

INSTITUT NAROVNÁNÍ JAKO NÁSTROJ ŘEŠENÍ SPORNÉ SITUACE MEZI OBCÍ A JEJÍMI OBČANY, PŘÍPUSTNOST ODCHYLKY OD CENY OBVYKLÉ, JEJÍ HRANICE A ZDŮVODNĚNÍ

1. SHRNUTÍ

Na základě níže provedeného posouzení shrnujeme, že:

- (i) S ohledem na principy spravedlnosti, dodržování dohod, dobré správy a včetně legitimního očekávání, je narovnání žádoucím řešením sporných smluvních vztahů;
- (ii) Odchylka od ceny obvyklé je při převodu majetku obce přípustná, zákon ji předpokládá;
- (iii) Zákon nestanovuje maximální výši odchylky sjednané ceny za převod majetku od ceny obvyklé;
- (iv) Odchylku je třeba zdůvodnit, její důvod musí být legitimní, obhajitelný a doložitelný;
- (v) Zákon nestanovuje konkrétní způsob určení ceny obvyklé, cenová studie je jedním z vhodných způsobů určení obvyklé ceny.
- (vi) Navrženou konstrukci dále uvedené vzorové kupní smlouvy spolu se smlouvou o budoucí kupní smlouvě, kterými se narovnávají dosavadní vztahy, lze považovat za možnou a s právem souladnou.

2. STRUČNÝ POPIS SKUTKOVÉHO STAVU

Z důvodu toho, že skutkový stav byl podrobně popsán již v předchozím stanovisku zpracovatele Právní posouzení možnosti převodu vlastnického práva k bytům na budoucí kupující v projektech Olomouc / Jižní a Olomouc / Jiráskova za cenu nižší než obvyklou a narovnání se statutárním městem Olomoucí a jednotlivými družstvy („Předchozí stanovisko“), pouze stručně shrnujeme, že v letech 1999 a následujících došlo ke schválení výstavby bytů cca 350 bytových jednotek v Olomouci („Byty“), které byly ve vlastnictví statutárního města Olomouce („SMOL“) a následně bytových družstev Olomouc, Jižní a Olomouc, Jiráskova („Družstva“). Následně byly se zájemci o koupi Bytů („Kupující“) uzavírány smlouvy o budoucí kupní smlouvě („Smlouvy“), na základě kterých měly být Byty po uplynutí doby a zaplacení příslušné částky převedeny do vlastnictví Kupujících. Platnost Smluv je ovšem SMOL a Družstva považována za nejistou, proto k převodu Bytů dle Smluv doposud nedošlo.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme, SMOL v době od sepsání Předchozího stanoviska dosáhlo shody na řešení situace převodu vlastnického práva k Bytům a Rada SMOL navrhla Zastupitelstvu SMOL přijmout usnesení schvalující postup spočívající v tom, že dojde k převodu cca id. 2/3 podílu ve vlastnictví SMOL na Kupující a spolu s tím bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní k převodu zbývajících cca id. 1/3 podílu, který má SMOL teprve nabýt v rámci přeměny Družstev a převzetí jejich majetku (srov. Zprávu Rady SMOL pro zasedání Zastupitelstva SMOL konaného 6. 6. 2022).

3. PŘEDMĚT ZKOUMÁNÍ

Advokátní kancelář Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. („Zadavatel“) jsme byli v návaznosti na Předchozí stanovisko požádáni o doplnění:

- a) **právního posouzení a analýzy k otázce přípustnosti odchylky od ceny obvyklé, jejího možného maxima a souvisejícího zdůvodnění a**
- b) **právního posouzení a analýzy možnosti narovnání jako nejvhodnějšího způsob řešení sporné situace mezi obcí a jejími občany.**

4. PODKLADY ANALÝZY

Při vypracování tohoto memoranda jsme měli k dispozici výhradně následující dokumenty („Dokumentace“):

- smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku č. 01-C2-12-PB uzavřená dne 24. 5. 2001 mezi budoucími prodávajícími - Statutárním městem Olomoucí a MNG COMP s.r.o. a Budoucí kupující M.;
- smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku uzavřená dne 1. 10. 1999 mezi budoucími prodávajícími - Statutárním městem Olomoucí a MERA – CZECH a.s., a Budoucí kupující D.;
- smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku uzavřená dne 15. 9. 2006 mezi budoucími prodávajícími - Statutárním městem Olomoucí a Bytovým družstvem Olomouc, Jiráskova a Budoucí kupující K.;
- smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku uzavřená dne 19. 8. 2013 mezi budoucími prodávajícími - Statutárním městem Olomoucí a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní a Budoucí kupující Č.;
- smlouva o budoucí nájemní smlouvě uzavřená dne 13. 10. 1999 mezi budoucími pronajímateli - Správou domovního fondu Statutárního města Olomouce a budoucím nájemcem P.;
- nájemní smlouva uzavřená dne 29. 1. 2019 mezi pronajímateli Statutárním městem Olomoucí a Družstvem Olomouc, Jižní a nájemkyní L.;
- žádost o převod vlastnického práva k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku podaná dne 23. 4. 2018 Z., bytem Rumunská 11, 779 00 Olomouc, adresovaná Správě nemovitostí Olomouc, a.s.;
- smlouva o sdružení mezi Statutárním městem Olomoucí a MNG COMP s.r.o., uzavřená za účelem realizace výstavby nájemních bytů dne 14. 12. 2000;
- zpráva Úřadu Statutárního města Olomouce pro schůzi Rady města Olomouce konanou dne 1. 6. 1999 k bodu Pilotní projekt nájemního bydlení;
- smlouva o sdružení mezi Statutárním městem Olomoucí a MERA- CZECH a.s.;
- dopis Bytového družstva Olomouc, Jižní ze dne 27. 9. 2001 adresovaný nájemníkům domů Topolová 2 a 4, Olomouc;

- sdělení k žádosti o převod vlastnického práva k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku podané dne 23. 4. 2018 Z., vypracované Správou nemovitostí Olomouc, a.s., zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, ředitelem;
- vyjádření žalovaných Statutárního města Olomouce a Družstva Olomouc, Jižní ve věci sp. zn.: 25 C 50/2021 ze dne 26. 10. 2021;
- inzerce Bytů na webových stránkách Statutárního města Olomouce ze dne 18. 3. 2010;
- inzerce Bytů na webových stránkách Statutárního města Olomouce ze dne 22. 7. 2010;
- usnesení z 5. zasedání zastupitelstva Statutárního města Olomouce, konaného dne 1. 7. 1999;
- Analýza závazku k převodu bytů Žižlavský, advokátní kancelář s.r.o.;
- Vybrané informace zveřejněné na <https://www.olomouc.eu/druzstva>;
- Cenová studie Analýza obvyklé ceny bytů (včetně jejich případných úprav) v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní ve více variantách, ze dne 24. 11. 2021, zpracovaná společností Grant Thornton Appraisal services a.s.;
- Zpráva pro schůzi Rady města Olomouce, konanou dne 22. 11. 2021, k bodu Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova – převody bytů – rozhodování o dalším postupu;
- Vzorová Kupní smlouva spolu se smlouvou o budoucí kupní smlouvě ver. 27062022 mezi statutárním městem Olomoucí jako převodcem a nabyvatelem;
- Zpráva Rady města Olomouce pro zasedání Zastupitelstva města Olomouce konaného 6. 6. 2022
- Zpráva Rady města Olomouce pro zasedání Zastupitelstva města Olomouce konaného dne 18. 7. 2022;
- Důvodová zpráva pro zasedání Zastupitelstva města Olomouce konaného dne 18. 7. 2022 k bodu programu č. 2 – Topolová 1, 2, 4, 6, 7, 9 a Rumunská 11 – prodej bytových jednotek („Důvodová zpráva“)
- Cenová studie Analýza obvyklé ceny bytů (včetně jejich případných úprav) v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní za předpokladu provedení procesu transformace (přeměny) družstev na akciovou společnost a následného převzetí jmění jediného akcionáře Statutárního města Olomouc do jeho vlastnictví, ze dne 19. 5. 2022, zpracovaná společností Grant Thornton Appraisal services a.s.;

doplňující informace ze strany Zadavatele případně uvedené v textu dále.

