

**From:** Petr Konečný

**Sent:** Monday, February 26, 2024 8:17 AM

**To:** [joukl@akjoukl.cz](mailto:joukl@akjoukl.cz)

**Cc:** Jana Juříčková <[jurickova@advokatni-kancelar.cz](mailto:jurickova@advokatni-kancelar.cz)>; 'Marie Mikulíková' <[mikulikova@akmikulikova.cz](mailto:mikulikova@akmikulikova.cz)>; [miroslava.ferancova@olomouc.eu](mailto:miroslava.ferancova@olomouc.eu); Žbánek Miroslav <[miroslav.zbanek@olomouc.eu](mailto:miroslav.zbanek@olomouc.eu)>; [Pavla.Tiefenbachova@olomouc.eu](mailto:Pavla.Tiefenbachova@olomouc.eu)

**Subject:** SMOL převody bytů RE: Výzva k neprodlené nápravě

Vážený pane kolego,

předně bych uvítal, kdybyste přestal věci účelově zkreslovat a nepravdivě informovat zúčastněné a vycházel z faktů a běžných právních a advokátních postupů namísto jakýchsi politických her a osobního napadání

poukazuji také na to, že se celý problém netýká „všech“, jak by se mylně mohlo z některých vyjádření zdát, ale jen cca 40 žalob, které jste v rozporu s dohodami a smlouvou podal k soudu až poté, co byla s těmito Vašimi klienty již řádně uzavřena statutárním městem Olomouc (SMOL) „Kupní smlouva spolu se smlouvou o budoucí kupní smlouvě“

vzor této smlouvy je pro připomenutí např. zde:

[https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/26\\_/26345/zprava-zmo-20220606.cs.pdf](https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/26_/26345/zprava-zmo-20220606.cs.pdf)

na přípravě této smlouvy jste se podílel za Vaši stranu spolu s kolegou advokátem Mgr. Tomášem Greplem, a to i v rámci pracovní skupiny ustavené i na Vaši žádost, když výslednou verzi smlouvy jste nejenže odsouhlasil, ale i doporučil svým klientům k podpisu, a následně jste se účastnil i přímo podpisů těchto smluv a Vaši klienti je podepisovali víceméně ještě po Vašem odsouhlasení těsně před podpisem

návrh smlouvy a obecně celé řešení vycházelo z presumované absolutní neplatnosti původních smluv o smlouvě budoucí, čehož jste si od počátku vědom. Z absolutně neplatné smlouvy nelze dovozovat přímý nárok na její plnění včetně potřeby zachování nějakých lhůt. Vyvolání soudního sporu po podpisu smluv za tvrzeným účelem „zachování lhůt“ bylo za takové situace z našeho pohledu zcela překvapivé, zbytečné a účelové, ale pokud tomu tak nebylo, pak soud v rámci rozhodování o nákladech řízení tuto otázku nepochybně správně vyhodnotí, a jste-li v právu, není třeba se z Vaší strany soudního rozhodnutí obávat

poznámávám, že zatím soud tam, kde bylo aktuálně podáno odvolání do nákladů řízení, rozhodoval většinou v případech, kdy bylo řízení zastaveno pro nezaplacení soudního poplatku Vašimi klienty a zatím jen v několika případech po zaplacení. Soud se při zastavení řízení v prvním stupni otázkou nákladů řízení v podstatě nezabýval, ve věcech rozhodovaly převážně vyšší soudní úřednice, když patrně bylo přehlédnuto, že i přes nezaplacení soudního poplatku soud postupoval vůči žalované straně tak, jako by poplatek zaplacen byl, ale to je standardní věc k rozhodnutí soudu a není vyloučeno, že soud rozhodne k Vaší spokojenosti. Určitě by nebylo správné, aby ti, co nezaplatili soudní poplatky, když už podali žalobu, byli ve výhodnějším postavení než ti, kteří si svou povinnost splnili a poplatky zaplatili, resp. i ve vztahu k těm, kde soud nechal žaloby ležet oproti případům, kde soud naopak vyzýval a urgoval žalovanou stranu k podání vyjádření.

