ZIZLAVSKY 30 let

DŮVĚRNÉ

2020 právnická firma roku · 2019 právnická firma roku · 2018 právnická firma roku · 2017 právnická firma roku · 2016 právnická firma roku · 2015 právnická firma roku

Statutární město Olomouc
Družstvo Olomouc, Jižní
Družstvo Olomouc, Jiráskova

Analýza závazku k převodu bytů

ROZHODOVACÍ ANALÝZA

Zpracovatel: ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o., Praha 1, Široká 36/5

ZIZLAVSKY 30 let

KLIENT	**Statutární město Olomouc** IČ: 002 99 308 se sídlem Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc (dále jen „**Klient**“)
DRUŽSTVA	**Družstvo Olomouc, Jižní**, IČ: 258 61 255 **Družstvo Olomouc, Jiráskova**, IČ: 258 61 263 se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc (společně „**Družstva**“ a jednotlivě „**Družstvo**“)
PRÁVNICKÁ FIRMA	**ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o.**, IČ: 282 27 409 se sídlem Praha 1, Široká 36/5, PSČ: 110 00 (dále jen „**advokátní kancelář**“)
VĚC	**Právní stanovisko k rizikům převodu vlastnického práva k bytovým jednotkám na nájemce**

© 2021 ZIZLAVSKY | 29.10.2021

OBSAH

A/ Účel a cíl analýzy
B/ Hloubková analýza současného právního stavu
C/ Klasifikace právní povahy závazku k převodu bytů
D/ Analýza platnosti a vymahatelnosti závazku k převodu bytů z pohledu města
E/ Analýza platnosti a vymahatelnosti závazku k převodu bytů z pohledu družstev
F/ Odpovědnost zastupitelů
G/ Odpovědnost statutárních zástupců družstev
H/ Právní stanovisko k navrhovanému řešení převodu
I/ Manažerské shrnutí

A

Účel a cíl analýzy

A) Účel a cíl analýzy

1. Klientem bylo zadáno zpracování právní analýzy spočívající především v posouzení otázky, zda na základě Klientem poskytnutých podkladů došlo k platnému sjednání závazku Klienta k převodu bytových jednotek spolu se souvisejícími spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemku na nájemce těchto bytových jednotek. V případě, že nebyl sjednán platný závazek k převodu, tak máme posoudit navrhovaná řešení převodu na nájemce z hlediska minimalizace rizik. Předmětné bytové jednotky jsou ve spoluvlastnictví Klienta a Družstev.

2. Následně nám bylo dne 18. 10. 2021 zadáno, se souhlasem Klienta, rozšíření právní analýzy dle odst. 1 výše o posouzení problematiky z pohledu Družstev, včetně navrhovaného řešení převodu.

3. Níže podané právní stanovisko bylo zpracováno pouze se zohledněním českého práva, přičemž nezakládá generální či jakékoliv jiné ujištění či garanci ohledně závěrů obsažených v něm. Nelze současně vyloučit, že v případě vzniku soudního sporu či jiného řízení, budou jednotlivé níže řešené právní otázky hodnoceny ze strany rozhodujícího orgánu (soudu) odlišně. Vyjadřujeme-li dále náš právní názor na možný budoucí vývoj situace, nelze současně vyloučit, že její reálný průběh bude odlišný (zejména po zohlednění všech nám v tuto chvíli neznámých skutečností). Tato právní analýza byla zpracována pouze z hlediska zájmů a ochrany Klienta a Družstev; v této analýze jsme neposuzovali platnost závazků jiných osob než Klienta a Družstev. Vzhledem k tomu, že Klient je ovládající osobou Družstev, bylo nám potvrzeno, že zájmy Klienta a zájmy Družstev nejsou v rozporu.

4. Ze strany Klienta a Družstev nám byl poskytnut pouze reprezentativní vzorek uzavřených smluv s nájemci k právnímu posouzení. Neposuzovali jsme proto všechny smlouvy, které byly uzavřeny s nájemci a které mohou obsahovat závazek Klienta či Družstva k převodu bytových jednotek na nájemce či jiná relevantní ustanovení, která by měla vliv na naše závěry uvedené v tomto právním stanovisku. Naše právní závěry proto nelze mechanicky vztáhnout na veškeré smluvní vztahy mezi Klientem, respektive Družstvy a nájemci; tyto smluvní vztahy musí být vždy posouzeny individuálně, zejména s přihlédnutím ke specifickým smluvním ustanovením, která se k těmto smluvním vztahům vážou či s nimi souvisí, a dále ke skutkovým okolnostem vztahujícím se k uzavření námi posuzované smluvní dokumentace mezi jejími účastníky.

5. Ze strany Klienta a Družstev nám nebyly poskytnuty veškeré námi požadované dokumenty, zejména doklady o zveřejnění záměrů Klienta o uzavření určitých smluv či zápisy ze zasedání zastupitelstva Klienta o schválení určitého právního jednání. Stran neposkytnutých dokumentů

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

nám bylo ze strany Klienta a Družstev sděleno, že tyto s vysokou pravděpodobností nebyly nikdy vyhotoveny anebo již není možné je dohledat, což má podstatný vliv na naše právní závěry.

6. Podle nám dostupných informací se skutková situace Klienta zásadně liší od skutkové situace jiných municipalit, které v obdobném období jako Klient čerpaly dotace na výstavbu bytových domů určených k nájemnímu bydlení. Proto zejména nelze na námi posuzovaný právní stav vztáhnout závěry v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2020, sp. zn. 33 Cdo 1896/2020 (město Neratovice), když v tomto případě, na rozdíl od Klienta, došlo k jak ke zveřejnění záměru o převodu hmotného nemovitého majetku na úřední desce, tak ke schválení převodu takového majetku zastupitelstvem.

7. V rámci naší analýzy jsme se mimo jiné seznámili s rozsudkem Okresního soudu Praha – východ ze dne 18. 8. 2020, č. j. 3 C 423/2019-19, a rozsudkem téhož soudu ze dne 23. 9. 2021, č. j. 8 C 395/2020-103 (město Říčany). Oba rozsudky jsou co do zdůvodnění velmi podobné. Domníváme se, že závěry těchto rozsudků jsou v rozporu s níže citovanou judikaturou, a proto by podle našeho právního názoru tyto rozsudky neobstály při přezkumu u vyšších soudů (pokud by byl podán opravný prostředek). V těchto rozsudcích dále nebylo ani rozhodnuto o nahrazení projevu vůle ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní, když tento nárok byl vyloučen k samostatnému řízení, tedy fakticky o meritu námi posuzovaného právního problému.

8. Pro úplnost uvádíme, že doporučení ústředních správních orgánů nejsou pro Klienta, jednajícího v rámci své samostatné působnosti v soukromoprávních vztazích, ani pro Družstva závazná a nelze na podkladě nich vyloučit ani civilní ani trestněprávní odpovědnost osob jednajících za Klienta.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

4B

Hloubková analýza
současného právního stavu

B) Hloubková analýza současného právního stavu

10. Na základě informací a podkladů poskytnutých Klientem a Družstvy pro zpracování této analýzy lze poukázat na následující **stěžejní časové události ve vývoji celé kauzy**:

Bytové jednotky ve spoluvlastnictví Klienta a Družstva Olomouc, Jižní

a) Dne 1. 7. 1999 schválilo zastupitelstvo města Olomouce (dále jen „**ZMO**“) *Pilotní projekt výstavby 145 nájemních bytů* a současně uložilo náměstku, Ing. Pavlu Horákovi, uzavřít smlouvu o sdružení se společností MERA - CZECH a.s., IČ: 255 37 211 (dále jen „**MERA**“),[1] a to za účelem výstavby 145 nájemních bytů v Olomouci - Slavoníně. Tento projekt byl z části financován státní účelovou dotací.

b) Dne 12. 7. 1999 byla mezi Klientem a společností MERA uzavřena *Smlouva o sdružení za účelem realizace pilotního projektu výstavby nájemních bytů v Olomouci – Slavoníně.* Obdobně pak bylo uzavřeno několik dalších smluv o sdružení, konkrétně smlouva ze dne 5. 11. 1999, smlouva ze dne 11. 7. 2000 a smlouva ze dne 2. 8. 2000, které se týkaly projektu v lokalitě Povel – Peškova či rozšíření projektu ve Slavoníně. Všechny smlouvy byly schváleny ze strany ZMO. Výsledkem předmětných smluv o sdružení měla být výstavba bytových domů v lokalitě Slavonín a v lokalitě Povel - Peškova. Smluvní strany se ve smlouvách mimo jiné zavázaly, že souhlasí s převodem v budoucnu postavených bytů se zůstatkovou hodnotou po 20 letech na jejich nájemce, přičemž nájemci zaplatí veškeré poplatky a daně související s takovým převodem. Správou majetkových hodnot ve sdružení byla pověřena společnost MERA, která byla oprávněna uzavírat smlouvy k realizaci účelu sdružení s třetí stranou a jednat jménem účastníků sdružení.

c) Dne 15. 6. 2000 rozhodlo ZMO o založení *Bytového družstva Jižní – Olomouc*, dnes Družstvo Olomouc, Jižní, IČ: 258 61 225 (dále jen „**Družstvo Jižní**“). Podle informací od zadavatele se nepodařilo přesné důvody založení Družstva Jižní dohledat.[2] Družstvo Jižní bylo založeno jako „obyčejné“ nikoliv jako bytové. Členové Družstva Jižní byly vždy jen právnické osoby. Nájemci předmětných bytů se nikdy nestali členy Družstva Jižní. Z hlediska smluvního vztahu s nájemci se jednalo o prostý nájem bytu, který byl částečně v majetku (ve spoluvlastnictví) Družstva Jižní, nikoliv o nájem družstevního bytu.

[1] Dle aktuálního výpisu z obchodního rejstříku se společnost MERA v současnosti nachází v likvidaci (po zrušení konkursu po splnění rozvrhového usnesení).
[2] Z důvodové zprávy pro ZMO ze dne 15.6.2000 se jeví, že Družstva byla založena *z důvodu čerpání státní dotace*. Dle sdělení zadavatele byla založena za účelem *společného řešení práv a povinností vyplývajících ze spoluvlastnictví vybudovaných bytů*.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

d) Dne 27. 11. 2000 byla uzavřena kupní smlouva k bytovým domům označeným jako Topolová 1,2,4 a 6, na základě, které došlo k převodu spoluvlastnického podílu k těmto objektům ze společnosti MERA na Družstvo Jižní. Předmětné nemovitosti tak z cca 2/3 vlastnil Klient a z cca 1/3 Družstvo Jižní.

e) Dne 5. 3. 2001 byla mezi Klientem a Družstvem Jižní, jako spoluvlastníky, uzavřena *Dohoda o hospodaření se společnou věcí k objektům bydlení na Topolová 1,2,4 a 6*. V předmětné dohodě si spoluvlastníci ujednali, že správu a provoz bytových domů bude vykonávat Družstvo Jižní s právem pověřit touto činností Správu nemovitostí Olomouc, a.s., IČ: 258 98 736 (dále jen „**Správa nemovitostí MO**“ anebo „**Správa nemovitostí Olomouc, a.s.**“). Dále byla ujednána odměna za tuto činnosti a hrazení nákladů odečítaných z poměrné části výnosu. V předmětné dohodě bylo rovněž ujednáno, že o přidělování bytů v předmětných nemovitostech, včetně změn nájemců, stanovení výše nájemného a ostatních úhrad bude rozhodovat výlučně Klient tak, aby stanovené úhrady kryly náklady spojené s provozem a správou, umožňovaly splácení úvěrů a *současně odpovídaly smlouvám o smlouvách budoucích uzavřených s nájemci, které jsou oběma stranám známy.*

f) V roce 2000 se začaly objevovat signály o finančních a jiných problémech společnosti MERA. Vzhledem k rozestavěnosti bytových domů, sdruženým finančním prostředkům (ze zdrojů Klienta, budoucích nájemníků a finančních dotací) bylo potřeba na vzniklou situaci reagovat. Ve snaze o ochránění vynaložených finančních prostředků a současně za účelem dokončení výstavby došlo k úpravě smluvní dokumentace k předmětným projektům, které realizovala společnost MERA. Dne 1. 6. 2001 došlo k přistoupení Družstva Jižní do sdružení Klienta a společnosti MERA a dne 4. 6. 2001 došlo k vystoupení člena sdružení společnosti MERA ze sdružení. Následně byla dne 6. 6. 2001 uzavřena *Smlouva o dílo na výstavbu bytového domu B* mezi Klientem, Družstvem Jižní a zhotovitelem, společností MERA.

g) Dne 26. 6. 2001 byla uzavřena *Smlouva č. 9255910182 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích* mezi Státním fondem rozvoje bydlení (SFRB) a Klientem na částku 12.840.000,- Kč. Na základě této smlouvy byla poskytnuta dotace na výstavbu bytového domu Topolová 7. Smlouva obsahovala závazek, že *příjemce dotace nepřevede po dobu 20 let od právní moci kolaudace stavby vlastnictví bytového domu postaveného s použitím dotace, popř. spoluvlastnický podíl na tomto domě, na jinou osobu a do uplynutí této doby zajistí užívání všech bytů v domě k trvalému nájemnímu bydlení.* Dále bylo ujednáno, že *příjemce dotace bude požadovat po dobu uvedenou v odstavci 3 ve vybudovaných*

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

bytech s použitím dotace nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného podle zvláštního právního předpisu.

h) Dne 25. 7. 2001 a 2. 8. 2001 byly uzavřeny kupní smlouvy mezi Družstvem Jižní a společností MERA ke spoluvlastnickým podílům na rozestavěných stavbách předmětných bytových domů. Došlo tak ke vzniku stávající situace, kdy spoluvlastníky bytových domů jsou Klient a Družstvo Jižní v poměru cca 2/3 ku cca 1/3. Dne 3. 8. 2001, 14. 8. 2001, 1. 1. 2002 a 1. 7. 2002 byly uzavřeny dohody o hospodaření se společnou věcí mezi Klientem a Družstvem Jižní k předmětným bytovým domům. Obdobně jako v předchozí dohodě bylo ujednáno, že správu a provoz bytových domů bude vykonávat Družstvo Jižní s právem pověřit Správu nemovitostí MO, dále byla ujednána odměna za tuto činnost a hrazení nákladů odečítaných z poměrné části výnosu a že o přidělování bytů v předmětných nemovitostech, včetně změn nájemců, stanovení výše nájemného a ostatních úhrad bude rozhodovat výlučně Klient.

i) Společnost MERA následně vstoupila do likvidace. Klient společně s Družstvem Jižní dne 7. 3. 2002 odstoupil od smlouvy o dílo uzavřené dne 6. 6. 2001 (Topolová 7) s původním termínem dokončení 15. 2. 2002. Po odstoupení bylo započato jednání o vypořádání rozestavěného díla s likvidátorkou společnosti MERA. Se společností MERA bylo zahájeno insolvenční (konkursní) řízení okolo roku 2002 a na její majetek byl následně dne 27. 1. 2004 prohlášen konkurs.[3] Klient se prostřednictvím Správy nemovitostí MO snažil od roku 2002 vymáhat své nároky za společností MERA, především nároky z vad.

j) Vznikla tedy situace, kdy společnost MERA byla v konkursu, avšak bytový dům Topolová 7 nebyl dostavěn. Vzhledem k tomu byla dne 5. 4. 2002 uzavřena smlouva o dílo mezi Správou nemovitostí MO a společností K - STAV Olomouc, spol. s r.o., IČ: 253 98 806, na dokončení bytového domu Topolová 7 z prostředků Správy nemovitostí Olomouc a Družstva Jižní. Výstavba byla posléze dokončena.

<u>Bytové jednotky ve spoluvlastnictví Klienta a Družstva Olomouc, Jiráskova</u>

a) Dne 30. 9. 1999 schválilo ZMO záměr výstavby 70 bytových jednotek v lokalitě Olomouc – Hodolany ve sdružení se společností MNG COMP s.r.o., IČ: 607 94 615 (dále jen „**MNG**“).

[3] Řízení vedené u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 45 K 25/2002.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

b) Dne 15. 11. 1999 byla mezi Klientem a společností MNG uzavřena *Smlouva o sdružení*, jejímž účelem byla výstavba 6 bloků bytových domů (o kapacitě 70 bytových jednotek). Tento projekt byl taktéž z části financován státní účelovou dotací.

c) Dne 15. 6. 2000 rozhodlo ZMO o založení *Bytového družstva Olomouc, Jiráskova*, dnes Družstvo Olomouc, Jiráskova, IČ: 258 61 263 (dále jen „**Družstvo Jiráskova**“). Podle informací od zadavatele se nepodařilo přesné důvody založení Družstva Jiráskova dohledat.[4]

d) Dne 17. 1. 2001 byla mezi Klientem a společností MNG uzavřena *Smlouva o sdružení*, jejímž účelem byla výstavba 4 bloků bytových domů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že po dokončení stavby ošetří smluvně právo Klienta rozhodovat po dobu 20 let o přidělování bytů a stanovovat výši nájemného. Dále se smluvní strany dohodly, že výslovně souhlasí s převodem bytů za zůstatkovou hodnotu po 20 letech na jejich nájemce, přičemž nájemci zaplatí veškeré daně a poplatky související s takovým převodem. Dále bylo ujednáno, že společnost MNG převede po kolaudaci svůj majetkový podíl na Družstvo Jiráskova.

e) Dne 29. 3. 2001 byla uzavřena *Smlouva č. 5071100046 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení* mezi Státním fondem rozvoje bydlení (SFRB) a Klientem na částku 17.180.000,- Kč.

f) Dne 18. 1. 2002 byla uzavřena *Smlouva o převodu členství a členských práv a povinností*, kterou společnost MNG převedla svá členská práva a povinnosti v Družstvu Jiráskova na Správu nemovitostí MO. Dále byla dne 30. 1. 2002 uzavřena kupní smlouva, kterou společnost MNG převedla na Družstvo Jiráskova spoluvlastnické podíly na předmětných bytových domech. Následně došlo dne 4. 10. 2004 k uzavření kupní smlouvy mezi Klientem a společností MNG, na jejímž základě se Klient stal vlastníkem 2/5 spoluvlastnického podílu (jednalo se o garáže u bytových domů).

g) Společnost MNG, dle informací sdělených nám Družstvy, od roku 2001 nebo 2002 indikovala finanční problémy a zhruba od roku 2004 bylo pravděpodobné, že nebude schopna projekt výstavby dokončit v souladu s uzavřenými smlouvami. Z tohoto důvodu byla dne 5. 10. 2004 uzavřena dohoda o narovnání mezi Klientem a společností MNG, kterou došlo zejména k vypořádání smluvních vztahů vyplývajících ze sdružení.

