

MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

Předkládá: Žbánek Miroslav, Mgr., MPA, primátor města
Pelikán Matouš, Mgr., náměstek primátora
Major Martin, JUDr., MBA, náměstek primátora

Okruh zpracovatelů: Žbánek Miroslav, Mgr., MPA, primátor města
Pelikán Matouš, Mgr., náměstek primátora
Major Martin, JUDr., MBA, náměstek primátora
Advokátní kancelář Konečný s. r. o.

Zpracoval: Mgr. Miroslav Žbánek, MPA, primátor
Mgr. Matouš Pelikán, náměstek primátora
JUDr. Martin Major, MBA, náměstek primátora
Mgr. Ing. Petr Konečný, advokát ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
KONEČNÝ s.r.o.

Předkládáno jako bod programu:

ZPRÁVA

pro schůzi Rady města Olomouce, konanou dne 13. 10. 2021

Název bodu: Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova - převody bytů
- rozhodování o dalším postupu

Návrh na usnesení:

Rada města Olomouce po projednání:

- 1. bere na vědomí**
přeloženou důvodovou zprávu
- 2. souhlasí**
s postupem dle důvodové zprávy dle varianty

Důvodová zpráva

Statutární město Olomouc (SMOL) dlouhodobě řeší problematiku převodu bytů z vlastnictví města a družstev do vlastnictví nájemců – zájemců o převod, a to v návaznosti na historicky uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích. Pro stručnost je odkazováno na veškeré předcházející materiály a dokumenty, včetně těch zveřejněných na <https://www.olomouc.eu/druzstva>.

Pro rekapitulaci je možno uvést, že na mimořádné zastupitelstvo města Olomouce (ZMO) konané dne 28.6.2021 byl Radou města Olomouce předložen materiál „Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova – záměr postupu převodů bytů ve spoluvlastnictví města a družstev“, který byl schválen dne 14.6.2021 Radou města Olomouce (RMO). Materiál byl stažen k dopracování, a to i v návaznosti na výzvy zájemců o převod k tomuto postupu.

RMO se vyhodnocením závěrů ZMO zabývala mimo jiné na svém zasedání 19.7.2021 (v podrobnostech je odkazováno na usnesení a důvodovou zprávu), když na tomto zasedání také rozhodla o vzniku pracovní skupiny, kterou zřídila za účelem hledání shody nad dalším postupem za účasti všech zúčastněných „stran“, tj. město, družstvo a zájemci o převod. Konkrétně RMO vymezila úkol pracovní skupiny tak, že je jejím úkolem nalézt řešení umožňující převody bytů na zájemce o převod – nájemníky, včetně podmínek převodů a následně s ním seznámit RMO a prostřednictvím RMO i ZMO, a to případně i po projednání nově připravovaného návrhu s příslušnými ministerstvy.

Pracovní skupina se po svém ustavení RMO sešla 26.8.2021 a 9.9.2021 (další zasedání je svoláno na 18.10.2021). Na zasedáních pracovní skupiny byla vedena diskuse o základních otázkách této problematiky a o dalším možném postupu, avšak doposud nedošlo ke shodě zejména s oběma družstvy. Před zasedáním pracovní skupiny se 24.8.2021 uskutečnilo společné zasedání představenstev a kontrolních komisí obou družstev, na kterém kontrolní komise přijaly závěr, že chtějí dodržet aktuální poslední rozhodnutí ZMO, tj. vyčkat na rozhodnutí soudu tak, aby byla postavena na jisto platnost nebo neplatnost smluv o smlouvě budoucí, když některé posudky (JUDr. Marvanová, prof. Selucká) řeší oddělitelnost smlouvy vůči družstvům a jejich možnou částečnou platnost, což nezapadá do presumované neplatnosti smluv o smlouvě budoucí jako celku, na které byl postaven nejen posudek společnost Grant Thornton, ale i materiál schválený RMO 14.6.2021. Toto stanovisko obou kontrolních komisí družstev bylo sděleno také na zasedání pracovní skupiny, což vedlo k debatě o hledání jiných řešení, a to nejen v rámci družstev a jejich orgánů, ale zejména k debatě o možném převodu předmětného majetku (podílu na bytových jednotkách a garážích) na SMOL. Na zasedání pracovní skupiny pak byly předběžně konstatovány možné varianty převodu na SMOL, a to buď prodejem nebo i jiným převodem spoluvlastnických podílů k předmětným jednotkám a garážím nebo i cestou transformace družstev na akciovou(é) společnost(i) s následným převodem jmění na jediného akcionáře, kterým by bylo SMOL. V návaznosti na toto jednání bylo dohodnuto, že nejen původní varianta, předložená na ZMO 28.6.2021, ale i další v úvahu připadající varianty budou analyzovány daňovými poradci SMOL (Ing. Milan Lang, Daňové poradenství Tomáš Paclík) a družstev (Ing.Václav Škrabiš) a na základě jejich analýzy dojde mimo jiné i k právnímu posouzení těchto variant.

