



STATUTÁRNÍ MĚSTO OLMOUC

Odbor právní

Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc

Čj.: SMOL/019627/2022/OPR/Bra

Olomouc 19. 1. 2022

Spisová značka: S-SMOL/226195/2015/OPR

Spisovou značku uvádějte vždy v korespondenci.

Vyřizuje: Mgr. Adam Štěpánek

Telefon: 588488268

E-mail: adam.stepanek@olomouc.eu

Souhrnné stanovisko odboru právního k problematice nájemních bytů

K důvodové zprávě předložené ZMO dne 28. 6. 2021

Z důvodové zprávy vyplývá, že je dána pochybnost o platnosti smluv o smlouvách budoucích kupních uzavřených mezi SMOL 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 vyvstaly.

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. A i v případě jednoho soudního rozhodnutí by se patrně jednalo o zdlouhavý proces, než by mohlo být vydáno konečné pravomocné rozhodnutí (v řádu let).

Jestliže 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?

V případě, že 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 SMOL 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.

K započítání nájemného

Z obsahu čtyř nájemních smluv (nemáme k dispozici všechny nájemní smlouvy), které nám byly poskytnuty JUDr. Trávníčkovou ze SNO, 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.

Současně poukazujeme na zápis ze zasedání zastupitelstva dne 28. 6. 2021, kde bylo panem náměstkem Pelikánem sděleno následující: „(...) Zároveň, co se týče nájemného nad rámec, opět jsem na jednání s nájemníky i na zastupitelstvu minulém avizoval, že to nájemné je shromažďováno na speciálním podúčtu a bude vypořádáno tak, že kromě nezbytného poplatku za nějakou správu, která, jak bylo řečeno, je spíše symbolická v řádech jednotek tisíc, tak toto nájemné, které bude uhrazeno, by mělo být nějakým způsobem uplatněno na kupní cenu. Toto je aspoň vůle, kterou věřím, že se podaří naplnit.“ (str. 25). Z uvedeného vyplývá, že vůči nájemcům bylo na ZMO dne 28. 6. 2021 (příp. pak i jindy) deklarováno, že by nájemné mělo být zohledněno na kupní cenu, příp. její doplatek.

Ačkoli zůstává otázkou, nakolik jsou taková prohlášení vymahatelná ve vztahu k nájemcům, uvedenými prohlášeními a rozhodnutím RMO mohlo být v nájemcích opět vzbuzeno legitimní očekávání v to, že bude jimi uhrazené nájemné podle nových nájemních smluv použito na úhradu i případně sjednaného doplatku, s výjimkou poplatku za správu.

Pokud jde o další postup, jak bude s inkasovaným nájemným naloženo, zůstává rozhodnutí zcela na vůli orgánů SMOI, a tedy může být prominuto.

Co se týče dodatečných otázek, obecně platí, že nájemné je placeno až k do skončení nájmu, v tomto případě tedy až do splnutí nájemce s vlastníkem vkladem do KN. Dále, i když obecně souhlasíme s tím, že není nutné paušálně sdělovat, jak bude s nájemným naloženo, určitá politická prohlášení již byla učiněna a třebaže zmiňované vyjádření náměstka Pelikána dle našeho názoru i názorů spolupracujících AK není veřejným příslibem, jedná se minimálně o jistý politický závazek. Rozhodující je však vůle orgánů SMOI, které budou o prominutí či neprominutí rozhodovat. Případné rozhodnutí o prominutí pak musí být zdůvodněno. Dále odkazujeme na vyjádření OMAJ, které v této otázce uvádí správný formální postup.

K závěrům ZMO dne 10. 12. 2021

Již v dřívějším vyjádření jsme se ve vztahu k podílu SMOI přiklonili k postupu navrženému ZMO v červnu 2021 (varianta č. 1). Postup odhlasovaný na zasedání ZMO dne 10. 12. 2021 je obdobný, pouze s upravenou výší doplatku vůči družstvům dle aktualizované cenové studie.

S pozdravem

Mgr. Eva Vrtalová
vedoucí odboru právního