Muselo Vám být zřejmé, už jen z těch několika prvních vyjádření podaných od jara 2023, že s Vaším postupem ohledně podávání dalších žalob žalovaná strana nesouhlasí, považuje to za porušení smluv a dohod, a proto také byl vyslovován nesouhlas s přerušением právě těchto řízení s poukazem na nedůvodnost žalob, navrhováno zamítnutí a náhrada nákladů řízení, které vznikly z našeho pohledu

již zcela zbytečně. I přesto, že jste byl s tímto stanoviskem seznámen, tak namísto postupu v souladu s uzavřenými smlouvami včetně možnosti jednání jste žaloby podával dál, aniž byste se i jen pokusil o nějaké smírné řešení či alespoň projednání, tedy předpokládáme, že Vás ani riziko vzniku možné náhrady nákladů od tohoto zjevně neodradilo.

bylo samozřejmě na Vás zvolit po podpisu „Kupní smlouvy spolu se smlouvou o budoucí kupní smlouvě“ další postup pro Vaše klienty, kteří do té doby žalobu nepodali, a to i za situace, kdy jste mi ostatně sám potvrzoval, že jste si vědom toho, že smlouvy mohou být (a nejspíše i budou) u soudu shledány neplatnými, když proto jste ani nikdy nechtěl, aby o nich soud rozhodnul (a mimo jiné byla obstruována nařízená soudní jednání i celý proces), což bylo zjevné i z přístupu k jednotlivým sporům, ve kterých bylo možno tuto otázku vyřešit

pokud byste přesto chtěl přes shora uvedené pouze zachovat pro klienty nějaké lhůty, pak nic nebránilo, abyste navrhl nějaké ujednání do uzavírané smlouvy, např. využití např. ust. § 647 občanského zákoníku, případně jiných dalších zákonných možností. Pokud byste nás upozornil na to, že smlouva pro Vás není dostatečnou garancí pro všechny klienty, ač jste se podílel na její přípravě a schválení, že i po uzavření nové smlouvy hodláte žalovat, což nikdo zjevně při podpisu smluv nepředpokládal a Vy sám jste to neuváděl, mohli bychom Vám být nápomocni v hledání zodpovědného právního řešení bez vzniku zbytečných nákladů a problémů

tedy pro rekapitulaci, co se týká samotné „Kupní smlouvy spolu se smlouvou o budoucí kupní smlouvě“, na jejímž základě Vaši klienti nabývali id. 2/3 bytu a budoucí kupní smlouvou řešili zbývající 1/3, tak text smlouvy jste osobně odsouhlasil a napomáhal i vzniku této smlouvy, včetně zajištění jejího podpisu, aniž byste přitom kdy i jen upozornil na to, že je smlouva snad nedostačující pro předejití dalším žalobám, a že tedy z Vašeho pohledu bude přes uzavření smlouvy potřeba podat novou žalobu, což by bylo jistě důležitou okolností pro další rozhodování, ale to se podle mého mínění SMOL od Vás relevantně nedozvědělo

pro vyloučení pochybností Vám musím připomenout, že již v preambuli shora odkazované smlouvy účastníci sporná práva a povinnosti nahradili novým smluvním závazkem, tj. odkazovanou smlouvou, tedy patrně již ani nebylo možné úspěšně žalovat u soudu podle takto narovnané (a tedy zaniklé) původní smlouvy, zejména za situace, kdy žalobu jste podal i vůči statutárnímu městu Olomouc, které bylo účastníkem tohoto narovnaní a vytvořilo smlouvou zcela nový právní vztah namísto původního

dále odkazují na to, že dle ujednání v nové smlouvě jedním z důvodů pro odůvodnění odchylky od ceny obvyklé dle čl.II odst2 kupní smlouvy a totéž i znovu ve stejné listině i v čl.V. odst.3 smlouvy o budoucí kupní smlouvy, bylo ujednání „.....při současném rozumném narovnaní sporných právních vztahů z minulosti v zájmu předcházení soudním sporům.“

(k odůvodnění odchylky je třeba pro stručnost odkázat i na četné důvodové zprávy do rady města a zastupitelstva a jejich podklady, které byly a jsou veřejně dostupné)

tedy účastníci smlouvy výslovně ujednali i v rámci odůvodnění odchylky z kupní ceny, že se předejte soudním sporům, což bylo obratem podáním žaloby porušeno, tedy tím, kdo smlouvu porušil nebylo město, ale Vámi zastoupený takto zavázaný účastník smlouvy. Za této situace a tohoto výslovného ujednání rozhodně nebyla a nemohla být žádná (ani gentlemanská) dohoda o tom, že budete ještě podávat nějaké žaloby, natožpak bez rizika náhrady nákladů s tím spojených, čehož se ostatně ani nelze předem vzdát.