Uvedení daňoví poradci vydali dne 16.9.2021 **společné stanovisko daňových poradců** označené „Daňová povinnost Bytových družstev Jiráskova a Jižní při převezech

spoluvlastnických podílů“, které je přílohou č.1 této důvodové zprávy. V tomto stanovisku rozebrali 4 možné varianty řešení, tj.:

1. Daňové dopady převodu spoluvlastnických podílů občanům za cenu dle znaleckého posudku Grant Thornton (způsob schválený RMO v červnu 2021)
2. Daňové dopady prodeje spoluvlastnických podílů Statutárnímu městu Olomouc za cenu obvyklou
3. Daňové dopady převodu spoluvlastnických podílů SMOL částečně formou vrácení příplatku k vlastnímu kapitálu
4. Daňové dopady převodu spoluvlastnických podílů formou transformace BD na a.s. a převod jmění na společníka (SMOL)

s tím, že pouze varianta 1. a varianta 4. nemají žádné negativní dopady na daňovou povinnost družstev, popř. SMOL, zatímco u varianty 2. a 3. lze očekávat daňovou povinnost u družstev, a to u varianty 2 v min. výši 42 mil. Kč a u varianty 3 v min. výši 24 mil. Kč s tím, že ještě var. 3 v předloženém posouzení i při následných konzultacích ještě označili za poměrně nejistou. Při dalším projednání a analýze dopadů nejen na SMOL a družstva, ale i případně na další zúčastněné, konkrétně na Správu nemovitostí Olomouc, a.s. (dále také jen SNO), jejímž jediným akcionářem je SMOL, bylo zjištěno, že varianta 4 by měla patrně negativní dopad na daňovou povinnost SNO, a to patrně ještě výraznější, než je odhadována u var. 2. V tomto směru bude posouzení dopracováno. Tato potenciální daňová povinnost by spočívala velmi zjednodušeně v tom, že obě družstva (každé z družstev) mají 3 členy, a nebude-li i uvažováno pro další zjednodušení vzájemné dodatečné členství družstev vůči sobě navzájem, pak zbývají dva členové družstva - město Olomouc a SNO, kteří patrně mají na majetku družstva přibližně stejný cca 50% podíl, a tedy v případě transformace družstva na akciovou společnost by takováto nově vzniklá akciová společnost měla dva cca 50 % akcionáře, tj. město a SNO, tedy pokud by se vyřešilo vzájemné členství družstev.

Opět zjednodušeně-hodnota akcií by odpovídala hodnotě transformovaného majetku z družstev do a.s., a tedy mimo jiné i podílům na bytech určených k převodu, ale i dalším majetku, který k převodu určen není a který rozhodně není zanedbatelný. Aby bylo možno udělat převzetí jmění akciové společnosti transformované z družstva, pak by se musely akcie sjednotit u jediného akcionáře, kterým by s ohledem na další záměry s částí tohoto majetku (převod na zájemce dle smluv o sml. budoucí) bylo patrně SMOL, kterému by SNO musela prve převést nově nabyté akcie, což jako kapitálová společnost by patrně SNO nemohla udělat za jinou než "tržní" hodnotu a patrně by tak získala příjem z prodeje akcií, který by nebyl nijak osvobozen, a neměla by proti němu ani prakticky žádné náklady. Navíc patrně transformace by se nevyhnula nějakému zajišťování alespoň potenciálních závazků věřitelů na majetku akciové společnosti se zatím neanalyzovanými dopady, když patrně za věřitele se může považovat i každý z těch, co mají s družstvem uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí.

