělo být.

Obhajitelný je snad ještě **kompromis ceny „uprostřed“ mezi sjednanou a tehdy tržní**, s argumentem placení ceny výrazně dopředu. Stav nemovitosti použit nejde, protože dnes mají tržní hodnotu téměř násobnou i v tomto stavu po 12 letech.

Technické upozornění:

Po prvních 3 podepsaných a do KN vložených smlouvách musí vzniknout společenství vlastníků, až pak bude katastrální úřad vkládat další smlouvy. Tohoto společenství se bude město přechodně účastnit jako vlastník neprodaných bytových jednotek.

Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová
advokátka