ujednání o odchylce od kupní ceny obvyklé je jednou z nejpodstatnějších částí smlouvy, když odůvodnění odchylky od ceny obvyklé je velmi podstatné i pro platnost převodní smlouvy, resp. vadné odůvodnění způsobuje její absolutní neplatnost. Podání žaloby účastníkem smlouvy - nabyvatelem mimo jiné tedy popírá jeden z důvodů pro schválení odchylky od ceny obvyklé, což nás

překvapilo, že si nabyvatel sám podáním žaloby takto začal min. zpochybňovat složitě hledané odůvodnění odchylky od ceny obvyklé ve své vlastní smlouvě.

ve smlouvě bylo také výslovně ujednáno v čl.VI. odst. 2, že se „zavazuje nabyvatel postupovat tak, a to i vůči družstvu, aby veškeré případné problémy byly řešeny přiměřeným uspořádáním vztahů dohodou ve vzájemné součinnosti, a to i se správcem Správou nemovitostí Olomouc, a.s.“ Tedy přímo smlouva nejen umožňovala ale i ukládala řešit Vaše případné problémy, na které jste do podpisu bohužel neupozornil, a to dohodou (i s družstvy), což nebylo z Vaší strany využito a namísto toho byla podána poněkud překvapivě žaloba porušující z našeho pohledu i toto ustanovení, a to v nemalém počtu případů

co se týká „nepožadování“ nákladů řízení, pak ve smlouvě bylo výslovně ujednáno v čl. VI. odst.5 “ Nabyvatel se zavazuje vzít nejpozději do 30 dnů od nabytí vlastnictví k celé předmětné jednotce zpět veškeré podané žaloby související s předmětem převodu a spornými smlouvami o smlouvě budoucí (žaloby o nahrazení projevu vůle, o náhradu škody či jiné) a navrhnout zastavení řízení s tím, že dle dohody účastníků této smlouvy si každý z účastníků ponese náklady řízení ze svého...”

tedy ze shora uvedených jednání lze dovodit, že žádné žaloby po podpisu odkazované nově uzavřené smlouvy již neměly být podávány, jakož i to, že dohoda o nepožadování nákladů řízení se vztahuje jen na již podané žaloby před podpisem této smlouvy, když ostatně nikdo vzhledem k výslovným ujednáním ani nemohl předpokládat, že by došlo k podávání dalších žalob v nemalém počtu, a navíc zjevně podle původní smlouvy zaniklé narovnáním, při uvážení toho, že se předem nejde takto vzdát práv do budoucna i pro jiné než již podané žaloby

ve vztahu k družstvům lze pak odkázat na řadu právních rozborů, které dovedly, že do absolutně neplatné smlouvy není možno nijak vstoupit, když družstva na počátku vzniku problému ani nebyly účastníky původního projektu ani původních smluv (ostatně ani v té době neexistovaly). Předmětné podíly nabyly způsobem, který je z projednávání znám, když nebylo nijak prokázáno a ani být nemohlo, že by na sebe převzaly jakékoliv závazky za zaniklými společnostmi, které se na počátku účastnily projektu. Z našeho pohledu ujednání ve smlouvě se SMOL i vzhledem k pozici SMOL vůči oběma družstvům dostatečně garantovaly naplnění zájmu SMOL o převodu bytu za ujednaných podmínek, aniž by družstva byla přímo účastna smluv, což jste taktéž ostatně ani nerozporoval a ani nepřipomínkoval před podpisem. Vyvolání nových soudních sporů za situace, kdy bylo zřejmé, že družstva se přeměňují na akciové společnosti i na základě uzavřené smlouvy k jejímu naplnění (kdy následně převzetím jmění na SMOL zanikají), což se beze zbytku v souladu se smlouvou naplnilo, a to samostatným úsilím SMOL a družstev, nepovažujeme za správné a korektní.