Závěr daňových poradců je takový, že na základě jejich předběžného rozboru možných variant považují za daňově nejvýhodnější a administrativně nejjednodušší variantu převodu spoluvlastnických podílů bytových družstev za cenu dle znaleckého posudku způsobem schváleným RMO 14.6.2021, tj. variantu 1.

Mimo zřízení pracovní skupiny bylo odsouhlaseno RMO pro další rozhodování zajištění posouzení od advokátní kanceláře Ritter – Šťastný Olomouc a advokátní kanceláře JUDr. Žižlavský Praha a dále stanoviska právního a majetkoprávního odboru k této problematice.

Stanovisko advokátní kanceláře Ritter – Šťastný Olomouc (Mgr. Lukáš Kosatík) je přílohou č.2 této důvodové zprávy. V tomto stanovisku je uvedeno, že postup schválený RMO 14.6.2021 není možné fakticky využít pro stanoviska statutárních a kontrolních orgánů družstev s tím, že se ztotožňuje se stanovisky AK Staňkovský a JUDr. Viléma Fránka, když z těchto stanovisek se podávají důvody pro nemožnost navrhovaného postupu ze strany družstev s odkazem na povinnosti statutárních zástupců jednat s péčí řádného hospodáře, která nemůže být vyloučena změnou stanov družstva, neboť se jedná o povinnost zákonnou. Je navrhováno zkoumat jiné možnosti řešení, které by měly vždy vycházet z „odstranění“ prvku družstev, jako účastníka právního vztahu, který na rozdíl od města nemůže při úplatném převodu vycházet z jiné ceny, než ceny obvyklé. Z posouzení daňových dopadů je třeba volit variantu, která nepřináší žádné dopady, které by město muselo v souhrnu vždy několik desítek milionů korun přenést na kupující při zohlednění do kupní ceny, případně o tento aspekt dále rozšiřovat zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé, pro což nenachází důvod, když všechny myslitelné důvody odchylky byly již vyčerpány na odchylku dle studie Grant Thornton (GT). Jako jedinou variantu vidí variantu 4 ze stanoviska daňových poradců s tím, že tento postup je administrativně i časově náročný. Doporučuje dopracování studie GT. V podrobnostech je odkazováno na toto stanovisko.

Stanovisko AK Žižlavský Praha se doposud nepodařilo zajistit, avšak je doporučováno vyčkat na jeho doručení. Ze strany družstev je zvažováno se k tomuto připojit se zadáním pro družstva.

Právní odbor mimo jiné sdělil dne 17.9.2021 následující stanovisko:

k zamýšlenému postupu dle Důvodové zprávy pro RMO dne 14.6.2021 ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu SMOI na bytech uvádíme:

Z důvodové zprávy vyplývá, že je dána pochybnost o platnosti smluv o smlouvách budoucích kupních uzavřených mezi SMOI a družstvy na jedné straně a budoucími kupujícími (resp. nájemci) na druhé straně (k jednotlivým důvodům této pochybnosti odkazujeme na důvodovou zprávu).

Pochybnost o platnosti smlouvy může být odstraněna závazným rozhodnutím soudu, nicméně i v případě rozhodování soudu je třeba upozornit na některé otázky, které vyzvaly.

Vzhledem k materiálu, který je odboru právnímu dostupný (smlouvy o smlouvách budoucích kupních ze dne 4. 10. 1999, ze dne 14. 1. 2013, ze dne 18. 2. 2009, ze dne 29. 12. 2004 a ze dne 23. 2. 2017) není zřejmé, zda by soud platnost, resp. neplatnost smluv posuzoval vždy ve všech případech zcela stejně. Některé smlouvy byly totiž uzavřeny v době platnosti a účinnosti zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), některé smlouvy v době platnosti a účinnosti zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), postupně se vyvíjela jak právní úprava, tak metodická doporučení Ministerstva vnitra ČR a nadto na začátku projektu, kdy se uzavíraly první smlouvy, bytové jednotky vůbec neexistovaly, což je jiná situace proti pozdějším letům, kdy se některé smlouvy uzavíraly.