5. PRÁVNÍ POSOUZENÍ

(i) Přípustnost odchylky od ceny obvyklé

Při nakládání s obecním majetkem, který je majetkem veřejným, jsou obce oproti jiným vlastníkům limitovány a jsou povinny dodržovat zákonem stanovené specifické povinnosti. Klíčové pravidlo pro nakládání s obecním majetkem je stanoveno v ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o

obcích, ve znění pozdějších předpisů („ZoO“), podle kterého musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti, přičemž obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.

V případě úplatného převodu se sjednává úplata zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem (§ 39 odst. 2 ZoO). **Od ceny obvyklé je možné se odchýlit, avšak taková odchylka od ceny obvyklé musí být řádně zdůvodněna.** V opačném případě je právní jednání neplatné.

Zákon tedy možnost prodeje obecního majetku za cenu nižší než obvyklou nevylučuje, ale naopak výslovně připouští. Odchylka od ceny obvyklé však musí být ze strany obce v souladu se zákonem nejen řádně odůvodněna, ale rovněž musí být odůvodnitelná, to znamená **musí být založena na legitimních a objektivních důvodech, které zároveň musejí být prokazatelným způsobem zaznamenány.** Důvod pro odchylku musí obstát při posuzování, zda určitá dispozice byla skutečně účelná a rozumná. Důvody odchylky od ceny obvyklé je potřebné specifikovat co nejpečlivěji a s patřičnou pozorností (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2015, č. j. 5 Tdo 316/2015).

Důvody pro odchylku přitom budou obecně dány buď tehdy, jestliže prodej majetku za cenu obvyklou v konkrétním případě není možný, nebo tehdy, jestliže s ohledem na povinnost obce pečovat o všestranný rozvoj a o potřeby svých občanů a s ohledem na její povinnost pečovat o rozvoj a zachování obecního majetku nebude obec převodem za nižší cenu poškozena, tj. jestliže prodej za nižší než obvyklou cenu přinese obci jiné mimoekonomické výhody. V obecné rovině by takovými důvody měly být skutečnosti spočívající v mimoekonomických povinnostech obce (rozhodnutí NS ze dne 20. 1. 2016, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015).

V daném případě je důvodem pro sjednání odchylky od ceny obvyklé především **narovnání vztahů SMOL s Kupujícími,** které vznikly z důvodu tvrzené neplatnosti Smluv, kdy příčina údajné neplatnosti byla výhradně na straně SMOL. Kupující naopak byli v dobré víře, že po uplynutí 20 let nabydou byty za dříve dohodnuté kupní ceny, které již byly z jejich strany v plné výši uhrazeny.

Zpracovatel již v Předchozím stanovisku mimo jiné uzavřel, že argumentace představitelů SMOL o neplatnosti smluv zcela pomíjí **legitimní očekávání Kupujících,** kteří v zásadě po celou dobu trvání smluvního vztahu byli ujišťováni, či přinejmenším ponecháváni v domnění, že Smlouvy jsou platné a převodu bytů nic nebrání a závazky ze Smluv, jakožto i z navazujících nájemních smluv byly po dobu 20 let oboustranně plněny bez dalšího. Nutnost zohlednit legitimní očekávání (v řešeném případě nabytí Bytů Kupujícími) potvrzuje také Ústavní soud (např. náleží Ústavního soudu I. ÚS 353/04 ze dne 16. 6. 2005). Existenci legitimního očekávání kupujících k nabytí majetku ve skutkově obdobném případě potvrdil např. Okresní soud Praha-východ ve svém rozsudku z 18. srpna 2020, č. j. 3 C 423/2019-109, když současně zdůraznil, že obec byla sama po 20 let přesvědčena o platnosti smlouvy o smlouvě budoucí, chovala se v souladu s touto smlouvou a byla připravena podle ní plnit. Soud uzavřel, že jednání žalobkyně je v rozporu se zásadou poctivosti v právních vztazích a dochází jí k odepření právní ochrany.

Legitimní očekávání Kupujících je tedy dalším z přípustných argumentů, kterými lze sjednání odchylky od ceny obvyklé zdůvodnit, stačil by tedy i odkaz na již uzavřené Smlouvy a v nich sjednané převodní ceny.