ostatně pokud byste měl za to, že původní smlouva o smlouvě budoucí je platná, nedává ani zcela dost dobře dobrý smysl, že byste namísto prokázání platnosti smlouvy u soudu a následného trvání na jejím dodržení přesvědčil své klienty k placení za této situace patrně zbytečných doplatků za převod bytu, a to navíc ještě tak, že nakonec namísto původně navrhovaného doplatku cca 26 mil. Kč se komplikováním a odkládáním řešení včetně obstrukcí soudních sporů nakonec dospělo k podstatně vyšší částce cca 50 mil. Kč. K tomu připomínám, že město navíc u soudu opakovaně uvádělo, že se ani nebrání tomu, aby soud shledal (deklaroval) smlouvu jako platnou a postavil ji tak najisto, což by vedlo k jejímu plnění bez jakýchkoliv doplatků a přitom za mnohem jistější právní situace, jak doporučovala i řada posudků. Pokud byste tedy měl za to, že žalobou lze něčeho docílit, mám za to, že byste podané žaloby úspěšně dotáhnul do vyhovujícího soudního rozhodnutí a zajistil tak, aby Vaši klienti nemuseli platit žádné doplatky.

nebylo a není tedy zřejmé, proč byly v těchto případech po uzavření smlouvy žaloby podány, když vztah přes presumovanou neplatnost původních smluv o smlouvě budoucí byl narovnán uzavřením nové smlouvy, byť bylo samozřejmě na Vás, jakým způsobem budete postupovat. Ostatně ad

absurdum není ani zřejmé, jak by mohlo či mělo být reagováno po schválení zastupitelstvem a po podpisu Kupní smlouvy spolu se smlouvou o budoucí kupní smlouvě v září 2022, která stanovila přesný dohodnutý postup, na Vaši předžalobní výzvu v listopadu 2022, aby se předešlo podání žaloby. Předpokládáme, že jste své klienty poučil i o tom, že za dané situace se může stát i to, že mohou být zavázáni k náhradě nákladů řízení, pokud by žaloby byly shledány zbytečnými a neúčelnými, byť samozřejmě nelze vyloučit, že soud rozhodne jinak

co se tedy týká rozhodování soudu o nákladech řízení při zastavení řízení o takto z našeho pohledu zcela zbytečně podaných žalobách, pak tyto jsou náhradou pro SMOL, když k této náhradě jako řádný hospodář by patrně mělo SMOL takto i přistupovat, neboť SMOL náklady prokazatelně vznikly, nejsou kryty žádnými předchozími dohodami, ale bude samozřejmě záležet na soudu, jak k tomuto přistoupí za dané situace a příliš nerozumím tomu, proč svou argumentaci nesměřujete spíše k soudu, jak by bylo standardní, když sám si se zájmem přečtu právní (nikoli politické) odůvodnění toho, co vedlo k podání žalob. Samozřejmě je možnost nepožadovat náklady, ale i toto je na případném rozhodnutí a odpovědnosti s tím spojené, jedná se o náklady veřejnoprávního subjektu, a tedy i z tohoto pohledu je vhodné pro právní jistotu, aby o nich rozhodl soud, a to i kdyby je nepřiznal.

statutární město Olomouc nemůže mít zájem na tom, aby se obecně vžila představa, že na „město“ je možno podávat žaloby bez jakéhokoliv rizika nákladů, a to dokonce i po uzavření těžce oboustranně vyjednané a schválené smlouvy, pokud by se žaloba ukázala jako zcela zbytečná a neopodstatněná, byť toto posouzení samozřejmě je opět na soudu

předem děkuji za pochopení a uvážlivý přístup k hledání řešení problémů namísto zcela účelových tvrzení, když mám za to, že problémy nezpůsobila naše strana, ale neuvážené podání zbytečných žalob

S pozdravem

Petr Konečný

**Mgr. Ing. Petr Konečný , advokát**  
společník a jednatel společnosti  
**ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KONEČNÝ s.r.o.**



č.reg.u České advokátní komory 4637  
IČ AKK s.r.o.: 28658094, plátce DPH - DIČ AKK s.r.o. CZ28658094  
Olomouc , Na Střelnici 1212/39, 779 00, Czech Republic  
tel. +420-585223861, -602714652 , -602579333 , -777112232  
datová schránka advokáta ID: 2238h95  
datová schránka společnosti AKK s.r.o. ID: bdp3dwp  
[WWW.ADVOKATNI-KANCELAR.CZ](http://WWW.ADVOKATNI-KANCELAR.CZ)

