



MVCRX0663YBZ
prvotní identifikátor

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

Praha 7. února 2022
Č. j. MV-124156-6/ODK-2021

Vážený pane primátore,

ministrem vnitra jsem byl pověřen reagovat na Váš dopis č.j. SMOI/015261/2022/OKP/MZ, kterým v návaznosti na stanovisko Ministerstva vnitra ze dne 13. října 2021, č.j. MV-124156-2/ODK-2021, opětovně žádáte o posouzení návrhu řešení budoucího zvýhodněného převodu bytových jednotek ve spoluvlastnictví statutárního města Olomouc a právnických osob ovládaných městem (Družstvo Olomouc, Jiráskova a Družstvo Olomouc, Jižní) stávajícím nájemcům. V této souvislosti odkazujete na aktualizovaný podklad k věci označený jako *Záměr postupu převodů bytů ve spoluvlastnictví města a družstev*, který byl schválen Radou statutárního města Olomouc dne 22. listopadu 2021, a dále na aktualizovanou a upravenou *Cenovou studii – Analýzu obvyklé ceny bytů* ze dne 24. listopadu 2021, zpracovanou znaleckým ústavem.

Cenová studie (oproti předchozí *Cenové studii* ze dne 13. června 2021) nově navrhuje dvě varianty řešení odchylky od ceny v místě a čase obvyklé - varianta 1 spočívá v převodu bytových jednotek za „symbolickou cenu“ při zohlednění všech možných korekcí ceny v místě a čase obvyklé a indexací, varianta 2 (členěna na dílčí varianty 2A a 2B) naopak vychází z přísnější korekce ceny v místě a čase obvyklé v tom smyslu, že korekce kupní ceny, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace připadající na město, činí 90 %, resp. 95 %, a korekce kupní



ceny, která je uplatněna na doplatek kupní ceny po zohlednění akontace připadající na družstva, činí 25 %, resp. 35 %.

Radou schválený *Záměr postupu převodů bytů ve spoluvlastnictví města a družstev* včetně aktualizované *Cenové studie* byly podkladem pro zasedání Zastupitelstva statutárního města Olomouc, které se konalo dne 10. prosince 2021. Zastupitelstvu byla předložena tato řešení: převod majetku na základě některé z variant uvedených v aktualizované *Cenové studii*, převod majetku jmenovaných družstev na město, které se stane výlučným vlastníkem a následně rozhodne o dalších převodech nájemcům, anebo vyčkání na rozhodnutí soudu. Zastupitelstvo přijalo usnesení, jímž schválilo záměr postupu převodu bytových jednotek ve spoluvlastnictví města a družstev dle varianty 1 uvedené v aktuální *Cenové studii* a též souhlasilo s přípravou změny stanov jmenovaných družstev.

Ke shora uvedenému žádáte o vyjádření, zda je městem odsouhlasený postup v souladu se zákonem o obcích. Uvítáte rovněž metodickou pomoc ohledně rozsahu potřebného uveřejnění adresnosti záměru a jeho dalších náležitostí.

Předně si dovoluji odkázat na dopis Ministerstva vnitra ze dne 13. října 2021, č. j. MV-124156-2/ODK-2021 a na závěry v něm uvedené, přičemž primárně zareaguji na nové skutečnosti, o nichž se zmiňujete a ke kterým došlo v mezidobí od doručení původního dopisu ze dne 13. října 2021.

Vycházím-li stejně jako Vy v předložených podkladech z presumpce, že původní smlouvy jsou stiženy absolutní neplatností, lze tento problém řešit, jak bylo uvedeno, prostřednictvím nového, na předchozí smlouvě nezávislého právního titulu při splnění požadavků podle § 38 odst. 1, § 39 odst. 1 a 2 a § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Jde o povinnost zveřejnění záměru prodeje nemovitosti



a schválení této dispozice zastupitelstvem. Zákon a recentní judikatura připouští, aby záměr byl formulován též jako tzv. adresný záměr, kdy je určen předem označený zájemce a kdy jsou v záměru předem určeny bližší podmínky, které musí dotyčný zájemce splnit (např. občanství obce). Konkrétní obsah bližších podmínek, které jsou v záměru uvedeny nad rámec jeho povinných náležitostí, spočívá primárně na rozhodnutí obce.