Možnost a přípustnost sjednání odchylky od ceny obvyklé plně koresponduje se zásadou **autonomie vůle a smluvní volnosti** a v řešeném případě také principem „pacta sunt servanda“ (srov. Např. náleží Ústavního soudu ze dne 6. 4. 2005 sp. zn.: II. ÚS 87/04). Tyto zásady jsou aplikovatelné (s určitou limitací) také na

právní vztahy uzavírané obcemi. Obec v rámci sjednávání podmínek dispozice s majetkem požívá ve velké míře autonomii, právo mít vlastní majetek a hospodařit podle vlastního rozpočtu představuje samotný ústavní základ práva na samosprávu. Územním samosprávným celkům je na ústavní úrovni garantováno jednak postavení subjektu způsobilého nabývat majetek (postavení vlastníka), jednak postavení subjektu způsobilého s nabytým majetkem nakládat na základě vlastního ekonomického uvážení (postavení hospodáře). *Stát může zasahovat do činnosti územních samosprávných celků, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem stanoveným zákonem, jak vyplývá z článku 101 odst. 4 Ústavy. Zákonné zásahy do práva územních samosprávných celků vlastnit majetek a hospodařit s ním nesmějí toto právo vyprázdnit či fakticky eliminovat a musejí – s ohledem na ústavní základ práva na samosprávu – obstat v testu proporcionality (nález Ústavního soudu sp. zn. Pl.ÚS 6/17, ze dne 20. 2. 2018).*

Relevantním důvodem pro sjednání odchylky od ceny obvyklé je také **eliminace náhrady škody**, kterou by v případě, že mezi stranami nedojde k dohodě na ceně za převod, mohli Kupující po SMOL (potažmo jeho zástupcích) požadovat. V případě, že k narovnání sporných vztahů mimo jiné cestou sjednání ceny nižší než obvyklé nedojde, a SMOL by trvalo na neplatnosti smluv, její vyslovení s sebou ponese další právní důsledky, a to jednak vypořádání plnění v souladu se zásadami bezdůvodného obohacení a dále vznik **nároku na náhradu škody, který lze uplatnit proti osobě, která neplatnost smlouvy způsobila (objektivní odpovědnost)**. Nadto osoba, která neplatnost smlouvy způsobila, **nemůže z takového neplatného jednání uplatnit pro sebe výhodu**. Uvedené závěry jsou rovněž potvrzeny rozhodnutími Nejvyššího soudu ze dne 19.12.2019, sp. zn. 25 Cdo 909/2019 a rozhodnutím téhož soudu ze dne 26.11.2020, sp. zn. 25 Cdo 756/2020.

V neposlední řadě je důsledkem sjednání odchylky od ceny obvyklé a narovnání **eliminace a ukončení nákladných a letitých soudních sporů**, kterých by vzhledem k množství bytů, a tedy i potenciálních soudních sporů, mohly být řádově až stovky. Takové řešení situace je také **v nejlepším zájmu obce a v souladu s povinností jednat hospodárně**, neboť soudní spor by v těchto případech pravděpodobně vedl k neúspěchu, jak lze dovodit z řady rozhodnutí vztahujících se ke sporům skutkově obdobným v jiných městech (srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2020, sp. zn. 33 Cdo 1896/2020, rozsudek Okresního soudu Praha-východ ze dne 18.8.2020, sp. zn. 3 C 423/2019, rozsudek Okresního soudu Praha-východ ze dne 23.3.2021, sp. zn. 8 C 395/2020, rozsudek Okresního soudu v Liberci ze dne 4.11.2021 sp. zn. 22 C 285/2019).

Vhodnost narovnání podporuje také navrhovaná novela zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, předložená Ministerstvem financí ČR („MFČR“), které jí mimo jiné navrhuje **zpětně osvobodit** zejména bytová družstva od daně z příjmů z bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech z majetku obce. Jedná se o bytové domy, které byly postaveny v letech 1995-2007 za pomoci dotací ze Státního fondu rozvoje bydlení nebo z programu podporujícího výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury, a u nichž se obec zavázala bezúplatně nebo za 1 Kč a zpravidla po uplynutí 20 let převést svůj podíl na bytovém domě většinou na bytové družstvo. Tedy zjevně i MFČR pracuje s tím, že k bezúplatnému převodu/převodu za minimální částku zjevně neodpovídající ceně obvyklé, dojít má.