Pokud by tedy mělo být vyčkáváno na jedno rozhodnutí soudu, které by platnost smlouvy závazně posoudilo, je otázka, zda takové jediné pravomocné rozhodnutí pochybnosti o platnosti jiných smluv dostatečně odstraní, neboť se jedná o situaci, kdy nemusí být výsledek použitelný na všechny případy. Nadto, i v případě jednoho soudního rozhodnutí by se patrně jednalo o zdoluhavý proces, než by mohlo být vydáno konečné pravomocné rozhodnutí (v řádu let).

Pokud by pak všechny smlouvy měly podléhat přezkoumání soudem (jak např. také naznačilo ve svém stanovisku Ministerstvo financí), jednalo by se o časově velmi náročný proces, který by s sebou nesl další náklady, ale také další otázky spojené např. s mezitímním užíváním nemovitostí (užívání nemovitostí ze strany budoucích kupujících, nájemné, náklady na užívání a údržbu nemovitostí atd.). Nadto zůstává otázka, jak bude postupováno u těch budoucích kupujících, kteří žalobu o nahrazení projevu vůle nepodají?

Pokud by pak nakonec soud přeci jen rozhodl o neplatnosti smluv, bylo by stejně nutné přistoupit k postupu navrženému v důvodové zprávě, potažmo stanovisku tří ministerstev. V případě rozhodnutí o platnosti by pak vznikaly další náklady (soudní řízení), příp. i nároky budoucích kupujících/nájemců.

Z tohoto důvodu se přikláníme k tomu, aby bylo ve vztahu k podílu SMOI postupováno podle návrhu v důvodové zprávě a stanovisku tří ministerstev.

Stanovisko tří ministerstev je sice zaměřeno na případy, kdy byla neplatnost smlouvy již zjištěna, když současně uvádí, že jedinou autoritou, která je oprávněna o platnosti, resp. neplatnosti smlouvy rozhodnout, je soud. V případě zjištěné neplatnosti pak toto stanovisko doporučuje sjednání nového závazku nezávislého na předchozím neplatném. I v případě pochybností o platnosti smlouvy (tedy v situaci, kdy doposud nebylo o otázce platnosti smlouvy soudem závazně rozhodnuto) se však přikláníme k postupu navrženému v důvodové zprávě, který je v souladu se stanoviskem tří ministerstev, tj. z důvodu opatrnosti a právní jistoty přistupovat ke smlouvám spíše jako k neplatným a tedy zajistit proces převodu v souladu s příslušnými ust. zákona o obcích (řádné zveřejnění záměru, schválení ZMO a náležité odůvodnění odchylky od ceny obvyklé). V případě, že by byly smlouvy platné, domníváme se, že uzavření kupních smluv, v rámci kterých smluvní strany projeví vůli odstranit pochybnosti o platnosti smlouvy o smlouvě budoucí a postavit svůj závazkový vztah najisto, nebude v rozporu ani s tímto případným závěrem, tj. jinak řečeno tento postup neohrozí ani případnou platnost smlouvy o smlouvě budoucí, protože s ní nebude v rozporu.

Co se týče stanovení odchylky od ceny obvyklé, domníváme se, že v souladu se stanoviskem je možné důvody naznačenými v důvodové zprávě odchylku řádně zdůvodnit a odůvodnění odchylky v tomto směru dopracovat.

Přikláníme se tedy k postupu SMOI podle důvodové zprávy (pozn. z 14.6.2021 předložené do ZMO 28.6.2021), který respektuje stanovisko tří ministerstev.

Po obdržení očekávaného stanoviska Ministerstva vnitra ČR případně toto vyjádření doplníme. Současně Vám zasíláme srovnání jednotlivých stanovisek advokátních kanceláří.

Toto stanovisko právního odboru bylo doplněno dne 12.10.2021 takto:

Z obsahu čtyř nájemních smluv (nemáme k dispozici všechny nájemní smlouvy), které nám byly poskytnuty JUDr. Trávníčkovou, vyplývá, že doba nájmu se sjednává na dobu určitou (vždy 6 měsíců). Výše nájemného se sjednává dohodou smluvních stran pevnou částkou za byt, případně komoru, sklep.