[4] Z důvodové zprávy pro ZMO ze dne 15.6.2000 se jeví, že Družstva byla založena *z důvodu čerpání státní dotace*. Dle sdělení zadavatele byla založena za účelem *společného řešení práv a povinností vyplývajících ze spoluvlastnictví vybudovaných bytů*.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

h) Dne 31. 1. 2007 byl prohlášen konkurs na majetek společnosti MNG na základě návrhu podaného pravděpodobně okolo roku 2005.[5] Společnost následně zanikla dne 30. 10. 2012, kdy byla vymazána z obchodního rejstříku.

Vlastnické poměry

11. S ohledem na shora uvedené je aktuální vlastnický stav takový, že část bytových domů je ve spoluvlastnictví Klienta a Družstva Jižní a část bytových domů je ve spoluvlastnictví Klienta a Družstva Jiráskova. Spoluvlastnický podíl Klienta dosahuje okolo 2/3 vzhledem k celku a spoluvlastnický podíl příslušného družstva dosahuje okolo 1/3 vzhledem k celku.

12. Družstvo Jižní má celkem 3 členy (právnické osoby), a to Klienta, Správu nemovitostí Olomouc, a.s. a Družstvo Jiráskova.

13. Družstvo Jiráskova má rovněž celkem 3 členy (právnické osoby), a to Klienta, Správu nemovitostí Olomouc, a.s. a Družstvo Jižní.

14. Ovládající osobou jak Družstva Jižní, tak Družstva Jiráskova je Klient.

15. Ani Družstvo Jižní ani Družstvo Jiráskova není bytovým družstvem, tedy žádné z označených družstev nezajišťuje bytové potřeby svých členů.[6] Nájemníci bytů nejsou členy ani Družstva Jižní ani Družstva Jiráskova.

Budoucí převodní smlouvy

16. S nájemci jako s budoucími kupujícími byla uzavírána *Smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku* (společně dále jen jako „**Budoucí převodní smlouvy**“ nebo jednotlivě „**Budoucí převodní smlouva**“). Budoucí převodní smlouvy obsahují zpravidla vzájemný závazek smluvních stran převést byt a související spoluvlastnický podíl z budoucího prodávajícího ve prospěch nájemce jako budoucího kupujícího, a to po splnění ujednaných podmínek. Nájemci byli zpravidla povinni uhradit akontaci (zálohu) na kupní cenu za byt a související spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku, a to po podpisu Budoucí převodní smlouvy.

17. Identifikace smluvní strany, budoucího prodávajícího, se v Budoucích převodních smlouvách měnila. Na straně budoucího prodávajícího vystupoval vedle společností MERA a MNG Klient jako další zavázaný. Po vypořádání spoluvlastnictví se společnostmi MERA a MNG byl

[5] Řízení vedené u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. 14 K 17/2005.
[6] Ust. § 727 odst. 1 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „**zákon o obchodních korporacích**“).

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

na straně budoucího prodávajícího pouze Klient spolu s Družstvem Jižní nebo Družstvem Jiráskova.

18. S ohledem na účel tohoto stanoviska jsme nebyli seznámeni se všemi uzavřenými Budoucími převodními smlouvami. Byl nám poskytnut pouze reprezentativní vzorek těchto smluv, který jsme posuzovali. Nemůžeme proto vyloučit, že v případě konkrétní Budoucí převodní smlouvy, která by se lišila od námi analyzovaných Budoucích převodních smluv, nemusí být závěry vyjádřené v tomto stanovisku použitelné na takovou odlišnou Budoucí převodní smlouvu.

19. Podle posledních informací od Klienta bylo uzavřeno 375 Budoucích převodních smluv, přičemž pouze 161 z nich nebylo dotčenou žádnou následnou změnou (např. změna nájemce). Charakter dílčích změn některých Budoucích převodních smluv, ke kterým došlo po uzavření těchto Budoucích převodních smluv, jsme neposuzovali, neboť nám nebyl blíže popsán, a ani nám nebyly předloženy dodatky k posuzovaným vzorovým Budoucím převodním smlouvám. Neanalyzovali jsme proto, zda v případě těchto změn, uzavření dodatků, byl dodržen postup podle obecního zřízení.[7] Podle informací, které jsme obdrželi od zadavatele, se jeví jako vysoce pravděpodobné, že ani tyto dílčí změny nebyly schváleny postupem podle obecního zřízení.

20. Přestože smluvní stranou části Budoucích převodních smluv byl na straně budoucího prodávajícího Klient a společnost MERA, respektive společnost MNG, tak v následném dodatku již na straně budoucího prodávajícího vystupuje Klient a jedno z Družstev. Nebylo nám vysvětleno, na základě jakého právního titulu Družstvo v takovém případě vstoupilo v dodatku do postavení účastníka části Budoucích převodních smluv na straně budoucího prodávajícího. Rovněž nám nebylo doloženo dodržení procesu schválení uzavření tohoto dodatku Klientem podle obecního zřízení. Domníváme se proto, že závěry v tomto stanovisku lze přiměřeně vztáhnout i na zmíněné dodatky k části Budoucích převodních smluv.

21. Výše popsaná právní situace potvrzuje závěr, že v rámci vypořádání vztahů s nájemci bytových jednotek bude třeba přistupovat ke každému právnímu vztahu z Budoucí převodní smlouvy individuálně a tento samostatně posoudit, včetně otázky platnosti takové smlouvy a její vymahatelnosti, jakož i skutkových okolností, které se k uzavření takové smlouvy vážou.

[7] Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále jen „**obecní zřízení**“).

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

C

Klasifikace právní povahy závazku k převodu bytů

C) Klasifikace právní povahy závazku k převodu bytů

22. Závazek k uzavření převodní (kupní) smlouvy s konkrétním nájemcem bytu je vtělen do Budoucích převodních smluv. Jedná se proto o smluvní závazek Klienta, respektive Družstva (v případech, kdy je Družstvo smluvní stranou Budoucí převodní smlouvy).

23. Budoucí převodní smlouvy jsou podle našeho právního názoru nejblíže typově smlouvě o smlouvě budoucí kupní, neboť obsahují závazek stran do dohodnuté doby uzavřít kupní smlouvu ohledně převodu nemovitosti, tj. bytové jednotky spolu se souvisejícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku.[8] Jak však blíže popisujeme v odst. 82 až 85 níže, mohlo by podle našeho právního názoru být vymezení předmětu budoucí koupě v Budoucích převodních smlouvách shledáno za neurčité, což by bylo důvodem pro absolutní neplatnost dotčených Budoucích převodních smluv pro rozpor se zákonem.[9, 10]

24. Závazek vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní působí pouze *inter partes*, tj. mezi smluvními stranami dané smlouvy.[11] Nejedná se proto podle našeho právního názoru o věcně právní (absolutní) závazek, který by bez dalšího přecházel na nového nabyvatele nemovité věci. K postoupení závazku uzavřít budoucí kupní smlouvu by mohlo dojít v případě uzavření nepojmenované (postupní) smlouvy, kterou dojde k postoupení práv a povinností ze zavázané smluvní strany na třetí osobu se souhlasem ostatních smluvních stran. Žádná taková nepojmenovaná (postupní) smlouva nám nebyla předložena.

25. Z hlediska další analýzy se proto zabýváme pouze Budoucími převodními smlouvami, kde na straně budoucího prodávajícího vystupuje Klient, případně i Družstvo, a které zároveň obsahují smluvní závazek Klienta, případně i Družstva, uzavřít s nájemcem převodní (kupní) smlouvu ohledně bytové jednotky a souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku.[12]

---

[8] Ust. § 50a zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
[9] Podmínkou platnosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené ve smyslu § 50a zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, je mimo jiné dohoda na podstatných náležitostech kupní smlouvy, tedy včetně předmětu budoucí koupě. Není-li předmět budoucí koupě ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní vymezen dostatečně určitě, mohla by taková právní vada podle našeho právního názoru způsobit absolutní neplatnost dané smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
[10] Srov. rozsudek NSČR ze dne 26. 1. 2007, sp. zn. 3 Odo 1171/2005: „*Je nepřípustné, aby soud při rozhodování o nahrazení projevu vůle účastníka smlouvy o budoucí smlouvě napravoval neurčité údaje týkající se podstatných náležitostí budoucí smlouvy výkladem projevů vůle účastníků.*“
[11] Srov. rozsudek NSČR ze dne 18. 12. 2007, sp. zn. 25 Cdo 1415/2006.
[12] Rozsudek NSČR ze dne 4. 4. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1960/2011: „*Smlouva o uzavření budoucí smlouvy podle § 50a ObčZ zakládá smluvní povinnost jednoho či obou jejích účastníků. Pokud se subjekt zaváže k uzavření dvoustranného právního úkonu, lze tuto povinnosti vymáhat pouze žalobou na nahrazení projevu vůle. Taková žaloba však nepřichází v úvahu, jestliže budoucí smlouvu má uzavřít osoba odlišná od účastníků smlouvy o budoucí smlouvě.*“

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

Analýza platnosti a vymahatelnosti závazku k převodu bytů z pohledu města

D) Analýza platnosti a vymahatelnosti závazku k převodu bytů z pohledu města

26. V této části analýzy se zabýváme pouze Budoucími převodními smlouvami, jejíž smluvní stranou je Klient, případně i Družstvo, a které zároveň obsahují závazek Klienta, případně i Družstva, k převodu bytové jednotky a souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku na nájemce. Nezkoumali jsme všechny uzavřené Budoucí převodní smlouvy, ale pouze reprezentativní vzorek, který nám byl poskytnut.

27. Na základě provedené analýzy dotčeného vzorku Budoucích převodních smluv jsme došli **k závěru, že podle našeho právního názoru předmětné Budoucí převodní smlouvy neobsahují platně sjednaný závazek Klienta převést na nájemce bytovou jednotku spolu se souvisejícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku, resp. příslušný spoluvlastnický podíl Klienta vzhledem k celku, a to především z následujících důvodů:**

    a) **rozpor s obecním zřízením[13] zejména stran dodržení řádného procesu schválení převodu nemovitého majetku z Klienta, jako veřejnoprávní korporace, na nájemce;**

    b) **neurčitost pojmů nájemné a splátka kupní ceny užitých v dotčených Budoucích převodních smlouvách;**

    c) **neurčitost specifikace předmětu budoucí koupě v dotčených Budoucích převodních smlouvách;**

    d) **potencionální rozpor s dobrými mravy.**

28. Pro úplnost uvádíme, že výše jsou označeny pouze některé zásadní právní vady, které podle našeho právního názoru zakládají absolutní neplatnost závazku Klienta k převodu příslušné nemovité věci na nájemce. Nejedná se však o úplný výčet všech potencionálních právních vad způsobujících absolutní neplatnost takového závazku či Budoucí převodní smlouvy jako takové.

29. Český právní řád obecně rozlišuje mezi absolutní a relativní neplatností právního jednání. Absolutní neplatnost je soud či jiný orgán veřejné moci povinen posuzovat z úřední povinnosti. Dojde-li k závěru, že právní jednání je absolutně neplatné, jeho rozhodnutí samo o sobě absolutní neplatnost nezakládá ale pouze ji (jako existující právní skutečnost) deklaruje.

[13] A to jak rozporu se zákonem č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení) (dále jen „**obecní zřízení 1990**“), tak zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) (dále jen „**obecní zřízení**“), který jej v roce 2000 nahradil, když některé Budoucí převodní smlouvy byly uzavřeny i za účinnosti obecního zřízení 1990.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

Obecně jsou rozeznávány čtyři základní důvody absolutní neplatnosti právního jednání, a to zjevný rozpor s dobrými mravy, rozpor se zákonem, zjevné narušení veřejného pořádku a počáteční nemožnost plnění.[14]

30. Oproti tomu je relativní neplatnost institut založený na ochraně jedné strany závazkového právního vztahu. Strana, v jejíž prospěch je relativní neplatnosti zakotvena, ji musí namítnout, aby se mohla úspěšně dovolat prohlášení určitého právního jednání za neplatné. Důvodem pro uplatnění námitky relativní neplatnosti může být například hrozba tělesného nebo duševního násilí, která přiměje osobu vstoupit do závazkového právního vztahu, či nedodržení předepsané formy právního jednání.

Rozpor s obecním zřízením

31. Za zásadní právní vadu zakládající absolutní neplatnost závazku Klienta k převodu bytové jednotky a souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku považujeme nedodržení předepsaného postupu pro převod nemovitostí z majetku obce[15] na třetí osobu podle obecního zřízení, zejména řádné předchozí zveřejnění záměru o převodu a řádné schválení převodu zastupitelstvem obce. Dalším důvodem je podle našeho právního názoru absence odůvodnění odchylky sjednané kupní ceny v Budoucích převodních smlouvách od ceny obvyklé za převod bytové jednotky a souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku na nájemce.

Absence řádně zveřejněného záměru budoucího převodu

32. Nejprve je potřeba upozornit na **absenci řádného uveřejnění záměru Klienta prodat hmotnou nemovitou věc podle obecního zřízení, resp. zavázat se k takovému budoucímu prodeji Budoucí převodní smlouvou**.

33. Ustanovení § 39 odst. 1 obecního zřízení stanoví: *„**Záměr obce prodat**, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit **hmotnou nemovitou věc** nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce **obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a***

[14] Obdobné, nikoli však totožné, důvody absolutní neplatnosti zakotvoval i zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, za jehož účinnosti byly Budoucí převodní smlouvy sjednány. V tomto stanovisku se zabýváme pouze důvody absolutní neplatnosti spočívajícími (i) v rozporu se zákonem a (ii) v rozporu s dobrými mravy, které znal i zákon č. 40/1964 Sb., viz ustanovení § 39.

[15] S ohledem na ust. § 146 obecního zřízení budeme pro zjednodušení v tomto stanovisku používat pojem obec, když na Klienta jako na statutární město se užijí ustanovení obecního zřízení o obcích, není-li zákonem stanoveno jinak.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

předložit své nabídky. *Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým.* ***Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné.*** *Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru."* Povinnost obce publikovat záměr o prodeji hmotné nemovité věci na úřední desce obecního úřadu je inkorporována do obecního zřízení od jeho účinnosti, tj. od 12. 11. 2000.

34. Obdobnou úpravu obsahovalo i obecní zřízení 1990,[16] když v ust. § 36a odst. 4 předepisovalo: „***Záměry obce převést nemovitý majetek*** *a pronajmout nemovitý majetek, s výjimkou pronájmu bytů,* ***musí být v obci vhodným způsobem zveřejněny nejméně po dobu 30 dnů před projednáním v orgánech obce, aby se k nim mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky.***"[17] Judikaturou bylo dovozeno, že vhodným způsobem zveřejnění se za účinnosti obecního zřízení 1990 rozumí vyvěšení záměru na úřední desce.[18]

35. Samotná publikace záměru obce o prodeji majetku není právním jednáním obce navenek. Samotná publikace proto nevyvolává právní následky a nezakládá povinnost orgánů obce rozhodnout o zveřejněném záměru.[19] Zveřejnění záměru nemusí být dokonce projednáno a schváleno rozhodnutím orgánu obce.[20]

36. Na druhé straně, v případě, že je převod hmotné nemovité věci obcí realizován bez řádného zveřejnění záměru, které by takovému převodu předcházelo, je podle našeho právního názoru takový převod absolutně neplatný pro rozpor se zákonem.[21] Tento závěr je navíc podpořen novelizovaným zněním obecního zřízení účinného od roku 2000. Ust. § 41 odst. 3 obecního zřízení stanoví, že k neplatnosti právního jednání z důvodů stanovených § 39 odst. 1 a 2 přihlédne soud i bez návrhu.[22] **Absence řádného a předchozího zveřejnění záměru obce prodat hmotnou nemovitou věc podle obecního řízení proto způsobuje absolutní neplatnost smlouvy o převodu, kterou obec posléze uzavře.**

37. Přestože obecní zřízení činí právně přípustným i *zveřejnění jiným v místě obvyklým způsobem*, domníváme se, že tento způsob **zveřejnění je pouze doplňkový a nemůže nahradit zveřejnění na úřední desce.** Podle našeho právního názoru je nezbytné vycházet z účelu a smyslu právní normy, nikoliv pouze z gramatického výkladu předmětného zákonného ustanovení. Veřejná nabídka učiněná prostřednictvím publikace záměru je nástrojem, prostřednictvím kterého je všem potencionálním zájemcům dána rovná příležitost ucházet se

[16] Zákon č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení).
[17] Ust. § 36a odst. 4 obecního zřízení ve znění účinném do 11. 11. 2000.
[18] Rozsudek NSČR ze dne 25. 7. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1483/2005.
[19] Usnesení NSČR ze dne 5. 5. 2010, sp. zn. 28 Cdo 1383/2010.
[20] Usnesení NSČR ze dne 13. 3. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2452/2006.
[21] Usnesení NSČR ze dne 9. 6. 2010, sp. zn. 28 Cdo 239/2009.
[22] Ust. § 41 odst. 3 obecního zřízení ve znění účinném od 12. 11. 2000.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

o koupi hmotného nemovitého majetku obce, resp. vyloučit, aby někteří zájemci mohli být při koupi nedovoleně upřednostněni. Lze proto uzavřít, že by bylo v rozporu se smyslem obecního zřízení, pokud by postačilo záměr zveřejnit jinak než na úřední desce (např. vyhlášením místním rozhlasem, vyvěšením na nástěnce, o níž mají vědomost pouze místní obyvatelé apod.).[23]

38. **Dle informací poskytnutých Klientem nebyl záměr ohledně budoucího převodu předmětných bytových jednotek na nájemce, resp. záměr uzavřít Budoucí převodní smlouvy nikdy uveřejněn na úřední desce Klienta. Podle našeho právního názoru tato skutečnost způsobuje (krom jiného) absolutní neplatnost závazku Klienta k převodu. Argument, že záměr byl zveřejňován *jiným v místě obvyklým způsobem* podle našeho právního názoru neobstojí.**

39. **Podle našeho právního názoru se povinnost publikace záměru o prodeji hmotného nemovitého majetku ve vlastnictví obce vztahuje i na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, respektive na jakékoli právní jednání, kterým je s obecním majetkem disponováno některým ze způsobů uvedených v ust. § 39 odst. 1 obecního zřízení, tedy i § 36a odst. 4 obecního zřízení 1990. Obec s dotčeným obecním majetkem disponuje již uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní, když uzavřením takové smlouvy obci vzniká právně vynutitelný závazek převést dotčený obecní majetek.[24]**

40. Jelikož nemáme informaci o tom, že by byl záměr realizovat budoucí převod bytových jednotek a souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku z Klienta na nájemce publikován v souladu s obecním zřízením, příp. obecním zřízením 1990, respektive že by došlo k publikaci záměru uzavřít Budoucí převodní smlouvy s nájemci, nezaobíráme se pro účely tohoto stanoviska otázkou nutných obsahových náležitostí zveřejňovaného záměru (např. identifikace budoucího předmětu převodu) a důsledky vadně zveřejněného záměru (např. nedodržení lhůty pro vyvěšení na úřední desce). Pro úplnost ovšem upozorňujeme, že i pokud by byl záměr řádně publikován, jak předpokládá obecní zřízení, nemusel by obstát stran určitosti vymezení předmětu budoucího převodu, když v době, kdy záměr měl být zveřejněn (před uzavřením Budoucích převodních smluv) nebyly bytové jednotky vymezeny prohlášením vlastníka jako samostatná věc v právním smyslu.

