



odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
náměstí Hrdinů 1634/3
140 21 Praha 4

Č. j. MV-168356-2/ODK-2020

Praha 30. října 2020

Přílohy: 1

Vážená paní
Mgr. Soňa Konečná
Magistrát města Olomouc

E-mail: sona.konecna@olomouc.eu

Odchylka od ceny obvyklé při prodeji bytových jednotek

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra obdržel Váš dotaz ze dne 26. října 2020, týkající se realizace prodeje většího množství bytových jednotek. Problémem ovšem je, že k tomuto prodeji má dojít na základě dříve uzavřených budoucích kupních smluv, jejichž platnost je ovšem sporná. I v případě neplatnosti budoucích smluv chce město naplnit závazky z nich plynoucí, což by v praxi znamenalo prodej za cenu nižší než je dnešní cena obvyklá. Je tak diskutována otázka nutnosti ocenění každého jednotlivého bytu, resp. zda je možné určit „typovou“ obvyklou cenu např. dle velikosti bytu. Dále se ptáte, zda je možný postup, kdy bude stanovení ceny provedeno realitním makléřem (neboť soudní znalec zřejmě nebude schopen stanovit cenu bytu bez osobní prohlídky). A konečně se ptáte, do jaké míry musí být konkretizována odchylka od ceny obvyklé, když v tomto případě je zvažována možnost, že cena bude natolik nízká, že bude rozhodně nižší než cena obvyklá. K tomu Vám sdělujeme následující.

Úvodem je třeba upozornit, že Ministerstvo vnitra se Vámi popsanou problematikou v nedávné minulosti zabývalo, neboť podobný problém řeší i jiná města. V souvislosti s tím bylo zpracováno stručné metodické doporučení s názvem *Otázka platnosti budoucí smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce bez zveřejnění záměru obce*, které Vám zasíláme v příloze tohoto dopisu. Toto stanovisko přitom částečně odpovídá i na Vaše dotazy.

Co se týče Vámi navrženého způsobu oceňování jednotlivých bytů (realitním makléřem namísto soudního znalce; „typovým“ oceněním většího množství bytů namísto oceňování každého bytu zvlášť), zde je třeba v první řadě zdůraznit, že záleží na rozhodnutí každé jednotlivé obce, jaký způsob ocenění svého nemovitého majetku si zvolí. Například pro určení ceny obvyklé neexistuje jediný „povolený“



způsob jejího určení, ale je možné využít více způsobů. Jako příklad lze uvést její stanovení dle zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.), zpracování znaleckého posudku znalcem, zpracování posudku samotnou obcí, porovnání nabídek realitních kanceláří, využití cenové mapy atd. Vzhledem k tomu, že ve Vašem případě je problematický především finanční aspekt celé situace – tedy to, aby město dokázalo zdůvodnit prodej svého majetku za ceny, které již v současné době zdaleka nedosahují na ceny obvyklé v roce 2020 – doporučovali bychom Vám celou problematiku konzultovat spíše s Ministerstvem financí. To je logicky odborníkem na otázky související s finančním hospodařením obcí a s přezkumem tohoto hospodaření (např. dle zákona č. 420/2004 Sb.). Mělo by Vám tak být (spíše než Ministerstvo vnitra) schopno poskytnout praktická doporučení, jak by mělo město v podobných případech postupovat. Vedle Ministerstva financí pak lze upozornit i na kompetence Ministerstva pro místní rozvoj, které je obecně ústředním orgánem státní správy ve věcech politiky bydlení.

Z hlediska působnosti našeho odboru, resp. Ministerstva vnitra jako takového, lze pouze v obecné rovině doporučit, že pokud se bude město snažit prodávat byty za ceny nižší než je cena obvyklá (resp. za ceny obvyklé v době uzavírání budoucích kupních smluv), měly by být důvody vedoucí k tomuto kroku popsány co nejpodrobněji. V souvislosti s odchylkami od ceny obvyklé totiž platí jednoduchá nepřímá úměra v tom smyslu, že o čím větší odchylku se jedná, tím pečlivěji a podrobněji by měly být vysvětleny důvody, které obec k takovému kroku vedly. V podrobnostech pak odkazujeme na zasílané metodické doporučení. Máme taktéž zato, že navrhované ocenění jedné „typové“ bytové jednotky, které by bylo užíváno pro identické bytové jednotky, v principu neodporuje pravidlům pro hospodaření podle § 38 a § 39 odst. 2 zákona o obcích (za předpokladu, že dojde k ocenění majícímu charakter objektivně stanovené ceny, nebude tedy např. vybrána jedna bytová jednotka ve špatném stavu apod.).

Závěrem je nutné pro úplnost podotknout, že výše uvedený právní názor není právně závazný, neboť závazný výklad právních předpisů přísluší pouze soudům.

Ing. Marie Kostruhová
ředitelka odboru

Vyřizuje: Mgr. Martin Vašica
tel. č.: 974 816 485
e-mail: posta@mvcz.cz