K samotnému způsobu zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé a jejímu rozsahu je možné uzavřít, že postačí, budou-li **důvody rozhodnutí zastupitelstva obce seznatelné z předkládací (důvodové) zprávy k návrhu příslušného usnesení či z rozpravy předcházející přijetí příslušného usnesení**. Po zastupitelstvu obce nelze požadovat, aby odůvodnění jeho rozhodnutí o nakládání s majetkem obce odpovídalo

odůvodnění správního či soudního rozhodnutí. Narůstající požadavky na odůvodňování rozhodnutí orgánů územních samosprávných celků by též mohly vést k nepřiměřenému nárůstu nákladů spojených s rozhodovacími procesy (rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích, ze dne 20. 7. 2016, čj. 52 A 32/2016-126).

Výše uvedené potvrzuje také 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 13. 4. 2021 („**Společné stanovisko**“), a které při svém zdůvodnění použila i většina obcí v České republice: *„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: • 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. • 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).*

Konečně, s ohledem na požadavek zdůvodnění je nezbytné, aby orgán obce, který podmínky schvaluje, byl předem a prokazatelně informován o tom, že navrhovaná kupní cena je nižší než cena obvyklá a jaké jsou pro to důvody. Lze doporučit, aby tato informace byla písemně zaznamenána, jak je tomu v posuzovaném případě – zdůvodnění je součástí Důvodové zprávy. Nadto není ke dni vyhotovení tohoto stanoviska známa žádná jiná nabídka na základě zveřejněných záměrů, a tudíž SMOL odpadá volba mezi nabídkou Kupujících a případnou vyšší nabídkou učiněnou třetí osobou.

Z Dokumentace vyplývá, že odchylka od ceny obvyklé je v posuzovaném případě řádně zdůvodněna.

(ii) Limitace výše odchylky

ZoO v ustanovení § 39 odst. 2 **neupravuje maximální možnou výši odchylky od ceny obvyklé**, pouze stanovuje, že tato odchylka musí být v případě nižší ceny zdůvodněná, v opačném případě je právní jednání neplatné. Dohledatelná judikatura stejně tak nestanovuje, že by odchylka směla dosáhnout např. procentuálně pouze určité maximální výše. Podmínkou tedy zůstává pouze náležité odůvodnění její výše.

Tento výklad podporuje také Společné stanovisko, dle kterého **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.**

Z výše uvedeného plyne, že v případě adekvátního zdůvodnění je tedy možné, aby SMOL převedlo Byty do vlastnictví Kupujících za cenu, která nebude odpovídat ceně obvyklé, aniž by takové jednání vedl k jeho neplatnosti.

(iii) Možnosti využití cenové studie jako nástroje ke zjištění obvyklé ceny

Cenovou studii je možné využít jako podklad ke zjištění obvyklé ceny pro účely řešené záležitosti.

Obvyklá cena je definována v § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách („zákon o cenách“) a § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. Zákona o oceňování majetku („zákon o oceňování“).

Pro účely zákona o cenách se obvyklou cenou rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Zákon o oceňování definuje obvyklou cenu jako cenu, 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 (§ 2 odst. 2 zákona o oceňování).

ZoO nutnost určení obvyklé ceny dle zákona o oceňování majetku nestanoví. Je to zcela logické, posuzované ustanovení § 39 odst. 2 ZoO se vztahuje k jakémukoli majetku obce a jeho oceňování znaleckým posudkem by bylo často prakticky nerealizovatelné a nákladnější než samotný oceňovaný majetek. Proto je obecně přípustné, aby obec obvyklou cenu vypočítala také sama, prostřednictvím odborné osoby nebo jinými vhodnými způsoby.