41. Absenci řádně zveřejněného záměru nelze podle našeho právního názoru zhojit zveřejněním záměru dodatečně, po schválení právního jednání v orgánech obce.[25] I kdyby uzavření

[23] Rozsudek NSČR ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 796/2013.
[24] Srov. rozsudek NSČR ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009.
[25] Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 1. 10. 2020, sp. zn. 27 Co 161/2020.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

Budoucích převodních smluv schválilo zastupitelstvo Klienta, domníváme se, že absence řádného zveřejnění záměru by byla neodstranitelnou právní vadou způsobující absolutní neplatnost Budoucích převodních smluv.

Absence schválení uzavření Budoucích převodních smluv zastupitelstvem

42. Dalším důvodem, pro který jsou podle našeho právního názoru závazky Klienta k převodu bytových jednotek a souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku na nájemce absolutně neplatně, je **absence souhlasu příslušného orgánu Klienta, zastupitelstva Klienta, s uzavřením Budoucích převodních smluv**.[26]

43. Jak pro některé smlouvy uzavírané před rokem 2000, které se řídí obecním zřízením 1990,[27] tak pro některé smlouvy uzavírané pro roce 2000, za účinnosti stávajícího obecního zřízení,[28] je zakotvena zákonná povinnost schválit jejich uzavření zastupitelstvem obce. Konkrétně je zastupitelstvu obce vyhrazena pravomoc rozhodovat o převodu hmotných nemovitých věcí, včetně uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní o převodu hmotné nemovité věci. Jak bylo podáno v odst. 39 výše, odvozená povaha smlouvy o smlouvě budoucí kupní od kupní smlouvy znamená, že schválení ze strany zastupitelstva se přesouvá již do fáze před uzavřením kupní smlouvy, resp. před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní,[29] když již takovou smlouvou dochází k dispozici s hmotnou nemovitou věcí ve vlastnictví obce.

44. U dotčených smluv uzavíraných za účinnosti obecního zřízení 1990 dovodila absolutní neplatnost[30] takových smluv judikatura – právní důsledky nedodržení procesu dle obecního zřízení 1990 nebyly výslovně zakotveny v obecním zřízení 1990, což bylo zřejmě důvodem, postupu tehdejších orgánů Klienta.[31] Tyto judikaturní závěry byly následně inkorporovány do stávajícího obecního zřízení, konkrétně jeho ust. § 41 odst. 2, dle kterého právní jednání

---

[26] Pro úplnost uvádíme, že i nájemní smlouvy uzavřené s nájemci obsahují ustanovení o *právu nájemce na uzavření kupních smluv v souladu s Budoucími převodními smlouvami*. Toto ustanovení ovšem na našich závěrech nic nemění, neboť jsme nebyli informováni, že by došlo ke zveřejnění záměru stran tohoto závazku Klienta k převodu na úřední desce Klienta podle obecního zřízení či ke schválení tohoto závazku zastupitelstvem Klienta podle obecního zřízení.

[27] Ust. § 36a odst. 1 písm. a) obecního zřízení 1990: „*Obecní zastupitelstvo rozhoduje o těchto majetkoprávních úkonech obce: a) nabytí a převodu nemovitých věcí.*“

[28] Ust. 85 písm. a) obecního zřízení: „*Zastupitelstvu obce je dále vyhrazeno rozhodování o těchto právních jednáních: a) nabytí a převod hmotných nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací, převod bytů a nebytových prostorů z majetku obce.*“

[29] Pro úplnost doplňujeme, že je v praxi sporná otázka, zda je nezbytné, aby zastupitelstvo obce schválilo kupní smlouvu, která je uzavřena na podkladě již zastupitelstvem schválené smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Vyjma případu, kdy je úplné znění kupní smlouvy již přílohou smlouvy o smlouvě budoucí kupní, se kloníme k právnímu názoru, že je nezbytné, aby zastupitelstvo zpravidla schválilo i uzavření následné kupní smlouvy.

[30] Jedná se o absolutní neplatnost dle ust. § 39 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

[31] Usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 1. 2010, sp. zn. II.ÚS 352/07, usnesení Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2001 sp. zn. IV. ÚS 576/2000, rozsudek NSČR ze dne 29. 4. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1659/97, nález Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

vyžadující schválení zastupitelstva obce, případně rady obce, jsou bez tohoto schválení od počátku neplatná.[32] Nutno dodat, že samotné rozhodnutí zastupitelstva o schválení uzavření konkrétní smlouvy není právním jednáním. Nutnost předchozího schválení zastupitelstva je však hmotněprávní podmínkou pro platnost následného právního jednání realizovaného obcí – uzavření takové smlouvy.[33]

45. Zastupitelstvo mohlo o takovém schválení právního jednání obce rozhodnout pouze na svém veřejném zasedání.[34]

46. **Z důvodu, že nám nebylo doloženo schválení uzavření Budoucích převodních smluv zastupitelstvem Klienta, zastáváme právní názor, že Budoucí převodní smlouvy neobsahují platně sjednaný závazek Klienta k převodu bytových jednotek a souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku na nájemce. Podle našeho právního názoru jsou proto Budoucí převodní smlouvy z označeného důvodu absolutně neplatné.**

Zdůvodnění odchylky od obvyklé ceny

47. Na základě provedené analýzy rozumíme, že některé Budoucí převodní smlouvy obsahují závazek Klienta *prodat budoucímu kupujícímu pronajatou bytovou jednotku do osobního vlastnictví a podíl na společném majetku po ukončení nájemní doby za zůstatkovou hodnotu bytu ve výši 1,- Kč.* Obecní zřízení zakotvuje při převádění majetku obce obecně pravidlo, že cena při úplatném převodu by měla být zpravidla sjednána ve výši, která je v místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. **Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, mohlo by podle našeho právního názoru být právní jednání, kterým došlo k takovému převodu, absolutně neplatné.**[35]

48. Zákon nestanoví, jak má být cena obvyklá určena. Je tudíž otázkou, zda má být určena dle zákona o oceňování majetku[36], zákona o cenách[37], nebo zpracováním znaleckého či jiného odborného posudku. Od Klienta nemáme informace, jak byla zůstatková cena ve výši 1,- Kč určena, nicméně, vzhledem k obecně známým informacím o dnešních (i historických) obvyklých cenách bytových jednotek je zjevné, že se jedná o cenu zjevně odchylnou od ceny obvyklé,

[32] Rozsudek NSČR ze dne 29. 4. 2005, sp. zn. 32 Odo 11/2004.
[33] Rozsudek NSČR ze dne 20. 5. 2009, sp. zn. 30 Cdo 3049/2007.
[34] Rozsudek NSČR ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 30 Cdo 1047/2010.
[35] Ust. § 39 odst. 2 obecního zřízení.
[36] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.
[37] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

i když by byla zohledněna akontace (záloha) na kupní cenu dle Budoucích převodních smluv.[38] Dle informací od zadavatele odchylka při zohlednění akontace (zálohy) dle Budoucích převodních smluv, kterou skládali nájemci, činí stále okolo 2/3 obvyklé ceny.

49. Obecní zřízení u odchylky od ceny obvyklé vyžaduje, aby byla řádně zdůvodněna. Z tohoto požadavku je zřejmé, že zdůvodnění musí být založeno na objektivních důvodech a tyto důvody musí být objektivně doložitelné.

50. Z podkladů poskytnutých Klientem jsme neidentifikovali zdůvodnění převodní ceny ve výši 1,- Kč (případně navýšené o akontaci (zálohu) dle Budoucí převodní smlouvy). Domníváme se dále, že nelze úspěšně argumentovat tím, že splátky kupní ceny ujednané v Budoucí převodní smlouvě byly již zahrnuty do uhrazeného nájemného (tedy že se o žádnou odchylku nejedná),[39] když z dotčené Budoucí převodní smlouvy není zřejmé, jaká část nájemného připadá na splátku kupní ceny a jaká část na nájemné, tedy kolik bylo ve skutečnosti na kupní cenu uhrazeno. K tomuto odkazujeme blíže na odst. 76 až 81 níže. Obdobně lze tento závěr vztáhnout na převod za zůstatkovou cenu (navýšenou o akontaci (zálohu) dle Budoucí převodní smlouvy).

51. **Absence řádného zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé podle našeho právního názoru může rovněž způsobit absolutní neplatnost závazku Klienta k budoucímu převodu bytových jednotek a souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku na nájemce.[40] I po zohlednění akontace (zálohy) dle Budoucích převodních smluv byla totiž odchylka od obvyklé ceny dle sdělení zadavatele cca 2/3.**

52. Konečně, je sporné, zda pod sankcí absolutní neplatnosti bylo nezbytné zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé i za účinnosti obecního zřízení 1990, když v obecním zřízení 1990 takový požadavek výslovně zakotven není.

[38] Podle našeho právního názoru by za situace, kdy by v konečné (převodní) smlouvě byla kupní cena sjednána v pevné výši 1,- Kč či zůstatkové ceně bez dalšího, jak toto část Budoucích převodních smluv zřejmě předpokládá, by akontace (záloha) na kupní cenu představovala bezdůvodné obohacení Klienta, potažmo Družstva vůči nájemci v rozsahu takové akontace (zálohy), když právní titul k zaplacení zálohy (akontace) by zanikl, konkrétně by Budoucí převodní smlouva zanikla splněním – uzavřením konečné (převodní) smlouvy, a kupní cena by proto činila 1,- Kč. Na požadavek zadavatele analýzy jsme ovšem zohlednili navýšení zůstatkové ceny o složenou akontaci (zálohu).
[39] Doplňujeme, že i kdyby bylo možné dovodit, že celá platba nájemného byla ve skutečnosti splátkou kupní ceny, nelze vyloučit, že by Budoucí převodní smlouvy a nájemní smlouvy byly označeny jako tzv. simulované právní úkony, tedy absolutně neplatné, s tím, že měly zastřít faktické uzavření kupní smlouvy s odloženou splatností kupní ceny na 20 let. V takovém případě by ovšem i zastřená kupní smlouva byla podle našeho právního názoru absolutně neplatná. Srov. např. rozsudek NSČR ze dne 14. 12. 2005, sp. zn. 29 Odo 440/2004.
[40] Rozsudek NSČR ze dne 15. 11. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

Další potencionální vady způsobující absolutní neplatnost závazku Klienta k převodu bytů na nájemce

53. S ohledem na to, že zejména absence řádné publikace záměru o (budoucím) převodu před uzavřením Budoucích převodních smluv, jakož i absence řádného schválení uzavření Budoucích převodních smluv zastupitelstvem Klienta činí podle našeho právního názoru závazky Klienta k převodu bytových jednotek a souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku na nájemce absolutně neplatnými, omezíme se níže pouze na shrnutí dalších potencionálních vad způsobujících absolutní neplatnost těchto závazků Klienta, aniž bychom se jimi detailně zabývali.

54. Podle našeho právního názoru existují přinejmenším důvodné pochybnosti o určitosti ujednání o splatnosti kupní ceny za bytové jednotky a splatnosti nájemného v posuzovaných Budoucích převodních smlouvách (ve spojení s uzavřenými nájemními smlouvami), aniž by takový rozpor mohl být překonán aplikací finančního leasingu na posuzovaný právní vztah. Nelze proto vyloučit, že z těchto důvodů by přinejmenším část dotčených Budoucích převodních smluv mohla být prohlášena za absolutně neplatné především pro neurčitost.[41] V podrobnostech odkazujeme na odst. 76 až 81 níže.

55. Dále považujeme vymezení předmětu budoucího převodu (bytových jednotek) v Budoucích převodních smlouvách za potencionálně neurčité, z čehož lze dovodit absolutní neplatnost Budoucích převodních smluv. V podrobnostem odkazujeme na odst. 82 až 85 níže.

56. Podle našeho právního názoru nelze dále ani vyloučit absolutní neplatnost Budoucích převodních smluv pro rozpor s dobrými mravy. Právní jednání, které se (zjevně) příčí dobrým mravům, způsobuje absolutní neplatnost daného právního jednání.[42] Dobré mravy lze definovat jako obecné zásady mravního řádu a společnosti, které se postupem času vyvíjí tak, jak se vyvíjí společnost. Posuzování, zda se určité právní jednání příčí dobrým mravům, se provádí *ad hoc*, ve vztahu ke konkrétní době provedení právního jednání a s přihlédnutím ke všem okolnostem daného případu. K posouzení neplatnosti právního jednání pro rozpor s dobrými mravy pak soud přihlédne i bez návrhu jedné ze stran (z úřední povinnosti).

57. Za potencionální rozpor Budoucích převodních smluv s dobrými mravy pokládáme konstrukci Budoucích převodních smluv, na základě které mělo *de facto* dojít k obcházení dotačních podmínek pro výstavbu bytových (nájemních) domů. Budoucí převodní smlouvy byly sjednány účelově na dobu 20 let s tím, že část kupní ceny měla být uhrazena ve formě nájemného.

[41] Ust. § 37 ve spojení s ust. § 39 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
[42] Ust. § 39 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Obdobně ust. § 588 zák. č 89/2012 Sb., občanský zákoník.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

K převodu vlastnictví mělo dojít po 20 letech, a to z toho důvodu, že dotační pravidla zapovídala Klientovi převod předmětných bytových jednotek právě po dobu 20 let. Pokud byla tato podmínka v dotačních pravidlech zakotvena, je zcela zřejmé, že účelem dotace bylo podpořit nájemní bydlení a vystavět nájemní byty, nikoliv již na počátku výstavby zakotvit závazek Klienta k převodu bytových jednotek na nájemce, přičemž část kupní ceny je dle Budoucích převodních smluv současně hrazena ve splátkách jako součást nájemného. Tato skutečnost ostatně vyplývá již ze samotného názvu smluv *o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích*.

58. Další potencionální rozpor s dobrými mravy spatřujeme v tom, že z posuzovaných smluv nelze rozlišit jaká část plateb nájemců byla splátka nájemného a jaká část byla splátka kupní ceny, respektive, zda vůbec měli nájemci hradit jakékoliv nájemné v souvislosti s užíváním bytových jednotek.

Dobrá víra a princip legitimního očekávání na straně nájemců

59. Výše jsme upozornili pouze na některé skutečnosti, které dle našeho názoru způsobují absolutní neplatnost Budoucích převodních smluv, respektive závazku Klienta převést bytové jednotky na nájemce za podmínek Budoucích převodních smluv. Rozumíme, že argumentem proti výkladu o absolutní neplatnosti Budoucích převodních smluv je princip dobré víry a legitimního očekávání nájemců.[43]

60. Pojmy *dobrá víra* a *princip legitimního očekávání* jsou právním řádem výslovně nedefinované a při jejich výkladu soudem je třeba vždy přihlédnout ke konkrétním skutkovým okolnostem případu.

61. Předně je nutno vyhodnotit, jakou povahu má jednání obce při uzavírání smluv v soukromoprávní sféře. Obec je veřejnoprávní korporace a, pokud jedná ve věcech práva soukromého, nelze tvoření a projevy její vůle mechanicky posuzovat jako by šlo např. o běžnou obchodní společnost.[44]

62. Jak je uvedeno výše, tak pravomoc schvalovat uzavření Budoucí převodní smlouvy byla stávajícím obecním zřízením i obecním zřízením 1990 svěřena zastupitelstvu Klienta s tím, že bylo dále vyžadováno zveřejnění záměru o takovém jednání na úřední desce Klienta nejméně 15 dnů, respektive 30 dnů předem. Vzhledem ke skutečnosti, že tato pravomoc byla dána zákonem, nemohly být třetí osoby při uzavírání Budoucích převodních smluv

[43] Princip legitimního očekávání je zmíněn i ve společném stanovisku ministerstev ze dne 1. 4. 2021 k předmětné problematice.
[44] Nález Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2001, sp. zn.: III. ÚS 721/2000.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

na pochybách, že o takovém právním jednání musí, jako hmotněprávní předpoklad jeho platnosti, kladně rozhodnout zastupitelstvo Klienta.

63. Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou provedení právního jednání učiněného zpravidla starostou obce – zpravidla uzavření písemné smlouvy – je pro všechny osoby seznatelná z ustanovení obecního zřízení, ze zákona. Druhá strana smluvního vztahu s obcí má zachovánu možnost ještě před uzavřením příslušného právního jednání s obcí (podpisu smlouvy) zjistit (ověřit si), zda právní jednání, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové prověření druhá smluvní strana neučiní, nemůže se podle našeho právního názoru později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního jednání obce ani svého legitimního očekávání. **S ohledem na zásadu *ignorantia iuris non excusat* (neznalost zákona neomlouvá), je v právním zájmu třetích osob kontrahujících s obcí, aby si předem ověřily, že při daném právním jednání obce, jako veřejnoprávní korporace, byly splněny všechny hmotněprávní (zákonné) podmínky pro projev její vůle navenek.**[45]

64. **Vyplývá-li z právního předpisu, konkrétně obecního zřízení, určitá hmotněprávní podmínka pro platnost smlouvy a smluvní strana si splnění této podmínky ani dodatečně neprověří, ač to pro ni nepředstavuje žádné podstatné obtíže, jedná se podle našeho právního názoru o zjevné porušení požadavku náležité péče – obecné prevenční povinnosti – ve vztahu k případné škodě vzniklé v důsledku neplatnosti takového právního jednání; zároveň se podle našeho právního názoru tato smluvní strana následně nemůže s úspěchem dovolávat své dobré víry v platnost takové smlouvy (ve splnění hmotněprávní podmínky dané obecním zřízením) ani ve své legitimní očekávání.**[46]

65. K tomu se přiléhavě vyjádřil i Nejvyšší soud v usnesení ze dne ze dne 28. 3. 2008, sp. zn. 28 Cdo 2939/2006: „*Je nutno zdůraznit, že postavení nabyvatele jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého práva a jiné při nabývacím úkonu sjednaném s veřejnoprávním subjektem.* ***Ve druhém případě je vyžadována zvýšená bdělost nabyvatele ve vztahu k dodržení podmínek smlouvy****, jak zdůraznil Ústavní soud v nálezech sp. zn. III. ÚS 721/2000 a IV. ÚS 576/2000. Především však je třeba odkázat na právní závěr Nejvyššího soudu, vyslovený v již zmíněném rozsudku sp. zn. 20 Cdo 899/99. Absolutní neplatnost právního úkonu ve smyslu § 39 o. z. je podle dovolacího soudu objektivní kategorií,*

[45] Nález Ústavního soudu ze dne 12. dubna 2001 sp. zn. IV. ÚS 576/2000, rozsudek NSČR ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 30 Cdo 1047/2010, rozsudek NSČR ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 30 Cdo 3328/2014.
[46] Rozsudek NSČR ze dne 24. 3. 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

nezávislou na subjektivních okolnostech. ***Pro tuto neplatnost není významné, že ji způsobila jen jedna ze smluvních stran.***"

66. **Z výše uvedeného lze podle našeho právního názoru dovodit, že nájemci se nemohou dovolat ani své dobré víry ani svého legitimního očekávání v platnost Budoucích převodních smluv. V době uzavírání Budoucích převodních smluv totiž zřejmě nebyly splněny hmotněprávní (zákonné) podmínky pro jejich platnost, což si tito nájemci měli před uzavřením prověřit. Pokud takové prověření neprovedli, nemohli být podle našeho právního názoru v dobré víře stran splnění těchto podmínek ani v legitimním očekávání stran plnění Budoucích převodních smluv Klientem. Podle našeho právního názoru je dále nepravděpodobné, že by nájemci mohli úspěšně uplatnit vůči Klientovi nárok na náhradu škody týkající se absolutní neplatnosti Budoucích převodních smluv. I kdyby byl takový nárok uplatněn, byl by zřejmě již promlčen.**

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

Analýza platnosti a vymahatelnosti závazku k převodu bytů z pohledu družstev

E) Analýza platnosti a vymahatelnosti závazku k převodu bytů z pohledu družstev

67. Dále jsme analyzovali otázku platnosti závazku k převodu bytů z pohledu Družstev v rozsahu, v jakém jsou Družstva smluvní stranou Budoucích převodních smluv a v jakém takové Budoucí převodní smlouvy obsahují závazek Družstva k převodu na nájemce.

68. **Podle našeho právního názoru jsou závazky Družstev k převodu bytových jednotek spolu se souvisejícími spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemku absolutně neplatné z níže uvedených důvodů. Tento právní závěr, jak je dále podáno, může být revidován v závislosti na konkrétních skutkových okolnostech při uzavření Budoucí převodní smlouvy, zejména z úmyslu smluvních stran.**

69. **Za důvody absolutní neplatnosti Budoucích převodních smluv z pohledu Družstev považujeme následující:**

    a) **neoddělitelnost projevu vůle Klienta a Družstev zachyceného v Budoucích převodních smlouvách;**

    b) **neurčitost pojmů nájemné a splátka kupní ceny užitých v dotčených Budoucích převodních smlouvách;**

    c) **neurčitost specifikace předmětu budoucí koupě v dotčených Budoucích převodních smlouvách.**

<u>Neoddělitelnost projevu vůle Klienta a Družstev zachyceného v Budoucích převodních smlouvách</u>

70. Budoucí převodní smlouvy, jichž jsou Klient a příslušné Družstvo, jako spoluvlastníci, smluvní stranou na straně budoucího prodávajícího, obsahují jak závazek Klienta k převodu bytové jednotky na nájemce, tak závazek Družstva k převodu bytové jednotky na nájemce za určitou celkovou kupní cenu.

71. Soudní judikatura se ustálila na závěru, že je**-li do jedné listiny pojato více právních jednání, je třeba zkoumat, zda jsou od sebe oddělitelná a způsobilá samostatná existence, anebo zda je nutno na smlouvu (všechna právní jednání v ní obsažená) nahlížet jako na nedílný celek**. Pro případ neoddělitelnosti právních jednání by podle našeho právního názoru způsobilo neplatnost smlouvy jako celku neplatnost jednoho z dílčích právních jednání.[47]

[47] Viz např. rozsudek NSČR ze dne 30. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 838/2000, rozsudek NSČR ze dne 19. 3. 2014, sp. zn. 30 Cdo 531/2014.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

72. Předmětem našeho právního posouzení je proto otázka, zda lze oddělit závazek Klienta k převodu jeho spoluvlastnického podílu na bytové jednotce, který jsme vyhodnotili jako absolutně neplatný, od závazku příslušného Družstva k převodu zbývajícího spoluvlastnického podílu na bytové jednotce.[48]

73. **Podle našeho právního názoru nelze závazek příslušného Družstva k převodu dle Budoucí převodní smlouvy oddělit od závazku Klienta k převodu dle téže Budoucí převodní smlouvy[49] především z následujících důvodů:**

    a) Gramatickým výkladem Budoucích převodních smluv lze spíše dovodit, že účastníci předpokládali a jejich vůle směřovala k převodu bytové jednotky spolu se souvisejícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku na nájemce jako jednoho celku tak, aby se stal nájemce výlučným vlastníkem nemovité věci. Vůle stran proto spíše nesměřovala k vytvoření spoluvlastnictví mezi Klientem a nájemcem, což by bylo důsledkem platného a vymahatelného závazku Družstva k převodu na nájemce a neplatného závazku Klienta. Ostatně, Budoucí převodní smlouvy nerozlišují spoluvlastnické podíly Klienta a příslušného Družstva na předmětu budoucí koupě, což náš právní závěr podporuje. Lze se proto domnívat, že společným úmyslem účastníků Budoucích převodních smluv bylo převést předmět budoucí koupě, bytovou jednotku, jako celek a nikoli pouze spoluvlastnické podíly na ni.

    b) Z Budoucích převodních smluv nelze podle našeho právního názoru jednoznačně určit kupní cenu za převod spoluvlastnického podílu příslušného Družstva na bytové jednotce, když kupní cena je v Budoucích převodních smlouvách stanovena vždy pouze souhrnnou. I když by zřejmě bylo možné v některých případech tento nedostatek odstranit výkladem, samotná skutečnost, že kupní cena byla v Budoucích převodních smlouvách uvedena pouze souhrnně (nikoli za jednotlivé spoluvlastnické podíly), indikuje, že strany neměly při uzavření Budoucích převodních smluv zájem na odděleném převodu spoluvlastnických podílů na nájemce, respektive vytvoření nového spoluvlastnictví mezi Klientem a nájemcem.[50]

    c) Z Budoucích převodních smluv nelze podle našeho právního názoru s určitostí dovodit, jaká část kupní ceny byla uhrazena Klientovi a jaká část příslušnému Družstvu,

[48] Srov. § 35 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
[49] Pro úplnost uvádíme, že i nájemní smlouvy uzavřené s nájemci obsahují ustanovení o *právu nájemce na uzavření kupních smluv v souladu s Budoucími převodními smlouvami*. Toto ustanovení ovšem na našich závěrech nic nemění, neboť se domníváme, že naše právní závěry o neoddělitelnosti projevů vůle lze vztáhnout i k nájemním smlouvám.
[50] Srov. rozsudek NSČR ze dne 15.1.2013, sp. zn. 23 Cdo 403/2011.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

když splátky kupní ceny měly být hrazeny formou nájemného, aniž by bylo specifikováno, jaká část nájemného připadá na kupní cenu a jaká část na nájemné, a tedy jaká část kupní ceny byla vlastně uhrazena a komu.

74. **S ohledem na shora uvedené se proto domníváme, že nelze oddělit právní jednání Klienta, které jsme shledali absolutně neplatným, od právního jednání příslušného Družstva, jež je vedle Klienta stranou Budoucí převodní smlouvy. Budoucí převodní smlouvy proto podle našeho právního názoru tvoří jeden celek a v případě neplatnosti části Budoucí převodní smlouvy (ve vztahu ke Klientovi) by měla být považována za absolutně neplatnou celá Budoucí převodní smlouva (i ve vztahu k Družstvu).**

75. Pro úplnost upozorňujeme, že náš právní názor předestřený výše by byl revidován, pokud by se z konkrétních skutkových okolností vztahujících se ke konkrétní Budoucí převodní smlouvě, před jejím uzavřením, ukázalo, že úmyslem účastníků takové Budoucí převodní smlouvy bylo převést i pouze spoluvlastnický podíl na bytové jednotce na nájemce, bylo by možné určit výši kupní ceny za tento spoluvlastnický podíl a mezi jejími stranami by od počátku nebylo sporu o tom, jaká část kupní ceny byla uhrazena Klientovi a jaká část Družstvu, resp. kolik zbývá na kupní cenu ještě uhradit. Tyto skutkové okolnosti je třeba zkoumat ve vztahu ke každé Budoucí převodní smlouvě samostatně, což přesahuje účel tohoto stanoviska.

<u>Neurčitost pojmů nájemné a splátka kupní ceny užitých v dotčených Budoucích převodních smlouvách</u>

76. Část Budoucích převodních smluv obsahuje následující formulaci: „*Zbývající část kupní ceny hradí budoucí kupující před uzavřením Smlouvy o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku v pravidelných splátkách, měsíčních zálohách (splátkách) zahrnutých do nájemného*“. V předmětných Budoucích převodních smlouvách ovšem není dále specifikováno, jaká část z nájemného má připadat na pravidelnou splátku kupní ceny a jaká část na měsíční nájemné. Je proto přinejmenším sporné, zda (kdy) nájemce hradí (uhradil) doplatek kupní ceny a v jaké výši.

77. Další část Budoucích převodních smluv obsahuje formulaci: „*Zbývající část kupní ceny bude uhrazena formou dvacetiletého nájemného*“. Ani v tomto ustanovení není specifikováno, jaká část nájemného tvoří splátku kupní ceny a jaká část tvoří nájemné.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

78. Pokud by celá částka nájemného měla být splátkou kupní ceny,[51] pak by to znamenalo, že po celou dobu nájmu nebylo hrazeno žádné nájemné,[52] které je ovšem základním předpokladem vzniku platného nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V takovém případě by muselo být posouzeno, zda Klientovi, respektive i příslušnému Družstvu nevznikl nárok na vydání bezdůvodného obohacení vůči nájemcům ohledně užívání bytových jednotek bez právního důvodu, resp. z neplatného právního důvodu; takové bezdůvodné obohacení (pokud vzniklo) by měl Klient, respektive i příslušné Družstvo vymáhat. Toto posouzení ovšem přesahuje rámec této analýzy.

79. Pro případy, kdy si smluvní strany Budoucích převodních smluv dohodly splátku části kupní ceny formou nájemného po dobu užívání bytu a následné převedení bytu do vlastnictví nájemce za 1,- Kč, případně zdarma, mohlo by se zdát, že obsah takové smlouvy nejblíže odpovídá smlouvě leasingové.

80. V praxi existují dva základní druhy leasingu, a to finanční a operativní. Vzhledem ke skutečnosti, že účelem uzavření Budoucích převodních smluv bylo převedení bytové jednotky do vlastnictví nájemce po uplynutí určité doby, mělo by se zřejmě jednat o leasing finanční. O finanční leasing se však jednat nemůže. U finančního leasingu totiž nájemce nese od počátku vztahu rizika spojená s předmětem leasingu a současně náklady spojené s jeho užíváním. V případě Budoucích převodních smluv však povinnosti Družstev, potažmo Klienta a Správy nemovitostí MO odpovídaly spíše standardním povinnostem pronajímatele bytu. Nájemci tedy zajišťovali na své náklady jen drobné opravy a údržbu, vše ostatní zajišťoval a nesl za to odpovědnost *de facto* pronajímatel, na jehož straně vystupoval Klient a příslušné Družstvo, respektive prostřednictvím Správy nemovitostí MO. Nájemci se k bytovým jednotkám nechovali (a Budoucí převodní smlouvy to ani nepředpokládaly) jako k věci vlastní a nenesly s tím spojená rizika. Právě přenesení odpovědnosti za předmět leasingu, nebezpečí a rizika s ním spojená odlišuje finanční leasing typově od běžného nájmu, to však Budoucí převodní smlouvy (ve spojení s uzavřenými nájemními smlouvami), ani podle svého obsahu, nečinily.

[51] Byl nám poskytnut dopis Bytového družstva Jižní ze dne 27.9.2001 určený nájemcům, ve kterém je mimo jiné uveden rozpad částky nájemného na (i) splátku kupní ceny a na (ii) samotné nájemné v poměru 4 : 1. Nebyli jsme informováni, že by podmínky uvedené v tomto dopise byly promítnuty do konkrétní Budoucí převodní smlouvy, když dopis předpokládá uzavření nových Budoucích převodních smluv a nových nájemních smluv. Z tohoto důvodu jsme z dopisu neučinili pro tuto analýzu žádné právní závěry. Tento dopis naopak indikuje, že ani v roce 2001 nebylo nesporné, jaká část nájemného připadá na splátku kupní ceny a jaká část na nájemné.

[52] V takovém případě nelze vyloučit, že by uzavření Budoucí převodní smlouvy spolu se související nájemní smlouvou bylo posouzeno jako tzv. simulované právní jednání a bylo by z tohoto důvodu absolutně neplatné. K tomuto blíže poznámka č. 39.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

81. **Podle našeho právního názoru by proto závazky Družstev k převodu bytových jednotek na nájemce mohly být shledány za absolutně neplatné pro neurčitost ujednání[53] o splatnosti kupní ceny za bytové jednotky a splatnosti nájemného v posuzovaných Budoucích převodních smlouvách (ve spojení s uzavřenými nájemními smlouvami), aniž by takový rozpor mohl být překonán aplikací finančního leasingu na posuzovaný právní vztah.[54]**

<u>Neurčitost specifikace předmětu budoucí koupě v dotčených Budoucích převodních smlouvách</u>

82. V Budoucích převodních smlouvách je předmět budoucí koupě zpravidla vymezen číslem bytu, výměrou bytu, umístněním bytu v budově (podlaží) a obecnou specifikací budovy či pozemku pod budovou, včetně katastrálního území; přílohou je plánek bytu.

83. Z důvodu, že podle našeho právního názoru dosud nedošlo k ustálení soudní judikatury ohledně určitosti vymezení bytové jednotky, která ještě nevznikla vkladem do katastru nemovitostí, ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní, může být shora popsané vymezení shledáno jako neurčité, což by zakládalo absolutní neplatnost Budoucích převodních smluv. V Budoucích převodních smlouvách absentuje především (**i**) určení spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, (**ii**) bližší identifikace pozemku či pozemků, které mají být ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek,[55] (**iii**) závazky, která mají přejít na nabyvatele bytových jednotek, tedy některé zákonné náležitosti prohlášení vlastníka.[56] Lze ovšem nalézt judikaturu jak pro závěr o neurčitosti vymezení bytové jednotky v Budoucích převodních smlouvách, tak proti takovému závěru.[57]

84. V Budoucích převodních smlouvách je rozdělena souhrnná kupní cena obvykle na dvě části, a to na (**i**) kupní cenu za bytovou jednotku, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku a dále (**ii**) kupní cenu za komoru či sklepní kóji. Jelikož je v Budoucích převodních smlouvách sjednána samostatná kupní cena pro komory a sklepní kóje lze argumentovat, že mají být převedeny na nájemce ve formě samostatných nebytových jednotek.

