



Mgr. Bc. Vít Rakušan
1. místopředseda vlády a ministr vnitra

Praha 13. července 2022
Č. j. MV-124156-9/ODK-2021

Vážený pane primátore,

reaguji na Váš dopis č. j. SMOI/172875/2022/OKP/MZ, kterým v návaznosti na stanovisko Ministerstva vnitra ze dne 7. února 2022, č. j. MV-124156-6/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 *Převody spoluvlastnických podílů na bytech ve spoluvlastnictví SMOL a Družstva Olomouc, Jiráskova - Družstva Olomouc, Jižní*, na základě kterého Zastupitelstvo statutárního města Olomouc usnesením ze dne 6. června 2022 uložilo připravit majetkoprávní úkony k předmětným bytům s odchylkou od ceny v místě a čase obvyklé u jednotlivých bytů ve výši dle upravené *Cenové studie - Analýzy obvyklé ceny bytů* ze dne 19. května 2022, zpracované znaleckým ústavem, v jejich celkové výši 1.046.185.187 Kč.

Dále uvádíte, že odchylka od ceny v místě a čase obvyklé je odůvodňována důležitým zájmem statutárního města Olomouc na hodnotě důvěry mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány, jakož i zájmem na harmonii komunitního života a širšího sociálního smíru, řešení bytových potřeb,

a dále zájmem na naplnění legitimních a ekonomických očekávání zájemců o převod v návaznosti na okolnosti založení těchto očekávání při současném rozumném narovnání sporných právních vztahů z minulosti v zájmu předcházení soudním sporům.

Nově navrhované řešení pak spočívá v následujících krocích: statutární město Olomouc prodá 2/3 podílu na bytové jednotce dosavadnímu nájemci. Současně bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí s městem na zbývajícím 1/3 podíl na bytové jednotce a odpovídající podíl na pozemku či pozemcích ve vlastnictví družstev, které budou nabyty městem (v rámci přeměny družstev na akciové společnosti a převzetí jmění těchto akciových společností městem). Do doby převodu vznikne podílové spoluvlastnictví dosavadních nájemců a družstev. Smlouva o smlouvě budoucí odkládá převod zbývajících částí na dobu po jejím nabytí městem převzetím jmění a zavazuje i budoucí zastupitelstva.

Ke shora uvedenému žádáte o posouzení zamýšleného převodu majetku nájemcům za zvýhodněných podmínek (za doplatek kupní ceny podle *Cenové studie* a s uváděnou odchylkou a jejím odůvodněním), popř. o stručné sdělení, že přes určitou změnu původně předkládaných řešení lze stanovisko Ministerstva vnitra vztáhnout i na toto řešení.

Předně si dovoluji odkázat na dopis pana náměstka Mgr. Petra Vokáče ze dne 7. února 2022, č. j. MV-124156-6/ODK-2021, a na právní závěry v něm uvedené, které jsou plně aplikovatelné i na Vámi předestřené řešení převodů bytových jednotek.

Jsou-li původní smlouvy stíženy absolutní neplatností, lze tento problém řešit 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. Blíže je tento postup popsán též ve *Společném stanovisku 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*¹⁾, na který rovněž plně odkazují.

Pokud jde o povinnost odůvodnit odchylku od ceny v místě a čase obvyklé, dovoluji si zdůraznit právní závěry uvedené v dopise ze dne 7. února 2022, č. j. MV-124156-6/ODK-2021, 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.²⁾

V návaznosti na uvedené mohu opětovně konstatovat, že Vámi předložená *Cenová studie* ze dne 19. května 2022, zpracovaná znaleckým ústavem, nadále představuje jeden ze základních podkladů pro naplnění požadavků kladených na statutární město Olomouc ustanovením § 39 odst. 2 zákona o obcích.

Stále platí, že zadáním cenové studie se město nezbujuje vlastní odpovědnosti, nepřenáší ji na zpracovatele studie, ale je nadále povinno s náležitou péčí posoudit její obsah (a zohlednit fakt, že obsah studie byl značnou měrou předurčen konkrétním zadáním). Je zřejmé, že této skutečnosti si je statutární město Olomouc vědomo, protože ji akcentuje v podkladových materiálech určených pro Zastupitelstvo města Olomouc, které uložilo připravit majetkoprávní úkony k předmětným bytům s odchylkou od ceny obvyklé u jednotlivých bytů ve výši dle *Cenové studie* ze dne 19. května 2022 v jejich celkové výši 1.046.185.187 Kč.

¹⁾ Stanovisko je dostupné na elektronické adrese <https://www.mvcr.cz/odk2/clanek/archiv-odk.aspx>

²⁾ Viz k tomu 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.

Z Vašeho dopisu i upravených a aktualizovaných podkladů nadále vyplývá, že zjednáání nápravy neplatných smluv bude provedeno prostřednictvím nových právních titulů, včetně zveřejnění záměru a schválení prodeje nemovitostí orgány města. Tento postup je z hlediska zákona o obcích v pořádku.

Pokud jde o hodnocení a posouzení, zda město zvolilo nejvhodnější řešení nastalé situace, odkazují na podrobnou právní argumentaci uvedenou v dopise Ministerstva vnitra ze dne 13. října 2021, č. j. MV-124156-2/ODK-2021, a v dopise Ministerstva vnitra ze dne 7. února 2022, č. j. MV-124156-6/ODK-2021.

S pozdravem

Mgr. Bc. Vít Rakušan

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