Ze smlouvy obsahově nevyplývá, že by bylo sjednáno započítání nájemného na kupní cenu, resp. její doplatek či jiná povinnost vrátit či prominout nájemcům nájemné nebo jeho část.

Z čl. I. odst. 4. smlouvy vyplývá, že v případě řádného plnění povinností nájemce plynoucích

z nájemní smlouvy a OZ, jakož i dalších podmínek, bude mít nájemce právo na uzavření kupní smlouvy na shora uvedený byt v souladu se smlouvou o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu. Z cit. ujednání je zřejmé, že nájemní smlouva je vázána na smlouvu o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví a současně stanovuje, že plnění nájemní smlouvy je nezbytnou podmínkou pro následný převod vlastnictví.

Odbor právní se vyjádřil ve vztahu k podílu SMOI k postupu navrženému v DZ ZMO v červnu 2021 (tedy variantě č.1), kdy se přiklonil k tomuto postupu.

Pokud jde o vyjádření AK Ritter-Šťastný, ve vztahu k navržené variantě číslo 4 (přeměna družstev na akciové společnosti a následný převod jmění na akcionáře - SMOI) se domníváme, že tato varianta může nastolit řadu dalších otázek – zejm. zda bude možné převod části odpovídající závazkům družstev převést na nájemce za nižší než cenu obvyklou, tzn. zda budou takovému převodu svědčit důvody pro odchýlení se od ceny obvyklé, popř. zda bylo počítáno s možností, že někteří nájemci mohou tento způsob zablokovat předběžnými opatřeními (zákaz nakládání s majetkem družstev)? Z vyjádření AK není zřejmý další postup, který by měl ze strany SMOI následovat po převzetí jmění.

Majetkoprávní odbor mimo jiné sdělil dne 12.10.2021 následující stanovisko:

K diskutované důvodové zprávě, která byla projednána RMO dne 14. 6. 2021, považujeme za potřebné uvést následující poznámky:

RMO dne 14. 6. 2021 souhlasila s postupem dle důvodové zprávy, tj. v případě zvolení jiné varianty postupu (převod spoluvlastnických podílů ze strany družstev na SMOI, který zazněl na II. schůzce pracovní skupiny) by z hlediska jednoznačnosti mělo dojít k revokaci tohoto usnesení RMO.

V závěru důvodové zprávy jsou nastíněny jednotlivé kroky směřující k převodu bytů. Mimo jiné má být v již přijatém záměru prodeje zveřejňovaném na úřední desce uvedena informace o výši kupní ceny dle cenové studie. Z textu důvodové zprávy se zároveň dozvídáme, že „Podle písemného sdělení GT, nedojde-li k zásadní změně na realitním trhu (což GT nemůže předvídat a nebylo to ani předmětem posouzení), lze tuto cenovou studii uvažovat za platnou i v období následujících cca 1 – 2 roků.“ S ohledem na nynější neustálý růst cen nemovitých věcí je pak otázkou, zda bude studie platná v době rozhodování o přijetí záměru prodeje a v době konečného rozhodnutí o prodeji, navíc, když v samotné cenové studii není o délce její platnosti zmínka. Platnost cenové studie musí potvrdit její zpracovatel.

Nad rámec diskutované důvodové zprávy uvádíme, že pokud by měla být realizována varianta projednávaná v rámci II. schůzky pracovní skupiny, tj. převod spoluvlastnického podílu družstev na SMOI, bude nezbytné vypořádat se s problematikou zákonného předkupního práva nájemců bytů dle § 1187 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. Naopak při uplatnění této varianty by odpadla problematika převodu odlišných spoluvlastnických podílů na pozemcích.