---

[53] Nelze vyloučit, že v konkrétním případě by neurčitost mohla být odstraněna výkladem, a to poukazem na konkrétní skutkové okolnosti vztahující se k uzavření určité Budoucí převodní smlouvy, ze který bude známa vůle stran takové Budoucí převodní smlouvy při jejím uzavření.
[54] Ust. § 37 ve spojení s ust. § 39 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
[55] Z Budoucích převodních smluv není možné jednoznačně dovodit, zda předmětem budoucích převodů má být spoluvlastnický podíl na jednom pozemku pod bytových domem, či více pozemcích, a na kterých.
[56] Srov. rozsudek NSČR ze dne 22. 5. 2002, sp. zn. 28 Cdo 859/2002: „*Prohlášení vlastníka budovy a náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jsou nezbytným předpokladem určitosti předmětu smlouvy o smlouvě budoucí vztahující se k závazku převodu vlastnictví k jednotce podle zákona o vlastnictví bytů.*“
[57] Srov. rozsudek NSČR ze dne 15. 2. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2147/2016, usnesení NSČR ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 26 Cdo 1657/2015.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

V rámci vymezení předmětu budoucí koupě v Budoucích převodních smlouvách ovšem nejsou ani komory ani sklepní kóje předmětem převodu. Je proto sporné, zda součástí předmětu budoucí koupě dle Budoucích převodních smluv mají být i sklepní kóje a komory jako samostatné nebytové jednotky, či sklepní kóje a komory jako tzv. příslušenství bytové jednotky, či nemají být vůbec předmětem budoucí koupě. Vadu Budoucích převodních smluv proto spatřujeme v tom, že není dostatečně určitě vymezen předmět budoucí koupě zejména co do komor a sklepních kójí, tedy ani společné části domu. Od dostatečně určitého vymezení společných části se má následně odvíjet velikosti spoluvlastnického podílu na těchto společných částech, která měla být rovněž předmětem budoucího převodu.

85. **Podle našeho právního názoru by mohlo být vymezení předmětu budoucí koupě, včetně vymezení rozsahu společných částí domu, v Budoucích převodních smlouvách shledáno v případě sporu za neurčité.[58] Z tohoto důvodu by mohly být Budoucí převodní smlouvy potencionálně absolutně neplatné. Jedná se ovšem o otázku spornou z důvodu neustálené soudní judikatury.**

86. Jelikož jsme výše došli k závěru, že Budoucí převodní smlouvy jsou ve vztahu k Družstvům rovněž absolutně neplatné, nezabývali jsme se dalšími případnými právními vadami Budoucích převodních smluv.

[58] Nelze vyloučit, že v konkrétním případě by neurčitost mohla být odstraněna výkladem, a to poukazem na konkrétní skutkové okolnosti vztahující se k uzavření určité Budoucí převodní smlouvy, ze který bude známa vůle stran takové Budoucí převodní smlouvy při jejím uzavření.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

4

Odpovědnost zastupitelů

F) Odpovědnost zastupitelů

88. Problematika týkající se Budoucích převodních smluv je komplexní s tím, že konečné a závazné rozhodnutí o platnosti konkrétní Budoucí převodní smlouvy může vydat pouze příslušný soud. Na druhé straně žádné takové soudní rozhodnutí nebude možné mechanicky aplikovat na všechny Budoucí převodní smlouvy, a to především z důvodu, že Budoucí převodní smlouvy nejsou co do svého znění (obsahu) vždy totožné a dále že na straně budoucího prodávajícího vystupují v Budoucích převodních smlouvách různé subjekty. Ostatně, každé takové soudní rozhodnutí bude závazné pouze mezi účastníky daného soudního řízení a nikoli pro ostatní nájemce či jiné osoby.

89. Jelikož si lze obtížně představit, že by o každé Budoucí převodní smlouvě bylo rozhodnuto samostatným soudním rozhodnutím, rozumíme, že záměrem Klienta je vypořádat závazky z Budoucích převodních smluv, byť se jedná podle našeho právního názoru o závazky absolutně neplatné, a to právně přípustným způsobem tak, aby bylo na nájemce převedeno vlastnické právo k bytovým jednotkám a souvisejícím spoluvlastnickým podílům na společných částech domu a pozemku za protiplnění, jakož i při dodržení dalších podmínek dle obecního zřízení. Jakékoli takové právně přípustné řešení musí minimalizovat rizika případné trestněprávní a občanskoprávní odpovědnosti osob podílejících se na rozhodování v rámci orgánů Klienta, tedy zastupitelů. Níže proto shrnujeme odpovědnost kladenou na zastupitele v rámci jejich rozhodování.

90. Klient, jakožto právnická osoba veřejného práva, podléhá zákonům, podle nichž byl zřízen. Ustanovení OZ[59] se použijí jen tehdy, slučuje-li se to s právní povahou Klienta.[60]

91. Základ povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře je zakotven v ust. § 159 OZ dle kterého:

(1) ***Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.***

(2) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(3) ***Nenahradil-li člen voleného orgánu právnické osobě škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli***

[59] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**OZ**“ nebo občanský „**zákoník**“).
[60] Ust. § 20 odst. 2 OZ.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

právnické osoby za její dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci.

92. Výše zakotvená povinnost jednat s péčí řádného hospodáře je podle našeho právního názoru přiměřeně aplikovatelná i na jednání zastupitelů Klienta, když ve své podstatě vlastně vyjadřuje to, co pro zastupitele Klienta již vyplývá z ust. § 38 odst. 1 obecného zřízení[61], ust. § 69 odst. 2 obecního zřízení[62] a ust. § 83 odst. 1 obecního zřízení.[63] V této souvislosti je nutné zdůraznit, že zájem obce není roven zájmu jednotlivých občanů, ale lze jej spíše, byť zjednodušeně, připodobnit ke společnému zájmu občanů jako celku.

93. **Povinnost zastupitele vykonávat funkci s péčí řádného hospodáře, tedy s nezbytnou loajalitou, znalostí a pečlivostí, však v žádném případě neznamená, že by tuto funkci nemohl vykonávat ten, kdo není odborníkem v záležitostech, o nichž má rozhodovat (hlasovat).** Ten, kdo jedná s péčí řádného hospodáře by měl rozpoznat, kdy již není v jeho schopnostech posoudit kvalifikovaně záležitost mu předloženou k rozhodování a kdy si již musí vyžádat radu odborníka. Současně musí být schopen zvážit, jestli si vyžádal radu od odborníka, který je pro danou věc dostatečně kvalifikován.

94. Při výkladu pojmu **loajalita** lze vycházet z judikatury Nejvyššího soud vztahující se k výkonu funkce statutárního orgánu obchodní korporace. Nejvyšší soud mimo jiné došel k závěru že: *„Míra péče vynaložená při plnění povinností jednatele má být ve smyslu této právní úpravy <u>péčí řádnou, obezřetnou, preferující potřeby a zájmy společnosti před zájmy a potřebami jednatele</u>, jinými slovy jednatel je povinen při vyřizování zájmů společnosti postupovat s péčí, se kterou by postupoval řádný hospodář při vyřizování záležitostí vlastních.“* **Pokud budeme tuto premisu aplikovat na zastupitele, znamená to, že při rozhodování musí upřednostnit zájmy své obce před zájmy svými či jiných osob.**[64]

95. Požadavek na **pečlivost** si lze vyložit jako **aktivní přístup k řešení problematiky**. Zastupitel by se měl snažit předložené materii porozumět, vyžádat si podklady pro přijetí kvalifikovaného rozhodnutí, případně se zasadit o vypracování stanoviska od osoby, která se na danou materii

---

[61] *„Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.“*

[62] *„Člen zastupitelstva obce skládá na začátku prvního zasedání zastupitelstva obce, jehož se po svém zvolení zúčastní, slib tohoto znění: "Slibuji věrnost České republice. Slibuji na svou čest a svědomí, že svoji funkci budu vykonávat svědomitě, v zájmu obce (města, městyse) a jejích (jeho) občanů a řídit se Ústavou a zákony České republiky.“*

[63] *„Člen zastupitelstva obce je povinen zúčastňovat se zasedání zastupitelstva obce, popřípadě zasedání jiných orgánů obce, je-li jejich členem, plnit úkoly, které mu tyto orgány uloží, hájit zájmy občanů obce a jednat a vystupovat tak, aby nebyla ohrožena vážnost jeho funkce.“*

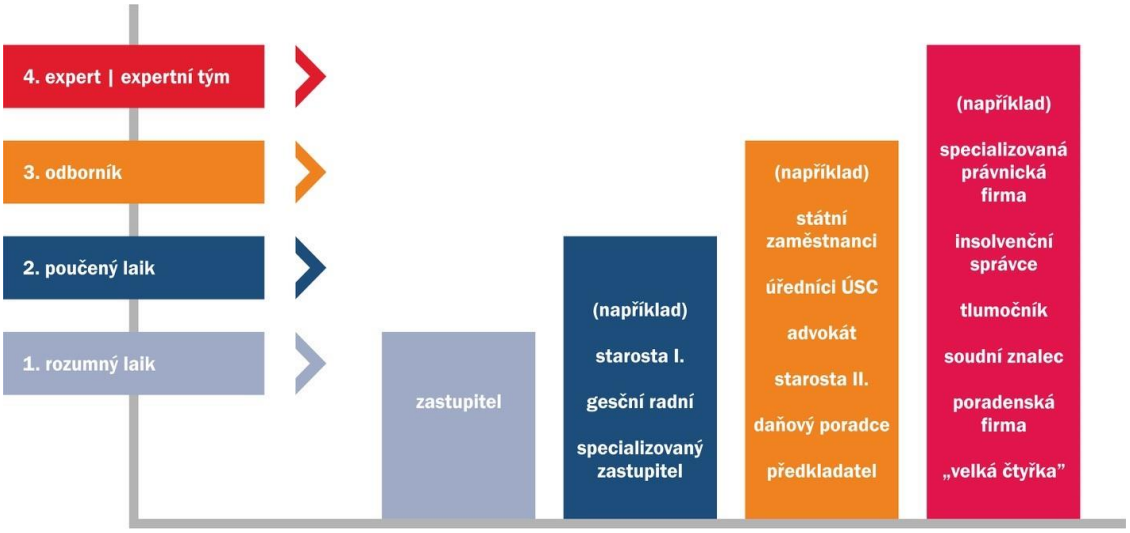
[64] Usnesení NSČR ze dne 13. 7. 2016, sp. zn. 5 Tdo 182/2016.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

specializuje (odborníka). Pečlivost ovšem neznamená, že zastupitel může nekriticky přejímat závěry odborníků či poradců. Naopak, v případě, že se spoléhá na odborné doporučení, musí takové odborné doporučení kriticky hodnotit, zabývat se i námitkami jiných osob a své rozhodnutí posuzovat v celém kontextu pochybností, které by rozumně pečlivá osoba mohla mít při přijetí rozhodnutí o dané materii.

96. Zastupitel by dále neměl rozhodovat bez znalosti věci, kterou může získat vlastní činností, nebo častěji na základě podkladů získaných od obce a jejich orgánů (např. na základě podkladových materiálů pro jednání zastupitelstva). Zastupitel by v každém případě měl vyhodnotit, zda má dostatek podkladů pro přijetí kvalifikovaného a informovaného rozhodnutí. Nemá-li dostatek podkladů, měl by se dodatečné podklady vyžádat před přijetím rozhodnutí (hlasováním).

97. Zastupitel musí **jednat s potřebnými znalostmi - informovaně**. Musí při konkrétním **rozhodování** využít rozumně dostupné informační zdroje a na jejich základě pečlivě zvážit možné výhody a nevýhody existujících variant rozhodnutí. To je třeba hodnotit z pohledu *ex ante*, tedy toho, co mohlo být při využití dostupných informačních zdrojů známo příslušné osobě v době, kdy rozhodnutí učinila.[65] Úroveň informovanosti lze pro ilustraci znázornit na níže uvedeném diagramu.



© ZIZLAVSKY 2019

98. **Pozice běžného zastupitele je při hlasování na zastupitelstvu obvykle pozicí rozumného laika, který před přijetím rozhodnutí prostuduje materiály připravené pro jednání zastupitelstva, a na tomto podkladě bude hlasovat, případně si vyžádá dodatečné**

[65] Rozsudek NSČR ze dne 26. 10. 2016, sp. zn. 29 Cdo 5036/2015.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

materiály, zejména odborná stanoviska, aby mohl zvážit důsledky svého hlasování pro obec.

99. Má-li ovšem zastupitel odborné znalosti, schopnosti či dovednosti, je třeba toto zohlednit při posuzování, zda jednal s péčí řádného hospodáře.[66]

100. Povinnost jednat s péčí řádného hospodáře však **není pro člena zastupitelstva absolutní**. Není v moci zastupitele, aby předvídal všechny možné dopady rozhodnutí. Pokud zastupitel rozezná, že potřebnými znalostmi nedisponuje, vyhledá odbornou pomoc a postupuje v dobré víře v souladu s doporučením odborníka, jedná zpravidla s péčí řádného hospodáře (i kdyby se později doporučení ukázala jako nesprávná).[67]

101. Zastupitel je však nadále povinen, s ohledem na požadavek jednat s péčí řádného hospodáře, kriticky hodnotit doporučení odborníka. Zastupitel rovněž musí vyhodnotit, zda byl zvolen správný odborník na danou problematiku, zda mu je poskytována dostatečná součinnost (např. zda odborník nenamítá nedostatek podkladů), tedy o daný problém se musí stále aktivně zajímat.[68]

102. Existuje-li více odborných závěrů a doporučení, které se vzájemně vylučují, měl by podle našeho právního názoru zastupitel zvolit řešení nejméně rizikové z pohledu obce (často nejvíce konzervativní), nejsou-li zde další zvláštní okolnosti. Zastupitel si nemůže selektivně vybírat doporučení jednoho konkrétního odborníka, pokud není schopen odborně vyhodnotit, v čem jsou doporučení jiných odborníků nesprávná. Alternativně se zastupitel v takovém případě může opřít o revizní posudek odborníka, který se na rozdíl od předchozích poradců, specializuje na posuzovanou materii a je renomovanou osobou v daném oboru (autoritou).

103. Do 31. 12. 2017 na zastupitele nedopadala na rozdíl od úředníků obce působnost zákoníku práce v části týkající se jejich odpovědnosti za škodu.[69] Novelou obecního zřízení účinnou od 1. 1. 2018 došlo ke změnám odpovědnosti zastupitelů za škodu v souvislosti s výkonem jejich funkce. Zásadní změnou je ve vztahu k odpovědnosti zastupitelů za škodu stejně jako v případě úředníků obce aplikace zákoníku práce.[70,71] Pro zastupitele proto podle současné

[66] Srov. rozsudek NSČR ze dne 30. 7. 2008, sp. zn. 29 Odo 1262/2006.
[67] Usnesení NSČR ze dne 19. 1. 2011, sp. zn. 5 Tdo 848/2010.
[68] Usnesení NSČR ze dne 27. 4. 2011, sp. zn. 29 Cdo 2287/2010.
[69] Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění (dále jen „**zákoník práce**“), ve spojení s ust. § 1 odst. 2 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územích samosprávných celků.
[70] Ust. § 79 obecního zřízení.
[71] Doposud nebylo postaveno najisto a v doktríně je sporné, zda lze ust. § 79 obecního zřízení aplikovat na zastupitele, který vykonává další funkci, například funkci starosty či člena rady, tedy zda se u takového zastupitele uplatní zákonná limitace odpovědnosti za škodu dle zákoníku práce i v případě jednání v jiné funkci než ve funkci zastupitele. Zodpovězení této otázky přesahuje zadání této analýzy.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

právní úpravy obecně platí, že v případě úmyslného[72] způsobení škody jsou povinni nahradit jak skutečnou škodu, tak ušlý zisk, a to bez horní limitace částky nahrazované škody.[73] Na druhé straně, pokud zastupitel způsobí škodu z nedbalosti, hradí pouze skutečnou škodu (nikoli již ušlý zisk), a to pouze do maximální výše odpovídající 4,5 násobku jeho průměrného výdělku[74] před porušením povinnosti. Z důvodu zvláštního zřetele hodných může soud v případě sporu o náhradu škody výši přiznané škody přiměřeně snížit.[75]

104. Mimo civilně-právní odpovědnosti zastupitelů je zde riziko trestní odpovědnosti, a to ať už pro naplnění skutkové podstaty úmyslného trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku,[76] tak trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti.[77] Zastupitel v rámci výkonu své funkce, zejména při rozhodování o převodu obecního hmotného nemovitého majetku formou hlasování, spravuje cizí majetek, a to majetek obce, s tím, že je povinen takový majetek spravovat mimo jiné účelně a hospodárně a v souladu se zájmy obce.[78]

105. Z hlediska trestní odpovědnosti proto připadá v úvahu zejména odpovědnost zastupitelů za spáchání trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku dle ust. § 220 trestního zákoníku.[79,] Z hlediska subjektivní stránky se pro trestní odpovědnost dle ust. § 220 odst. 1 trestního zákoníku vyžaduje úmysl pachatele, a to alespoň nepřímý.[80]

106. Trestní odpovědnost zastupitelů ovšem nevzniká pouze v případě, že úmyslně poruší svou zákonnou povinnost jednat s péčí řádného hospodáře s intenzitou předvídanou trestním zákoníkem, ale i v případě že tak nejednají z hrubé nedbalosti. Hrubou nedbalostí se obecně rozumí přístup k požadavku náležité opatrnosti, který svědčí o zjevné bezohlednosti k ochraně majetku obce.[81] Pro spáchání trestného činu dle ust. § 221 odst. 1 trestního zákoníku proto postačí, pokud zastupitel jedná z hrubé nedbalosti.