Vzhledem k povinnostem obcí v souvislosti s hospodařením a nakládáním s majetkem a povinnému zdůvodnění lze doporučit, aby obec měla k dispozici podklady, kterými určení obvyklé ceny doloží. Cenová studie je dostatečným podkladem pro určení obvyklé ceny.

(iv) Narovnání jako nejvhodnější způsob řešení sporné situace mezi obcí a jejími občany

Z výše uvedeného vyplývá, že narovnání sporných vztahů je nutné považovat za nejvhodnější způsob řešení dané situace mezi městem a občany.

Institut narovnání slouží především k tomu, aby se předešlo dalším sporům, jeho účelem není zjištění, jak se věci mají, ale odstranění pochybností tím, že se původní závazek nahradí závazkem novým (srov. IV. ÚS 13/2000 ze dne 5. 6. 2000) a je přístupný i v soukromoprávních vztazích tam, kde je účastníkem obec.

Jak je zřejmé z předchozího stanoviska zpracovatele, argumentace SMOL a Družstev neplatností smluv je značně nejistá a nemusí obstát. Pro úplnost uvádíme, že žádné ze SMOL předkládaných stanovisek:

- a) se výslovně nevypořádalo s nejnovější judikaturou nejen Ústavního soudu ze dne 15.2.2021, sp. zn. II. ÚS 3314/21, a dále ze dne 3.3.2021, sp. zn. I. ÚS 1250/20, které preferují výklad smluvních ujednání ve prospěch platnosti před neplatností a námitku neplatnosti vznesenou po 20 letech považují za neuplatnitelnou pro rozpor s dobrými mravy,
- b) ani zcela nevyloučilo možnou náhradu škody vůči SMOL dle shora uvedené judikatury Nejvyššího soudu, která je Kupujícími vůči SMOL v běžících řízeních nárokována dle sdělení Zadavatele v částce blížící miliardě korun českých.

Sjednáním podmínek akceptovaných všemi zúčastněnými stranami a následným převodem Bytů do vlastnictví Kupujících dojde k naplnění jejich legitimního očekávání z uzavřených Smluv. Narovnání je plně

v souladu s povinnostmi SMOL vyplývajících zejména ze ZoO a zásadami hospodaření s jeho majetkem. V důsledku narovnání budou ukončeny a do budoucna eliminovány nákladné soudní spory. Současně bude vyloučeno riziko uplatňování náhrady škody vůči SMOL, potažmo jeho zástupcům.

Lze tedy shrnout, že **narovnání minulých vztahů ve spojení s jednoduchou ekonomickou analýzou může být dostatečným důvodem**, aby zastupitelstvo SMOL schválilo převody Bytů za cenu původně sjednanou ve Smlouvách, resp. s výší doplatku dle Důvodové zprávy, který je dle doplatku na metr čtvereční dle sdělení Zadavatele nejvyšší v České republice.

Zastupitelstvo SMOL obdrželo několik právních stanovisek, která dospěla často k různým závěrům. To může vést ke zneřehlednění již tak složité situace. Ve snaze o co nejvyšší relevantnost jsme v překládaném stanovisku **zohlednili nejnovější judikaturu spolu s aktuálním výkladem právních předpisů, tedy prameny, které jsou nadřazené názorům a výkladům obsaženým v právních stanoviscích jiných subjektů.**

6. VÝHRADY

Předmětem tohoto posouzení je výhradně přezkoumání otázky uvedené v článku 2. tohoto právního posouzení. Při zpracování posouzení vycházíme ze skutkového stavu, případně sdělení zadavatele. Předmětem zkoumání nejsou jiné otázky než otázky v tomto memorandu výslovně uvedené.

Není-li výslovně uvedeno jinak, není v tomto posouzení řešena otázka časové působnosti jednotlivých povinností, rizik a nároků. Vycházíme z předpokladu, že se řeší situace, které se řídí v současné době platnými a účinnými právními předpisy.

Toto posouzení bylo vypracováno na základě požadavku společnosti Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. Zpřístupněním tohoto posouzení třetí osobě nepřejímá HLADKY.LEGAL advokátní kancelář s.r.o. žádnou odpovědnost ani závazek vůči takové třetí osobě.

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

V Brně, dne 12.07.2022

Mgr. Ján Hladký, LL.M.
advokát