Pro úplnost zde uvádíme i požadované stanovisko k možnosti započtení nájemného na případný doplatek kupní ceny: Přestože odbor majetkoprávní neuzavírá jakékoliv nájemní

smlouvy na nájem bytu (bytové jednotky) a nemá tedy s touto problematikou zkušenosti, máme za to, že nájemné nelze započíst na případný doplatek kupní ceny, jelikož je nájemní smlouva pojmově úplatnou smlouvou, kdy se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Pokud by v konečném důsledku nájemce za právo užívání bytu neplatil nájemné, pak se nejedná o nájemní smlouvu (právní jednání se vždy posuzuje podle svého obsahu a nikoli názvu). Pokud by orgány SMOI rozhodovaly o jakékoli formě využití finančních prostředků získaných z nájemného na případný doplatek kupní ceny, máme za to, že částka, která by připadala na tento doplatek, by musela být schválena jako prominutí nájemného (podle své výše v RMO nebo ZMO), současně pak upozorňujeme na nutnost dalšího odůvodnění, proč SMOI promíjí nájemné. Samotné prominutí nájemného není otázkou právního doporučení, ale jedná se o rozhodnutí politické.

Závěrem pak odbor majetkoprávní upozorňuje, že při prodeji dle jakékoli varianty, ať už z pohledu platnosti či neplatnosti uzavřených budoucích kupních smluv, či realizace převodu jedním nebo dvěma prodávajícími, vždy bude nutné dodržet postup předjímaný zákonem o obcích, tj. přijetí záměru prodat jednotky minimálně radou města, zveřejnění tohoto záměru na úřední desce, schválení prodeje bytů zastupitelstvem města včetně odůvodnění odchylky od ceny obvyklé.

Dopisy ze dne 2.8.2021, které jsou uveřejněny i na webových stránkách města, primátor požádal všechna 3 ministerstva, která vydala stanovisko 3 ministerstev o posouzení správnosti a zákonnosti zamýšleného převodu dle rozhodnutí RMO ze dne 14.6.2021. Odpovědi Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 13.8.2021 a Ministerstva financí ze dne 31.8.2021 jsou taktéž uveřejněny na speciálních webových stránkách města, a to i spolu s dopisem premiéra ze dne 1.7.2021. Pro stručnost je na ně odkazováno, když RMO se s nimi již seznámila po jejich doručení. Odpověď ministerstva vnitra ještě nebyla doručena, ale lze předpokládat její doručení v tomto týdnu, když lze konstatovat, že obě zbylá ministerstva odkazují právě na stanovisko ministerstva vnitra. Nad rámec tohoto odkazu se dopis z ministerstva financí vyjadřuje k otázce zjišťování neplatnosti soudem, když mimo jiné poukazuje výslovně na to, že posuzovat závazně platnost smlouvy přísluší pouze a jedině soudu a dále poukazuje na nedostatečně dořešené odůvodnění odchylky od ceny obvyklé a nedořešenou otázku povinnosti péče řádného hospodáře orgánů družstev při převodu majetku mimo cenu obvyklou.

S ohledem na shora uvedené, je na rozhodnutí RMO, zda bude před dalším rozhodováním požadovat, aby prve bylo vyčkáno na rozhodnutí soudu ve věci samé (varianta A), ze kterého bude zřejmé posouzení platnosti či neplatnosti předmětné smlouvy o smlouvě budoucí nebo zda bude pokračováno v postupu vycházejícím z presumpce neplatnosti smluv o smlouvě budoucí bez ohledu na jejich skutečný stav dosud nezjištěný soudem z důvodů shora popsanych (varianta B). Názory o tom, že dokud soud nerozhodne o neplatnosti je smlouva o smlouvě budoucí platná nemají oporu v právních předpisech, a proto nelze z takovýchto závěrů vycházet. Délka rozhodování soudu je zbytečně ovlivněna také určitými procesními obstrukcemi, které rozhodování soudů od počátku zbytečně a neúčelně provázejí a řízení neúměrně protahují, které však nejsou ze strany SMOL, a pokud by nebyly činěny, tak patrně již mohla být otázka platnosti či neplatnosti smluv postavena na jisto (a třeba i rozhodnutím soudu, že smlouvy jsou platné, což nelze vyloučit a ani město a ani družstva se tomuto zjevně nebránila a nebrání, a to ani před soudem) a podle toho zvolen odpovídající bezpečný postup vycházející z určité právní jistoty mající oporu v soudním rozhodnutí, což je v právním státě standardní postup.

Současně je třeba rozhodnout pro případ, že bude presumována pro možnost dalšího postupu neplatnost smluv o smlouvě budoucí nebo pro případ, že by soud neplatnost smluv shledal svým rozhodnutím, podle které z případných 4 variant shora popsaných bude dále postupováno.