---

[72] Toto platí přiměřeně, je-li škoda způsobena v opilosti či pod vlivem návykové látky.
[73] Ust. § 257 zákoníku práce.
[74] Správné stanovení průměrného výdělku zastupitele přesahuje rámec tohoto stanoviska.
[75] Ust. § 264 zákoníku práce.
[76] Ust. § 220 odst. 1 trestního zákoníku: „*Kdo poruší podle zákona mu uloženou nebo smluvně převzatou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek, a tím jinému způsobí škodu nikoli malou, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo zákazem činnosti.*“
[77] Ust. § 221 odst. 1 trestního zákoníku: „*Kdo z hrubé nedbalosti poruší podle zákona mu uloženou nebo smluvně převzatou důležitou povinnost při opatrování nebo správě cizího majetku, a tím jinému způsobí značnou škodu, bude potrestán odnětím svobody až na šest měsíců nebo zákazem činnosti.*“
[78] Ust. § 38 odst. 1 obecného zřízení.
[79] Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník (dále jen „**trestní zákoník**“).
[80] Ust. § 15 odst. 2 trestního zákoníku: „*Pachatel věděl že svým jednáním může porušit nebo ohrozit zájem chráněný trestním zákoníkem, a pro případ, že jej poruší nebo ohrozí byl s tím srozuměn.*“
[81] Ust. § 16 odst. 2 trestního zákoníku: „*Trestný čin je spáchán z hrubé nedbalosti, jestliže přístup pachatele k požadavku náležité opatrnosti svědčí o zřejmé bezohlednosti pachatele k zájmům chráněným trestním zákonem.*“

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

107. Obec jako poškozená je v rámci trestního řízení proti zastupiteli oprávněna uplatnit svůj nárok na náhradu škody, v rámci tzv. adhezního řízení. V případě trestní odpovědnosti zastupitelů, není podle našeho právního názoru obecně výše škody, která může být zastupitelů uložena k náhradě, omezena žádným horním limitem s tím, že škoda v takovém případě zahrnuje jak skutečnou škodu, tak případný ušlý zisk.

108. Z informací poskytnutých Klientem je zřejmé, že Klient pro účely rozhodování o převodu bytových jednotek a souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku na nájemce nechal zpracovat anebo má k dispozici několik právních stanovisek od různých odborníků, které slouží jako podklad pro zastupitele pro hlasování o tomto případném převodu na zastupitelstvu Klienta. Zpracovatelé těchto odborných stanovisek ovšem docházejí k různým odborným závěrům a doporučují odlišný postup s tím, že zpracovatelé stanovisek pro Klienta zpravidla docházejí k závěru o absolutní neplatnosti Budoucích převodních smluv z řady důvodů.

109. **S ohledem na tyto skutečnosti by podle našeho právního názoru měl Klient, potažmo zastupitelé, předpokládat, že Budoucí převodní smlouvy jsou absolutně neplatné, tedy že za podmínek v nich zakotvených nelze realizovat převod bytových jednotek a souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku na nájemce, resp. příslušného spoluvlastnického podílu Klienta na těchto nemovitostech.**

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

G

Odpovědnost statutárních zástupců družstev

G) Odpovědnost statutárních zástupců družstev

110. Členové statutárního orgánu Družstva, tedy členové představenstva Družstva, mají zákonnou **povinnost jednat pečlivě, s potřebnými znalostmi, tedy informovaně a v obhajitelném zájmu Družstva**, jakož i **s potřebnou loajalitou** k příslušnému Družstvu.[82]

111. Závěry týkající se odpovědnosti zastupitelů obce v části F) lze proto přiměřeně vztáhnout na jednání členů představenstva Družstva v rámci výkonu jejich funkce. Upozorňujeme ovšem, že podle našeho právního názoru není standard péče jednání zastupitele obce a člena statutárního orgánu obchodní korporace totožný, a to především z povahy zájmů osob, za které jednají (zájem obce x podnikání). Pro naše závěry ovšem rozdíly mezi oběma standardy péče nejsou podstatné, a proto se jimi v tomto stanovisku nebudeme blíže zabývat.

112. **Členové představenstva Družstva na rozdíl od zastupitelů obce odpovídají za škodu způsobenou porušením povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře celým svým majetkem, bez ohledu na to, zda škodu způsobili úmyslně, či z nedbalosti, a to dokonce jak v rovině civilního práva, tak v rovině trestního práva. Tuto odpovědnost nelze omezit a ani není na rozdíl od zastupitelů obce zákonem omezena.**[83]

113. **Členové představenstva Družstva nemohou postupovat podle obecního zřízení v rámci výkonu své funkce v Družstvu, třebaže mohu být zároveň zastupiteli Klienta a třebaže je Klient ovládající osobou Družstva.** Členové představenstva Družstva proto nejsou obecně oprávněni odchýlit se v případě úplatného převodu majetku Družstva na třetí osobu od ceny obvyklé takového majetku, zejména z mimoekonomických důvodů, jak tyto mohou v určitých případech uplatnit zastupitelé Klienta.[84] Je-li dotčená osoba jak zastupitelem Klienta, tak členem představenstva Družstva, musí vždy rozlišovat, v rámci výkonu které funkce právě jedná a zda v takovém případě jedná v zájmu Klienta, či v zájmu Družstva. Zájmy Klienta a zájmy Družstva nemusí být vždy stejné, když jak Klient, tak každé Družstvo je samostatnou právnickou osobou. Nastane-li potencionální střet zájmů, musí být takový střet vypořádán.[85]

114. **Členové představenstva Družstva musí upřednostnit zájem Družstva, i kdyby byl takový zájem v rozporu se zájmem Klienta jako člena Družstva, či dokonce v rozporu se zájmem všech členů Družstva. Primární zájem Družstva je v užším smyslu vymezen účelem jeho založení.**

[82] Ust. § 51 odst. 1 zákona o obchodních korporacích.
[83] Ust. § 53 odst. 2 zákona o obchodních korporacích.
[84] Srov. ust. § 39 odst. 2 obecního zřízení.
[85] Viz např. ust. § 54 a násl zákona o obchodních korporacích.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

115. Účelem založení drtivé většiny obchodních korporací je podnikání, tedy jejich primárním cílem je maximalizace zisku pro společníky. Obecně proto platí, že v rámci péče řádného hospodáře by členové statutárního orgánu takové obchodní korporace měli maximalizovat zisk pro společníky při zohlednění přiměřeného podnikatelského rizika pro dosažení takového zisku. **Zcizení nemovité věci z majetku obchodní korporace za cenu nižší než obvyklou je zpravidla porušením péče řádného hospodáře, za které odpovídají členové statutárního orgánu dané obchodní společnosti.**[86]

116. Nicméně, **družstvo** může být založeno jak za účelem podnikání, tak **za účelem vzájemné podpory svých členů nebo dokonce třetích osob**.[87] Účelem založení družstva proto podle našeho právního názoru nemusí být vždy maximalizace zisku pro družstvo, potažmo jeho členy, ale tento zájem může být upozaděn zájmem například na poskytování výhodnějších dodavatelsko-odběratelských služeb svým členům ad.

117. **Za předpokladu, že by primárním účelem založení Družstev (předmětem činnosti) byl převod bytových jednotek na nájemce, resp. příslušných spoluvlastnických podílů za předem určených podmínek, včetně jednoznačného stanovení minimální převodní ceny, která by byla nižší než cena obvyklá, lze podle našeho právního názoru uvažovat o tom, že by členové představenstva při splnění dalších podmínek[88] neporušili povinnost jednat s péčí řádného hospodáře, pokud by jednali v souladu s takto jasně vymezeným účelem založení Družstev (předmětem činnosti).[89] Takový postup by ovšem vyžadoval změnu stanov obou Družstev.**

118. Zastupitelstvu Klienta je vyhrazena pravomoc rozhodovat mimo jiné o účasti v již založených právnických osobách, včetně Družstev.[90] Podle našeho právního názoru by proto o změně stanov Družstev, kterou by se měnil účel založení Družstev (předmět činnosti), muselo rozhodnout zastupitelstvo Klienta. V rámci takového hlasování bude ovšem na členy zastupitelstva Klienta dopadat povinnost jednat s péčí řádného hospodáře, jak je blíže popsána v části v části F) výše, aniž by zastupitelé byli podle našeho právního názoru oprávněni se, při

[86] Srov. rozsudek NSČR ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 29 Cdo 2531/2008, rozsudek NSČR ze dne 18. 8. 2011, sp. zn. 29 Cdo 2015/2011, a rozsudek NSČR ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 29 Cdo 2761/2010.
[87] Ust. § 552 odst. 1 zákona o obchodních korporacích. V praxi by byl do obchodního rejstříku Družstva takový účel založení zapsán jako předmět činnosti.
[88] Jedná se zejména o provedení tzv. insolvenčního testu.
[89] Navržené změny stanov Družstev (viz https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/26_/26345/SMOL_DRUZSTVO_JIZNI_JIRASKOVA_ZMO_28062021_DZ-dodatek.cs.pdf) se podle našeho právního názoru z pohledu statutárních zástupců Družstev míjejí se zamýšleným cílem, když nejsou dostatečně konkrétní, včetně určení povolené odchylky od obvyklé ceny v případě převodu. Podle našeho právního názoru by změny stanov měly konkrétně vymezit alespoň cíl (převod bytových jednotek na nájemce), adresáty (nájemce), předmět (identifikované bytové jednotky) a povolenou odchylku od obvyklé ceny v rámci převodu na nájemce.
[90] Ust. § 84 odst. 2 písm. e) obecního zřízení.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

stanovení minimální převodní ceny v novém účelu založení Družstev, odchýlit se od ceny obvyklé, jak to umožňuje obecní zřízení.[91] Pokud by proto zastupitelé schválili změnu stanov Družstev tak, že by primárním účelem Družstev byl pouze převod příslušných spoluvlastnických podílů na nájemce za předem určených podmínek, zejména za cenu podstatně nižší než je obvyklá, fakticky by umožnili znehodnocení obecního majetku, hodnoty podílů v Družstvech, a vystavovali by se jak civilní, tak trestněprávní odpovědnosti v souvislosti s takovým hlasováním na zastupitelstvu. Nepokládáme proto naznačenou změnu stanov za proveditelné řešení z pohledu Klienta, i když by mohla přinést ochranu při rozhodování představenstva Družstev o převodu na nájemce za cenu nižší než obvyklou.

119. **Vzhledem k aktuálnímu vymezení předmětu podnikání (činnosti) obou Družstev, mezi který mimo jiné patří provoz a správa vlastního bytového fondu, což předpokládá, že nedojde k rozprodeji tohoto bytového fondu, či alespoň jeho podstatné části, a dále našemu závěru o absolutní neplatnosti Budoucích převodních smluv, je podle našeho právního názoru pravděpodobné, že by členové představenstva obou Družstev porušili povinnost jednat s péčí řádného hospodáře, pokud by, bez hlubšího posouzení obhajitelných zájmů Družstev, zcizili majetek Družstev ve prospěch nájemců za cenu, která by neodpovídala ceně obvyklé. Dle okolností převodu by připadala v úvahu odpovědnost za škodu dle zákona o obchodních korporacích i trestněprávní odpovědnost.**

120. Na tento závěr by nemělo vliv ani případné rozhodnutí členské schůze Družstva, kterým by byl předem schválen převod majetku Družstva na nájemce za cenu nižší než obvyklou.[92,93] Takové rozhodnutí by totiž podle našeho právního názoru zasahovalo do obchodního vedení, které náleží výlučně představenstvu Družstva, a proto by nevyvolávalo žádné právní účinky.[94] Členové představenstva by tudíž podle našeho právního názoru nejednali s péčí řádného hospodáře, pokud by převáděli majetek Družstva na základě zmíněného rozhodnutí členské schůze, takové rozhodnutí by jim neposkytlo ochranu. Za předpokladu přijetí takového rozhodnutí členskou schůzí by členové představenstva Družstva byli povinni vyhodnotit, zda je takové rozhodnutí právně účinné, tedy zda zasahuje do obchodního vedení, či nikoli. Jak jsme

[91] Podle našeho právního názoru lze institut odchylky od obvyklé ceny dle ust. § 39 odst. 2 obecního zřízení využít pouze v případě úplatného převodu majetku obce a nikoli v rámci rozhodování o schválení změn stanov Družstev.
[92] Ust. § 657 zákona o obchodních korporacích.
[93] Podle našeho právního názoru takové rozhodnutí členské schůzce nelze učinit na základě ustanovení § 51 odst. 2 zákona o obchodního korporacích, když družstvo není kapitálová společnost. Navíc, i pokud by bylo možné takové rozhodnutí učinit a rozhodnutí by poskytovalo členům představenstva ochranu, stále by zde bylo riziko na straně zastupitelů při schvalování hlasování pro takové rozhodnutí na členské schůzi.
[94] Ust. § 706 odst. 1 zákona o obchodních korporacích.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

uváděli výše, členové představenstva Družstva jsou povinni sledovat zájem Družstva, i když by byl takový zájem v rozporu se zájmem členů Družstva.

121. **Jelikož existuje spor mezi Družstvy a nájemci stran platnosti závazků Družstev k převodu dle Budoucích převodních smluv,[95] je nutno dále zkoumat, zda není v obhajitelném zájmu Družstev uzavřít s nájemci narovnání s cílem postavit právní postavení Družstev vůči nájemcům do budoucna najisto a předejít vzniku nákladů na vedení soudních sporů s nájemci. Členové představenstva Družstev by při úvaze o uzavření narovnání museli posoudit především (i) pravděpodobnost úspěchu ve sporu s nájemci ohledně platnosti závazků Družstev z Budoucích převodních smluv a dále (ii) zohlednit odhadované náklady na vedené soudních sporů s nájemci. Takové posouzení, v mezích péče řádného hospodáře, lze učinit mimo jiné na podkladě právní analýzy.**

122. V rámci narovnání s nájemci by podle našeho právního názoru bylo dokonce přípustné převést spoluvlastnické podíly Družstev k bytovým jednotkám na nájemce za cenu nižší než obvyklou, pokud odchylka bude zohledňovat míru rizika neúspěchu ve sporu na straně Družstva, odhadované náklady na právní zastoupení Družstva ve sporu, příp. další podstatné aspekty.

123. **Na základě nám dostupných informací[96] se nedomníváme, že by v rámci popsaného narovnání s nájemci mohla být odchylka od obvyklé ceny spoluvlastnických podílů Družstev podstatná, když (i) z předložených právních posudků vyplývá převažující právní názor, že Budoucí převodní smlouvy jsou absolutně neplatné a když (ii) dle sdělení Družstev v jednom z probíhajících soudních sporů vyjádřil soud svůj předběžný názor, že jsou Budoucí převodní smlouvy absolutně neplatné. Úspěch nájemců v případném sporu s Družstvy o platnost závazků Družstev k převodu spoluvlastnických podílů na nájemce se proto v tuto chvíli spíše nejeví jako pravděpodobný.**

124. Pokud by nájemci vůči Družstvu vznesli jiné nároky z Budoucích převodních smluv či souvisejících nájemních smluv, např. nárok na vrácení bezdůvodného obohacení z titulu neplatné nájemní smlouvy, měly by být rovněž tyto nároky členy představenstva Družstev zohledněny v případném narovnání, pokud by se jejich úspěšnost zároveň jevila jako pravděpodobná. Do doby, než tyto nároky budou vzneseny, nelze se k jejich vymahatelnosti

[95] Jelikož Družstva nejsou na straně budoucího prodávajícího účastníky části Budoucích převodních smluv, je v takovém případech nutné individuálně posoudit, zda Družstvo mohl vzniknout, byť sporný, závazek k převodu ve prospěch nájemce, ať již uzavřením nájemní smlouvy (obsahující takový závazek), konkludentním uzavřením jiné smlouvy, či jiným způsobem. Toto individuální vyhodnocení přesahuje rámec stanoviska. Nelze-li závazek Družstva k převodu dovodit z individuálních skutkových okolností, lze si obtížně představit, že by mohl být takový (neexistující) závazek předmětem narovnání, jehož účastníkem by bylo Družstvo.

[96] Rozumíme, že i po případném vypořádání vztahů se všemi nájemci v rámci narovnání budou Družstva nadále vlastnit bytový fond, aby plnili účel svého založení.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

vyjádřit, a to ani k úspěšnosti případné námitky promlčení vznesené Družstvem proti uplatnění takových nároků nájemců, když úspěšné uplatnění námitky promlčení bude odvislé od konkrétních skutkových okolností, jakož i od podrobné specifikace konkrétního nároku nájemce.

125. Doplňujeme, že i v případě uzavření soudního smíru by se na jednání představenstva Družstev obdobně jako v případě uzavření mimosoudního narovnání vztahovala povinnost jednat s péčí řádného hospodáře. Na uzavření soudního smíru se proto obdobně vztahují naše závěry výše.

126. Naše právní závěry jsou založeny na tom, že Budoucí převodní smlouvy jsou absolutně neplatné jak vůči Klientovi, tak vůči Družstvům, tedy Družstva vůbec nezavazují. Pokud by se ovšem ukázalo, že jsou Budoucí převodní smlouvy vůči Družstvům platné a vymahatelné, jednali by členové představenstva Družstev s péčí řádného hospodáře, pokud by postupovali v souladu s nimi.

127. V rozsahu působnosti kontrolních komisí Družstev dopadá na členy těchto kontrolních komisí přiměřeně povinnost jednat s péčí řádného hospodáře, zejména při kontrole činnosti a hospodaření Družstev.[97] Budou-li kontrolní komise kontrolovat jednání představenstva při uzavírání narovnání s nájemci, měly by vyhodnotit, zda, zkráceně řečeno, členové představenstva jednají s péčí řádného hospodáře, hlavně zda jednají v obhajitelném zájmu Družstva, jak je naznačeno výše, a zejména při uplatnění kritérií popsaných výše v odst. 121.

128. Pro dokreslení uvádíme, že povinnost jednat s péčí řádného hospodáře, jaká dopadá na členy představenstva Družstev, dopadá i na členy představenstva Správy nemovitostí Olomouc, a.s. Především v případě hlasování o změně stanov na členské schůzi Družstva by představenstvo Správy nemovitostí Olomouc, a.s. mělo podle našeho právního názoru vyhodnotit, zda je navržená změna stanov v zájmu Správy nemovitostí Olomouc, a.s. jako člena Družstva – tento zájem nemusí být totožný se zájmem Klienta. Jelikož jsou někteří členové představenstva Družstev totožní s členy Správy nemovitostí Olomouc, a.s., měla by být ze strany těchto osob v prvé řadě uplatněna pravidla o střetu zájmů podle § 54 a násl. zákona o obchodních korporacích.