Pokud jde o povinnost odůvodnit odchylku od ceny v místě a čase obvyklé, odkazuji na předchozí právní závěry v dopise ze dne 13. října 2021, kde jsem uvedl, že tato povinnost zahrnuje na prvním místě zjištění ceny obvyklé a dále analýzu ekonomických, právních i dalších důvodů odchylky. Jinými slovy řečeno, odůvodnění odchylky musí být založeno na legitimních, objektivních důvodech a současně tyto důvody musejí být prokazatelným způsobem doloženy.¹⁾

Nadále zastávám názor, že Vámi předložená *Cenová studie* představuje kvalitní základ pro naplnění požadavků kladených na město ustanovením § 39 odst. 2 zákona o obcích. Znovu si však dovoluji zopakovat, že zadáním cenové studie se město nezabývá vlastní odpovědností, nepřenáší ji na zpracovatele studie, ale je nadále povinno s náležitou péčí posoudit její obsah (a být si vědomo i toho, že obsah studie byl značnou měrou předurčen konkrétním zadáním).

Z Vašeho dopisu plyne, že *Cenová studie* byla aktualizována a nově zpracována variantně. Impulesem pro její úpravu a doplnění byly závěry stanoviska Ministerstva vnitra ze dne 13. října 2021, kde jsem uvedl, že původní *Cenová studie* byla založena v zásadě jen na jedné metodice a testovala, do jaké míry se lze přiblížit prodeji bytů za „symbolickou“ cenu. Podotkl jsem, že za úvahu stojí

¹⁾ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. července 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2016, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015, rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. července 2016, č. j. 52 A 32/2016-126 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 2020, sp. zn. 33 Cdo 1896/2020



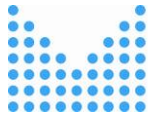
i kompromisní varianta, kdy by město počítalo s odchylkou od ceny obvyklé pouze v rámci cenové hladiny nemovitostí platné v minulosti (a bližší očekávání nájemců ohledně zhodnocení jejich majetku v době uzavírání původních smluv), zatímco zhodnocení nemovitostí nad tento rámec by „slevě“ nepodléhalo. Stejně tak bylo městu dáno k úvaze možné řešení scelit majetek družstev u města jako jediného vlastníka a teprve následně převádět majetek jednotlivým nájemcům.

Jak vyplývá z usnesení Zastupitelstva statutárního města Olomouc ze dne 10. prosince 2021, zastupitelé schválili záměr postupu převodu bytových jednotek ve spoluvlastnictví města a družstev dle varianty 1 uvedené v aktuální *Cenové studii*, tj. ve variantě, která spočívá v převodu bytových jednotek za „symbolickou cenu“ při zohlednění všech možných korekcí ceny v místě a čase obvyklé a indexací.

K tomuto uvádím, že si velmi cením postupu Vašeho města a domnívám se, že na základě dílčích úprav a doplnění podkladových materiálů velmi pečlivě zvážilo další možná řešení prodeje včetně určení odchylky od ceny v místě a čase obvyklé.

Jak jsem již uvedl, zjednání nápravy neplatných smluv prostřednictvím nových právních titulů, včetně zveřejnění adresného záměru a schválení prodeje nemovitostí orgány města, je z hlediska zákona o obcích v pořádku. Nicméně, v tuto chvíli nemohu jakkoliv posuzovat a přehodnocovat městem učiněnou volbu mezi více v úvahu připadajícími řešeními.²⁾ Z tohoto důvodu proto nepřistupuji k hodnocení konkrétních výpočtů výše ceny v místě a čase obvyklé a posuzování variant řešení odchylky od ceny v místě a čase obvyklé, jak jsou uvedeny v aktualizované *Cenové studii*. Podotýkám rovněž, že problematika činnosti orgánů družstev, která podléhají

²⁾ Viz k tomu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. března 2010, sp. zn. 28 Cdo 4365/2009 a rozsudek ze dne 15. října 2018, sp. zn. 26 Cdo 273/2018



právnímu režimu zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, náleží do věcné gesce Ministerstva spravedlnosti.

S pozdravem

Mgr. Petr Vokáč

Vážený pan
Mgr. Miroslav Žbánek, MPA
primátor statutárního města Olomouc