**From:** [joukl@akjoukl.cz](mailto:joukl@akjoukl.cz) <[joukl@akjoukl.cz](mailto:joukl@akjoukl.cz)>

**Sent:** Thursday, February 22, 2024 2:47 PM

**To:** Petr Konečný <[konecny@advokatni-kancelar.cz](mailto:konecny@advokatni-kancelar.cz)>

**Cc:** Jana Juříčková <[jurickova@advokatni-kancelar.cz](mailto:jurickova@advokatni-kancelar.cz)>; 'Marie Mikulíková'

<[mikulikova@akmikulikova.cz](mailto:mikulikova@akmikulikova.cz)>

**Subject:** Výzva k neprodlené nápravě

Vážený pane kolego, vážená paní kolegyně,

jak jsem již uvedl v pondělním telefonickém hovoru jsem **naprosto šokován postupem Vaší advokátní kanceláře** – zejména ve věci vymáhání nákladů ve sporech o nahrazení projevu vůle vůči klientům a podávání odvolání proti rozhodnutí, kdy SMOL nebyly náklady přiznány.

Připomenu, pokud jste pozapomněl, že byla gentlemanská dohoda, že žalovaní (SMOL a BD) nebudou uplatňovat náklady a žalobci a následně SVJ nebudou činit vůči žalovaným žádné právní kroky. My jsme svoji část dorželi, Vy zjevně ne, byť jsou tyto písemně sjednány. Nadto jsme žádali přerušlení řízení, aby právě náklady na obou stranách nevznikaly.

**Dále připomenu základní fakta, které jste v pondělí, jako vždy, účelově měnil:**

Žaloby na T7 byly podány 3 dny před posledním možným dnem roční lhůty jako poslední ze všech bytových domů (zbylé domy byly před tímto datem) **dne 14.6.2023**, před tím obdrželo SMOL i BD počínaje listopadem 2022 předžalobní výzvu, na kterou nikdo jako vždy nereagoval. **V tento poslední den (17.6.2023) to byla jediná možnost, jak předejít promlčení nároku ve vztahu k id. 1/3, neboť SMOL nebylo vlastníkem zbylé id. 1/3 a BD nebylo účastníkem uvedené smlouvy.**

**V září 2022** byla sice uzavřena kupní smlouva na id. 2/3 a budoucí na id. 1/3 (**ta v této části nabyla účinnosti až 25.7.2023, tedy více než měsíc po podání posledních žalob – viz. čl. V. odst. 2** ). V této smlouvě nadto bylo sjednáno, že strany si nesou veškeré náklady ze svého a dále ničeho nebudou nárokovat – viz. ustanovení VI. odst. 5 a 6 (pokud nyní účelově tvrdíte, že se jednalo pouze o již zahájené spory, pak jste si to měli do smlouvy výslovně napsat), shodně pak čl. IV. odst. 2 kupní smlouvy uzavřené v závěru roku 2023. Proč by se rozlišoval termín podání žaloby, když šlo o stejné nároky?

Nadto k převodu zbylé id. 1/3 mohlo mj. dojít až po dvou schváleních zastupitelstva (vedle dalších právních jednání) – 5.6.2023 a následně dne 30.10.2023 – schválení převodu id. 1/3 (tedy opět několik měsíců po podání žaloby).

Žádám tedy o sdělení, kolika nájemníků se **aktivní vymáhání nákladů** (požadování nákladů za řízení v I. stupni či podané, připravované odvolání) z Vaší strany týká, abych jim tuto „radostnou zprávu“ mohl sdělit. Dále žádám o sdělení, na základě jakého pokynu tato jednání včetně podání odvolání proti rozhodnutí, kdy soud I. stupně SMOL náklady nepřiznal, činíte (nebylo dohledáno žádné usnesení zastupitelstva či rady)?

**Vaši odpověď s ohledem na předcházení škodám u klientů s ohledem na nezbytnost přípravy vyjádření k Vašemu odvolání očekávám ve lhůtě 3 pracovních dnů.**

V dané věci požádám **pana primátora**, aby za účelem projednání a zastavení tohoto zcela nekorektního přístupu z Vaší strany/či SMOL vůči občanům města Olomouce, svolal **neprodleně jednání. Klienti chtěli byty převést a řízení ukončit, nikoli vést s SMOL jakékoli odvolací řízení, které se zejména u starších a nemocných osob podepíší na jejich zdraví. Škoda jen, že je Mgr. Juříčková o tomto zamýšleném postupu, při podpisu smluv v závěru roku 2023 neinformovala!**

S přátelským pozdravem

Mgr. Zdeněk Joukl, advokát

Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.  
Jakubské náměstí 580/4  
602 00 Brno

[www.akjoukl.cz](http://www.akjoukl.cz)

GSM: +420 605 248 208