[97] Ust. § 715 odst. 1 ve spojení s § 718 zákona o obchodních korporacích.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

Právní stanovisko
k navrhovanému řešení převodu

H) Právní stanovisko k navrhovanému řešení převodu

130. Jelikož podle našeho právního názoru nelze pro absolutní neplatnost realizovat převod na nájemce na základě Budoucích převodních smluv, rozumíme, že existují **dvě základní zvažované alternativy převodu**.

131. První je současný převod jak spoluvlastnického podílu Klienta, tak spoluvlastnického podílu Družstev na bytových jednotkách na nájemce (dále jen „**Navrhované řešení I**“).

132. Druhým je vypořádání spoluvlastnictví k bytovým jednotkám mezi Klientem a Družstvy tak, že se Klient stane výlučným vlastníkem bytových jednotek. Následně by na nájemce převedl bytové jednotky pouze Klient jako prodávající (dále jen „**Navrhované řešení II**“).[98, 99].

133. Jak pro Navrhované řešení I, tak pro Navrhované řešení II se předpokládá, že k převodu bytových jednotek, resp. spoluvlastnického podílu Klienta na nájemce dojde za cenu nižší než cenu obvyklou podle ust. § 39 odst. 2 obecního zřízení, tedy při využití institutu tzv. zvláštního zájmu obce při stanovení odchylky od obvyklé ceny (dále jen „**Zvláštní zájem**“).

<u>Zvláštní zájem obce při stanovení odchylky od obvyklé ceny</u>

134. Užití institutu Zvláštního zájmu obcí vyžaduje, aby odchylka od ceny obvyklé byla **zdůvodněna** a zároveň současně musí **být důvody odchylky prokazatelným způsobem doloženy**. Požadavek na odůvodnění odchylky nelze podle našeho právního názoru vykládat ryze formalisticky tak, že by odchylka od obvyklé ceny mohla být odůvodněna jakýmikoliv důvody. **Důvody odchylky musí podle našeho právního názoru při objektivním posuzování obstát z hlediska testu rozumnosti a účelnosti.**[100]

135. Za Zvláštní zájem na straně obce lze zpravidla považovat následující skupiny zájmů: (**i**) zajištění obslužnosti pro občany (např. vybudování prodejny potravin), (**ii**) zajištění kulturního či sportovního vyžití (např. zachování galerie, vybudování sportoviště), (**iii**) pomoc občanům

[98] Upozorňujeme, že v závislosti na zvoleném způsobu vypořádání by nájemcům mohlo vzniknout předkupní právo v rámci převodu bytových jednotek z Družstva na Klienta na základě ust. § 1187 občanského zákoníku. Toto bude možné potvrdit až případně v rámci volby konkrétního způsobu vypořádání spoluvlastnictví mezi Klientem a příslušným Družstvem.

[99] Pokud by soud v případě sporu nakonec učinil závěr, že konkrétní Budoucí převodní smlouva je platná, nemůžeme vyloučit, že by se mohl dotčený nájemce úspěšně domáhat nápravy, ať již formou předběžného opatření, které by zabránilo vypořádání mezi Klientem a Družstvy, či formou nároku na náhradu škody.

[100] FUREK, Adam. § 39 [Povinnost zveřejnit záměr majetkové dispozice a povinnost disponovat majetkem za obvyklou cenu]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 222.).

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

v nouzi (např. poskytnutí zvýhodněného dočasného ubytování), (**iv**) zamezení sousedským sporům, (**v**) plnění jiných mimoekonomických povinností obce.[101]

136. **Podle našeho právního názoru lze pod Zvláštní zájem zahrnout i narovnání sporných právních vztahů z minulosti, včetně situace, kdy Klient nedodržel schvalovací proces pro uzavření Budoucích převodních smluv, čehož důsledkem je absolutní neplatnost Budoucích převodních smluv.**

137. **Odchylku od obvyklé ceny ovšem nelze určit svévolně či odůvodnit jakýmkoliv, byť třeba hypotetickým, Zvláštním zájmem. Odchylka od obvyklé ceny musí podle našeho právního názoru zásadně odpovídat kvalitě Zvláštního zájmu (z hlediska rozumnosti a účelnosti), nesmí být ve zjevné disproporci se sledovaným Zvláštním zájmem.**

138. Níže uvádíme výčet do úvahy přicházejících Zvláštních zájmů pro odchylku od obvyklé ceny jak pro Navrhované řešení I, tak pro Navrhované řešení II:

Zvláštní zájem	**Hodnocení**
Narovnání	Podle našeho právního názoru by bylo možné odchylku od obvyklé ceny zdůvodnit potřebou narovnání sporných vztahů z Budoucích převodních smluv, jak jsou popsány v tomto stanovisku, jejich vypořádání a předcházení soudním sporům, ve kterých by Klient vystupoval jako účastník řízení a nesl s tím spojené náklady na zastupování. Domníváme se, že tzv. ekonomické očekávání nájemníků nelze spíše zohlednit v rámci narovnání více než pouze symbolicky, když toto tzv. ekonomické očekávání se neopírá o legitimní důvody na straně nájemníků, jak je blíže rozvedeno v odst. 65 výše.
Pacta sunt servanda *[smlouvy se mají dodržovat]*	Jelikož podle našeho právního názoru nebyly Budoucí převodní smlouvy platně sjednány, nedomníváme se, že je tento Zvláštní zájem legitimní. Platné smlouvy se mají dodržovat, neplatné smlouvy ovšem nezavazují.
Legitimní očekávání nájemníků	S ohledem na judikaturní závěry popsané v odst. 65 výše, se nedomníváme, že je tento Zvláštní zájem použitelný.

[101] Usnesení NSČR ze dne 20.1.2016, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

Náprava historických křivd	Domníváme se, že Zvláštním zájmem by mohla být i náprava historických křivd, zejména vrácení majetku vyvlastněného v době nesvobody bez náhrady. Toto zdůvodnění ovšem v posuzovaném případě nepřipadá v úvahu, když řešená situace podle našeho právního názoru nenaplňuje znaky historické křivdy.
Budování důvěry občanů v obec	Důvěra (všech) občanů v obec je dána tím, že obec bude postupovat podle platných právních předpisů a v souladu s uzavřenými (platnými) smlouvami. Jsou-li Budoucí převodní smlouvy absolutně neplatné pro nenaplnění hmotněprávní podmínky (projevení řádné vůle obce navenek), je Klient podle našeho právního názoru primárně vázán ust. § 38 odst. 1 obecního zřízení, tedy nakládat s obecním majetkem účelně a hospodárně.
Pomoc v nouzi	Nemáme informace o tom, že by některý z nájemců byl v nouzi, např. z důvodu živelní pohromy. Nevidíme proto důvody pro použití tohoto Zvláštního zájmu. Ostatně, tento Zvláštní zájem by byl zřejmě limitován pouze co do rozsahu poskytnutí dočasného zvýhodněného ubytování a nikoli co do převodu hmotné nemovité věci.
Zajištění sociálního bydlení	S ohledem na právní konstrukci Budoucích převodních smluv, která *de facto* obchází podmínky dotace poskytnuté na výstavbu bytových domů, se domníváme, že ani tento Zvláštní zájem nelze použít. Zajištění sociálního bydlení lze zřejmě lépe zajistit vytvořením obecního bytového fondu než jeho privatizací. Navíc, z dostupných informací lze předpokládat, že přinejmenším část nájemců nesplňuje majetkové podmínky pro zařazení do skupiny osob poptávajících sociální bydlení, či se chystá bytové jednotky po nabytí do vlastnictví prodat za tržní cenu.

139. **S ohledem na shora uvedené je podle našeho právního názoru přípustné z pohledu Klienta (nikoliv však Družstev jako samostatných právnických osob), v rámci**

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

Navrhovaného řešení I a Navrhovaného řešení II, odchýlit se od ceny obvyklé ze Zvláštního zájmu – narovnání sporných právních vztahů z Budoucích převodních smluv. Jiný relevantní Zvláštní zájem jsme neidentifikovali.

140. Nicméně, ani konstantní judikatura ani komentářová literatura nepodává jednoznačné meze pro stanovení výše odchylky od obvyklé ceny s ohledem na zvolený Zvláštní zájem.

141. Vzhledem k tomu, že aplikace institutu Zvláštního zájmu dává zastupitelům obce určitou diskreci pro jejich do jisté míry spíše politické rozhodnutí o naplnění mimoekonomických povinností (zájmů) obce, tak podle našeho právního názoru jsou **meze** takové diskrece **omezeny testem proporcionality**.

142. **Pokud by odchylka od ceny obvyklé byla zjevně nepřiměřená sledovanému Zvláštnímu zájmu či by byla stanovena svévolně,[102] jednali by podle našeho právního názoru zastupitelé *ultra vires*, za což by mohli odpovídat jak v rovině náhrady škody dle civilního práva, tak v rovině trestního práva pro trestný či porušení povinnosti při správě cizího majetku, ať už spáchaný úmyslně (zpravidla při svévolném jednání), tak z nedbalosti (zpravidla při stanovení zjevně nepřiměřené odchylky).**

143. Za takové jednání *ultra vires* by podle našeho právního názoru mohlo být považováno i stanovení odchylky od obvyklé ceny, kdy by k převodu došlo za spíše symbolickou kupní cenu či velmi nízkou převodní cenu, jak předpokládají Budoucí převodní smlouvy, tedy faktický postup dle Budoucích převodních smluv, které byly vyhodnoceny jako absolutně neplatné.

144. V této souvislosti lze poukázat na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka Pardubice ze dne 20. 7. 2016, č.j. 52 A 32/2016-126, kde soud aproboval postup obce, která upřednostnila nižší nabídku na koupi nemovitosti, kterou podali zájemci žijící v obci, oproti jiné nabídce. Rozdíl nejvyšší nabídky a obcí zvolené nabídky byl zanedbatelný a nečinil ani 0,6 % a ani 0,067 % rozpočtu obce. Domníváme se proto, že stanovení podstatné odchylky od obvyklé ceny by mělo být spíše výjimečné a proporční k závažnému Zvláštnímu zájmu, například náprava historických křivd z doby nesvobody.

145. Odchylka od obvyklé ceny by dále měla být podle našeho právního názoru stanovena vzhledem ke všem relevantním skutečnostem, včetně hodnoty odchylky oproti rozpočtu obce či majetkovým poměrům obce. Odchylka od obvyklé ceny, která by měla podstatný vliv na rozpočet obce či majetkové poměry obce, by měla být podle našeho právního názoru

[102] Za svévolné stanovení odchylky od obvyklé ceny považujeme odchylku stanovenou bez jakéhokoli odůvodnění či odůvodněnou zjevně nesmyslnými důvody.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

zdůvodněna závažným Zvláštním zájmem na straně obce, který proporčně odpovídá takové odchylce.

146. Přestože stanovení odchylky od obvyklé ceny přinejmenším v podstatném rozsahu náleží do politického uvážení zastupitelů obce domníváme se podle našeho právního názoru, že by případná odchylka při aplikaci Zvláštního zájmu – narovnání – mohla zohledňovat následující skutečnosti: (**i**) zálohy složené nájemci na koupi bytových jednotek přepočtené do současných cen, (**ii**) prokazatelné zhodnocení bytových jednotek provedené nájemci na jejich náklady a (**iii**) další mimoekonomické legitimní důvody například, že nájemníci jsou obyvateli obce.

147. V závislosti na volbě mezi Navrhovaným řešením I a Navrhovaným řešením II bude možné odchylku uplatnit buď pouze ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu (Navrhované řešení I), či k bytové jednotce jako celku (Navrhované řešení II).

148. Upozorňujeme ovšem, že stran dalších mimoekonomických legitimních důvodů jsme nebyli seznámeni s žádnými důvody, které by podle našeho právního názoru odůvodňovaly vyšší než spíše symbolickou odchylku od obvyklé ceny bytových jednotek, resp. spoluvlastnických podílů na těchto bytových jednotkách.

149. Pokud by se vyskytl střet více mimoekonomických legitimních zájmů obce v souvislosti s narovnáním vztahů s nájemci, například zájem na narovnání s nájemci a zájem na udržení (vytvoření) bytového fondu obce, měl by být tento střed prostřednictvím testu proporcionality vypořádán v rámci zdůvodnění odchylky od obvyklé ceny.

150. Je dále sporné, zda a případně v jakém rozsahu lze při aplikaci Zvláštního zájmu – narovnání – v odchylce od obvyklé ceny zohlednit platby nájemného, jež dle Budoucích převodních smluv měly zahrnovat splátku kupní ceny. Důvodem je skutečnost, že nelze na základě nám předložených podkladů jednoznačně určit, jaká část nájemného je splátkou kupní ceny a jaká část tvoří samotné nájemné. Na základě informací od Klienta a Družstev rozumíme, že tato otázka je mezi stranami Budoucích převodních smluv sporná. Pro případ, že by nebylo pochyb o tom, že celá platba nájemného měla odpovídat splátce kupní ceny, tak by podle našeho právního názoru v rámci stanovení odchylky měli zastupitelé zohlednit k tíži nájemců skutečnost, že nájemci fakticky neměli hradit žádné nájemné za užívání obecního majetku. Cenová hladina obvyklého nájemného může být zjištěna zpětně prostřednictvím znaleckého posudku, jehož obstarání lze pro takové případy doporučit.

151. Jako sporné dály vidíme zohlednění dotace poskytnuté na výstavbu bytových domů v rámci určení odchylky od obvyklé ceny, když tato dotace nebyla poskytnuta nájemcům, ale byla určena k výstavbě obecních nájemních bytů.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

152. Obdobným způsobem by podle našeho právního názoru měly být zohledněny, byť k tíži nájemců, například prostředky vynaložené na investice či opravy nad rámec nákladů předvídaných ve smlouvách se společností MERA, resp. MNG (např. opravy vad, které nebyly odstraněny zhotovitelem).

153. **Ke stanovení konkrétní výše odchylky od obvyklé ceny při užití Zvláštního zájmu – narovnání – se ovšem nejsme schopni dále vyjádřit, když toto uvážení náleží zastupitelům Klienta v rámci jejich politického mandátu. Při stanovení odchylky doporučuje aplikovat test proporcionality, kdy podle našeho právního názoru by odchylka neměla být zjevně nepřiměřená sledovanému Zvláštnímu zájmu z hlediska účelnosti a rozumnosti.**

154. **Podle našeho právního názoru je Klient oprávněn převést svůj spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách ve prospěch nájemců za cenu nižší než obvyklou podle ust. § 39 odst. 2 obecního zřízení při využití Zvláštního zájmu – narovnání sporných právních vztahů z Budoucích převodních smluv. Taková odchylka ovšem podle našeho právního názoru musí být přiměřená sledovanému Zvláštnímu zájmu, tedy nesmí být určena svévolně či být zjevně nepřiměřená z hlediska účelnosti a rozumnosti.**

Varianty dalšího postupu z hlediska rizika

155. Realizaci ať už Navrhovaného řešení I, či Navrhovaného řešení II, při které by byla stanovena podstatná odchylka od obvyklé ceny nad rámec námi předestřeného Zvláštního zájmu – narovnání – pokládáme za rizikovou z pohledu civilní ale především trestněprávní odpovědnosti zastupitelů Klienta. Nelze totiž vyloučit, že by taková odchylka byla vyhodnocena jako zjevně nepřiměřená, či ve výjimečných případech až svévolná.

156. Obdobně z pohledu členů představenstva Družstev pokládáme za rizikové, pokud by při Navrhovaném řešení I spolu s uzavřením narovnání s nájemci schválili a provedli převod majetku Družstev za cenu podstatně odchylnou od obvyklé ceny.

157. **Na základě provedené právní analýzy se domníváme, že nejméně rizikovou variantou z pohledu odpovědnosti zastupitelů Klienta a členů představenstva Družstev je neprovedení žádného převodu bytových jednotek ve spoluvlastnictví Klienta a Družstva na nájemce za cenu podstatně nižší než obvyklou, nerozhodne-li soud v konkrétním případě o platnosti závazku Klienta, případně i Družstva z Budoucích převodních smluv.**

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

158. **Za <u>variantu s nižší mírou rizika</u> pokládáme Navrhované řešení I, při kterém by došlo k převodu spoluvlastnického podílu Klienta na nájemce za cenu nižší než obvyklou[103] z důvodu Zvláštního zájmu – narovnání – a dále k převodu spoluvlastnického podílu Družstva na nájemce za cenu nižší než obvyklou v rozsahu, v jakém je tato nižší cena v obhajitelném zájmu Družstva sledujícím narovnání vztahů s nájemci. Ani v jednom případě nelze spíše předpokládat, že by odchylka mohla být podstatná. Podmínkou této varianty je uzavření hmotněprávního narovnání mezi Klientem, Družstvem a nájemcem, kterým dojde k vypořádání všech sporných práv, povinností a nároků z Budoucí převodní smlouvy, související nájemní smlouvy a příp. dalších smluvních ujednání, s tím, že převod bytové jednotky na nájemce je součástí takového narovnání.**

159. **Hlavní riziko u této varianty spatřujeme ve stanovení odchylky od kupní ceny, která by mohla být vyhodnocena jako zjevně nepřiměřená sledovanému Zvláštnímu zájmu či by nebyla v obhajitelném zájmu Družstva.**

160. **Ve vztahu k Budoucím převodním smlouvám, ve kterých účastníkem na straně budoucího prodávajícího je pouze Klient (nikoliv Družstvo) a které nebyly dotčeny dílčí změnou, na základě které by bylo možné dovodit vstup Družstva do právního vztahu na straně budoucího prodávajícího (byť s pochybnostmi o platnosti takového vstupu), nelze podle našeho právního názoru obecně uzavřít narovnání mezi příslušným nájemcem a Družstvem. Důvodem je skutečnost, že v takových případech neuvažujeme *prima facie* o sjednání jakéhokoliv závazku Družstva vůči nájemci k převodu v Budoucích převodních smlouvách či jejich dílčích doplněních. Takové případy by měly být nejprve posouzeny *ad hoc*, zda z jednání Družstva a následného jednání nájemce[104] nelze dovodit konkludentní uzavření konkrétního smluvního vztahu mezi nájemcem a Družstvem, byť z hlediska platnosti mezi účastníky sporného, který by odůvodnil nutnost uzavření narovnání mezi nájemcem a příslušným Družstvem, či obdobně zda, byť zřejmě neplatný, závazek k převodu není vtělen do nájemní smlouvy, jíž je Družstvo účastníkem na straně pronajímatele.[105] Pokud takové konkludentní uzavření smlouvy nelze v konkrétním**

[103] Odchylku by bylo možné v takovém případě podle našeho právního názoru uplatnit pouze ve vztahu k obvyklé ceně spoluvlastnického podílu Klienta na bytových jednotkách a nikoli k obvyklé ceně bytových jednotek jako takových.

[104] Máme na mysli především faktické jednání Družstva vůči nájemci a nájemci vůči Družstvo zejména po 1.1.2014, ze kterého by bylo možné dovodit konkludentní uzavření určité smlouvy, např. že by Družstvo fakticky vystupovalo na straně budoucího prodávajícího zejména po 1.1.2014 a nájemce by fakticky takové postavení Družstva akceptoval. O takovém jednání jsme však nebyli informováni, a proto jsme jej neposuzovali. Takové jednání je třeba vždy posoudit ve vazbě na konkrétní skutkové okolnosti. Obdobně by namísto závazku k převodu v Budoucích převodních smlouvách, jichž není Družstvo účastníkem, mohl být závazek k převodu vtělen až do nájemní smlouvy uzavřené posléze s Družstvem – toto je třeba individuálně prověřit.

[105] Význam pro takové *ad hoc* posouzení může mít mimo jiné i dopis Bytového družstva Jižní ze dne 27.9.2001, ve kterém se konstatuje komplexní převzetí agendy nově postavených domů ze strany Bytového družstva Jižní.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

případě dovodit a pokud ani závazek k převodu nebyl součástí nájemní smlouvy uzavřené Družstvem, je podle našeho právního názoru nezbytné spíše zvážit jinou variantu postupu než uzavření narovnání mezi Družstvem a takovým nájemcem v rámci Navrhovaného řešení I.

161. **Za <u>variantu se střední mírou rizika</u> pokládáme Navrhované řešení II, při kterém by se Klient stal výlučným vlastníkem bytových jednotek a tyto by následně převedl na nájemce za cenu nižší než obvyklou z důvodu Zvláštního zájmu - narovnání.**

162. **Vzhledem k tomu, že Družstva nebyla původně stranou smluv se společnostmi MERA a MNG, ale byla Klientem založena účelově,[106] lze podle našeho právního názoru s odkazem na historický vývoj[107] vztahů s nájemci uplatnit odchylku od obvyklé ceny dle ust. § 39 odst. 2 obecního zřízení nejen ve vztahu k obvyklé ceně spoluvlastnického podílu Klienta (Navrhované řešení I), ale v případě sjednocení vlastnictví bytových jednotek na straně Klienta k obvyklé ceně bytových jednotek (Navrhované řešení II), a to za předpokladu, že v rámci vypořádaní spoluvlastnictví mezi Klientem a Družstvy nevznikne ani na straně Klienta či kteréhokoliv Družstva, potažmo člena Družstva, dodatečný náklad (ani daňový),[108] či takový náklad, pokud vznikne, bude přenesen na nájemce.[109]**

163. **Hlavní riziko u této varianty spatřujeme v tom, že nájemci mohou právními prostředky bránit zvolené formě vypořádání spoluvlastnictví (např. formou předběžného opatření), nájemcům může vzniknout předkupní právo v závislosti na zvoleném způsobu vypořádání spoluvlastnictví[110] a nájemci se mohou na Družstvu domáhat nároku na náhradu škody v souvislosti s porušením Budoucí převodní smlouvy ze strany Družstva (pokud by taková Budoucí převodní smlouva byla vůči Družstvu v konkrétním případě shledána za platnou a vymahatelnou). Opět je zde riziko nesprávné odchylky od obvyklé ceny jako v případě předchozí varianty s nízkou mírou rizika.**

---

[106] Rozumíme, že přesný důvod založení Družstev se nepodařilo zpětně dohledat. Z důvodové zprávy pro ZMO ze dne 15.6.2000 se jeví, že Družstva byla založena *z důvodu čerpání státní dotace*. Dle sdělení zadavatele byla založena za účelem *společného řešení práv a povinností vyplývajících ze spoluvlastnictví vybudovaných bytů*. Nicméně, je zjevné, že Družstva byla založena mimo jiné v přímé souvislosti s vypořádáním vztahů se společností MERA a společností MNG, tedy v přímé souvislosti s posuzovanou problematikou.

[107] Pokud by Budoucí převodní smlouvy byly platné, tak by podle našeho právního názoru byl Klient z nich zavázán k převodu (celé) bytové jednotky na nájemce, jakmile by se stal výlučným vlastníkem takové bytové jednotky bez ohledu na protiplnění pro Družstvo v rámci vypořádání spoluvlastnictví mezi Klientem a Družstev dle Navrhovaného řešení II.

[108] Zvolení nákladově optimálního způsobu vypořádání by mělo být posouzeno ve spolupráci s daňovými poradci.

[109] Pokud by dodatečný náklad nenesli nájemci, je zde podstatné riziko, že odchylka od obvyklé ceny by byla posouzena jako zjevně nepřiměřená.

[110] Nedomníváme se spíše, že je otázka uplatnění předkupního práva zásadní, když zřejmě nelze očekávat, že by nájemci měli zájem uplatnit předkupní právo za obvyklou kupní cenu.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

164. **Podle našeho právního názoru by úplata za vypořádání spoluvlastnictví mezi Klientem a Družstvy neměla mít sama o sobě zásadní vliv na určení odchylky od obvyklé ceny na základě Zvláštního zájmu – narovnání, zejména když konečným beneficientem z majetkové účasti v Družstvech je Klient. Stanovení odchylky je v gesci zastupitelů Klienta s limity popsanými v tomto stanovisku. Na druhé straně, čím více se bude konečná převodní cena bytové jednotky na nájemce lišit od úplaty za vypořádání spoluvlastnictví mezi Klientem a Družstvy, tím bude muset být dán závažnější Zvláštní zájem, aby bylo možné úspěšně provést test proporcionality popsaný výše. Závažný Zvláštní zájem, který by umožnil provést podstatnou odchylku od obvyklé ceny, se nám nepodařilo identifikovat.**

165. **<u>Ostatní zvažované varianty pokládáme za vysoce rizikové.</u> V prvé řadě pokládáme za vysoce rizikové, pokud by ať již postupem Klienta, či Družstva došlo k faktickému naplnění Budoucích převodních smluv, především co do výše úplaty za převod bytových jednotek, za situace, kdy několik na sobě nezávislých právních poradců shledalo Budoucí převodní smlouvy jako absolutně neplatné. S ohledem na závěry prezentované v tomto stanovisku se domníváme, že faktický postup podle Budoucích převodních smluv, třebaže za současné aplikace Zvláštního zájmu – narovnání – či uzavření narovnání v obhajitelném zájmu Družstva, by mohl založit odpovědnost za škodu na straně osob utvářejících vůli Klienta, jakož i členů představenstva Družstev, včetně trestněprávní odpovědnosti.**

166. **Ať již bude zvolena jakákoliv varianta dalšího postupu doporučujeme v každém případě vypořádat veškeré sporné právní vztahy z Budoucích převodních smluv a dalších souvisejících ujednání, včetně nájemních smluv, tak, aby nájemci neměli žádné další nároky vůči Klientovi, Družstvu či případně Správě nemovitostí MO a aby se takových nároků pro vyloučení budoucích pochybností výslovně vzdali. Takové narovnání by mělo být součástí buď samostatné dohody o narovnání, anebo kupní smlouvy uzavírané s konkrétním nájemcem, jako kupujícím.**

167. Bez ohledu na to, zda bude zvoleno Nahrnované řešení I, anebo Navrhované řešení II, bude podle našeho právního názoru nezbytné provést úplný a řádný proces schválení převodu bytových jednotek, resp. spoluvlastnických podílů na nájemce v příslušných orgánech Klienta, jak toto předpokládá obecní zřízení pro případ převodu hmotné nemovité věci. Jedná se především o (**i**) zveřejnění (adresného) záměru o převodu ve prospěch nájemce na úřední desce s 15 denním předstihem před schválením zastupitelstvem, včetně narovnání, (**ii**) podrobné zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé v materiálech pro zastupitele Klienta, včetně uvedení tohoto zdůvodnění do zápisu ze zasedání zastupitelstva a do kupní smlouvy

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

uzavírané s nájemcem, a (**iii**) schválení převodu zastupitelstvem Klienta na nájemce, včetně narovnání.

168. Při realizaci Navrhovaného řešení I doporučujeme, aby členové představenstva Družstev shromáždili a posoudili podklady, které by je případně vedly k převodu spoluvlastnického podílu Družstev na nájemce za cenu nižší než obvyklou, a zdůvodnili takové rozhodnutí co do určení a doložení obhajitelného zájmu Družstva (např. v zápise ze zasedání představenstva), neboť v případě sporu bude tyto členy tížit důkazní břemeno, že jednali s péčí řádného hospodáře. Za takové podklady lze podle našeho právního názoru považovat především právní analýzy co do právního posouzení platnosti závazků Družstev k převodu ve prospěch nájemců a jejich vymahatelnosti, právní posouzení rizika soudních sporů s nájemci (z hlediska úspěšnosti a nákladů na jejich vedení), cenové analýzy obvyklé ceny spoluvlastnických podílů Družstev ad. s tím, že vyhodnocení těchto podkladů ze strany členů představenstva Družstev by mělo vyústit v rozhodovací analýzu obsahující z pohledu zájmů konkrétního Družstva (**i**) výhody uzavření narovnání s nájemci, (**ii**) nevýhody uzavření narovnání s nájemci a (**iii**) posouzení výhod a nevýhod pro Družstvo spolu s vyhodnocením žádoucího postupu z hlediska péče řádného hospodáře, včetně popisu, jakým způsobem bylo stanovena odchylka od obvyklé ceny v rámci narovnání.

169. Upozorňujeme, že Zvláštní zájem – narovnání – lze podle našeho právního názoru aplikovat pouze na ty případy, kdy Klient byl smluvní stranou Budoucí převodní smlouvy na straně budoucího prodávajícího a taková Budoucí převodní smlouva zároveň obsahovala závazek strany budoucího prodávajícího převést na nájemce bytovou jednotku. Obdobně toto platí pro Družstva v případě převodu spoluvlastnického Družstva na nájemce jako součást narovnání.

170. Upozorňujeme dále, že v případě prodeje obecního majetku za cenu nižší, než cenu obvyklou (posudkovou) je dále nutno vzít v úvahu problematiku veřejné podpory. V obecné rovině není nutné se zaobírat problematikou veřejné podpory, pokud je prodej obecního majetku realizován v rámci nepodmíněného výběrového řízení, ve kterém dojde k výběru nejlepší či jediné nabídky, a to za dodržení podmínek transparentnosti a otevřenosti. Veřejná podpora je obecně zakázána. Její poskytnutí je možné tehdy, pokud najdeme právní titul (výjimku) k jejímu legálnímu poskytnutí. Mezi takové výjimky můžeme zařadit například poskytování podpory ve formě podpory *de minimis*, regionální podpory či vyrovnávací platby za výkon veřejné služby v souladu s příslušnými pravidly. Pokud by mělo dojít k prodeji obecního majetku za nižší než posudkovou cenu, je nezbytné se zabývat problematikou veřejné podpory nad konkrétním zájemcem (osoba kupujícího je v tomto případě zcela zásadní pro zvolení správného postupu)

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

a v případě identifikace konkrétního rizika provést zákonná opatření. Otázka posouzení limitů veřejné podpory přesahuje rámec tohoto stanoviska.

171. Konečně, poukazujeme na to, že podle našeho právního názoru se nelze vyvinit z případné civilní ani trestněprávní odpovědnosti odkazem na postup jiných municipalit ve skutkově podobných případech (např. Říčany, Neratovice, Liberec). Důvodem je zejména odlišná právní situace, kdy v jiných případech byla zpravidla dodržena, byť částečně, procedura pro úplatné zcizení hmotného nemovitého majetku obce (v případě Klienta nikoli) a kdy ostatní municipality vycházely z jiného právního stavu (zpravidla z přímého vztahu s bytovým družstvem, ve kterém byli sdruženi nájemci). Ostatně, postup jiných municipalit nebyl zpravidla dosud podroben přezkumu vyšších soudů, o který by bylo možné opřít právní závěry a doporučit další postup.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

4

Manažerské shrnutí

Platnost závazku Klienta z Budoucí převodních smluv	**Podle našeho právního názoru jsou Budoucí převodní smlouvy, ve kterých Klient vystupuje na straně budoucího prodávajícího, vůči Klientovi absolutně neplatné z řady důvodů, zejména pro rozpor s obecním zřízením. Především nebylo doloženo, že by byl záměr uzavřít Budoucí převodní smlouvy zveřejněn na úřední desce v souladu s obecním zřízením a že by bylo uzavření těchto smluv předem schváleno zastupitelstvem Klienta.**
Platnost závazku Družstva z Budoucí převodních smluv	**Podle našeho právního názoru jsou Budoucí převodní smlouvy, ve kterých Družstvo vystupuje na straně budoucího prodávajícího, vůči Družstvu absolutně neplatné z řady důvodů, zejména pro neoddělitelnost právního jednání Klienta a Družstva a pro neurčitost některých podstatných náležitostí těchto smluv. Nicméně, otázka absolutní neplatnosti Budoucích převodních smluv ve vztahu k Družstvům je přinejmenším zčásti odvislá od skutkových okolností vztahujících se k době uzavření příslušné Budoucí převodní smlouvy – vůle účastníků.**
Odchylka od obvyklé ceny v případě převodu Klientem	**Podle našeho právního názoru je Klient v případě převodu svého spoluvlastnického podílu na bytových jednotkách na nájemce oprávněn odchýlit se od obvyklé ceny z důvodu Zvláštního zájmu – narovnání sporných právních vztahů z Budoucích převodních smluv. Odchylka ovšem musí být zdůvodněna a důvody musí být prokázány. Stanovení odchylky vzhledem ke sledovanému Zvláštnímu zájmu je v diskreci zastupitelů Klienta. Taková odchylka ovšem nemůže být svévolná ani zjevně nepřiměřená sledovanému Zvláštnímu zájmu z hlediska účelnosti a rozumnosti.**
Odchylka od obvyklé ceny v případě převodu Družstvem	**Podle našeho právního názoru není statutární orgán Družstva obecně oprávněn zcizit majetek Družstva za cenu nižší než obvyklou. Za určitých podmínek by převod za cenu podstatně nižší než obvyklou mohl být realizován, pokud by se změnily stanovy Družstva, tedy účel založení Družstva. Taková změna by ovšem vyžadovala schválení mimo jiné ze strany zastupitelstva Klienta, čímž by se zastupitelé mohli vystavit rizikům jak civilní, tak trestní odpovědnosti. V rámci uzavření narovnání s nájemci by se podle našeho právního názoru Družstva mohly odchýlit od obvyklé ceny, pokud by taková odchylka byla v obhajitelném zájmu Družstva. Kritéria obhajitelného zájmu jsou především (i) pravděpodobnost úspěchu Družstva ve sporu s nájemcem a (ii) odhad nákladů na právní zastoupení v takovém sporu.**

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021

MANAŽERSKÉ SHRNUTÍ

Posouzení navrhovaného řešení převodu

V rámci tohoto právního stanoviska jsme provedli analýzu a posouzení rizik pro jednotlivé v úvahu připadající varianty řešení problému (od vysoce rizikové po nejméně rizikovou variantu). Za střední variantu s nižším rizikem považujeme převod bytových jednotek na nájemce tak, že Klient převede svůj spoluvlastnický podíl za cenu nižší než obvyklou pro Zvláštní zájem – narovnání – a Družstvo převede svůj spoluvlastnický podíl za cenu nižší než obvyklou, je-li to v obhajitelném zájmu Družstva, a současně bude mezi Klientem, Družstvem a nájemci uzavřena dohoda o narovnání, kterou budou vypořádány veškeré sporné vztahy, především z Budoucích převodních smluv a souvisejících smluvních ujednání. Podle našeho právního názoru však ani v tomto případě nelze uplatnit podstatnou odchylku od obvyklé ceny, ať již na straně Klienta, či Družstva. Nesprávné stanovení výše odchylky od obvyklé ceny představuje odpovědnostní riziko jednajících osob jak v rovině civilní, tak v rovině trestní. Podle našeho právní názoru tak nejméně rizikovou variantou zůstává neprovedení žádného převodu bytových jednotek za cenu podstatně nižší než obvyklou, nerozhodne-li o tom soud (viz odst. 157 tohoto právního stanoviska).

Postup podle obecního zřízení

Podle našeho právního názoru je nutné v případě realizace převodu bytových jednotek či spoluvlastnických podílů na nájemce vždy postupovat z pohledu Klienta v souladu s aktuálním obecním zřízením (jako by zde nebyly žádné Budoucí převodní smlouvy) a před samotným převodem dodržet formalizovaný proces dle obecního zřízení pro převod hmotné nemovité věci z majetku Klienta na třetí osobu, zejména (i) zveřejnění záměru o převodu na úřední desce s 15 denním předstihem, (ii) odůvodnění a prokázání případné odchylky od ceny obvyklé, (iii) schválení převodu zastupitelstvem Klienta.

Pokud by bylo třeba cokoli vyjasnit či doplnit, tak jsme Vám k dispozici. V takovém případě bychom navrhli osobní schůzku.

V Praze dne 29. října 2021

ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o.

© 2021 ZIZLAVSKY 29.10.2021