

**PRÁVNÍ POSOUZENÍ MOŽNOSTI PŘEVODU VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTŮM NA BUDOUCÍ KUPUJÍCÍ
V PROJEKTECH OLOMOUC / JIŽNÍ A OLOMOUC / JIRÁSKOVA ZA CENU NIŽŠÍ NEŽ OBVYKLOU A NAROVNÁNÍ
SE STATUTÁRNÍM MĚSTEM OLOMOUC A JEDNOTLIVÝMI DRUŽSTVY**

1. SHRNUTÍ

Na základě provedeného posouzení shrnujeme, že:

- (i) Statutární město Olomouc dle dostupné dokumentace nedostalo při uzavírání smluv o budoucích kupních smlouvách zákonných požadavků na takové jednání kladených;
- (ii) Nedodržení zákonných požadavků (nedohledání zveřejnění záměru na úřední desce + nedohledání schválení smluv zastupitelstvem Statutárního města Olomouce) by mohlo mít v krajním případě za následek neplatnost smluv, avšak současně i vznik nároků na náhradu škody vůči Statutárnímu městu Olomouc;
- (iii) Při hodnocení smluv o budoucích kupních smlouvách je nutné s ohledem na specifické okolnosti přihlídnout ke korektivu dobrých mravů a výkladové přednosti ve prospěch platnosti smluv v souladu s relevantní judikaturou, včetně rozhodovací praxe soudů v aktuálních skutkově obdobných řízeních v Říčanech, Neratovicích a Liberci; tato argumentace je relevantnější než dopisy ministerstev či dále uvedená rozhodovací analýza;
- (iv) Budoucí kupující byli při uzavření smluv v dobré víře, že smlouvy jsou platné, své povinnosti podle smluv splnili a nyní důvodně očekávají (tzv. legitimní očekávání) naplnění závazků ze strany Statutárního města Olomouce a Družstev Olomouc, Jižní a Olomouc, Jiráskova;
- (v) S ohledem na principy dobré správy, spravedlnosti a dodržování dohod, kterými by se Statutární město Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní a Olomouc, Jiráskova měly řídit, je žádoucí, aby narovnal své vztahy s budoucími kupujícími a prodej bytů za podmínek sjednaných ve smlouvách zrealizovaly;
- (vi) Statutární město Olomouc je oprávněno využít zákonné výjimky, která umožňuje převést byty budoucím kupujícím za původně sjednané ceny, tj. za ceny nižší než aktuální ceny obvyklé; použití zákonné výjimky je nutno řádně zdůvodnit v usnesení zastupitelstva o schválení prodeje bytů nebo v zápise z jeho zasedání;
- (vii) Družstva Olomouc, Jižní a Olomouc, Jiráskova by postupovala pouze v souladu s původní dokumentací, která vůči nim neplatná není;
- (viii) Jako vhodné řešení lze doporučit trojstranné narovnání vztahů Statutárního města Olomouce a Družstev Olomouc, Jižní a Olomouc, Jiráskova s budoucími kupujícími, v souvislosti se závazkovými vztahy bezesporu založenými smlouvami o budoucí kupní smlouvě z důvodu pochybení na straně města, představuje dostatečné odůvodnění prodeje bytů budoucím kupujícím za původní kupní ceny sjednané ve smlouvách, tedy za ceny nižší, než jsou ceny v současnosti obvyklé (podrobnější postup detailněji popsán níže);
- (ix) Mimosoudním řešením se předejde stovkám soudních řízení s vlastními občany, kteří se již domáhají nahrazení projevu vůle (nikoli určení platnosti či neplatnosti budoucích smluv), a

současně, pokud by soud projev vůle nenahradil, soudních řízení o náhrady škody; mimosoudní řešení je v souladu s právním řádem a praxí v obcích, které již podobný problém zdárně vyřešily;

- (x) Družstva Olomouc, Jižní a Olomouc, Jiráskova vstoupila do smluvních vztahů na místa původních stavebních firem účastnicích se na základě smluv o sdružení; pro družstva neplatí podmínky kladené na město stran zveřejnění a schválení smluv – samotné tedy nemohou namítat neplatnost původních smluv o smlouvách budoucích;
- (xi) Důležitým aspektem i zdůvodněním toho, že touto operací Statutární město Olomouc vůbec (případně jím vlastněná družstva a další korporace) neutrpí újmu (vyjma časové hodnoty peněz), je základní ekonomická analýza, která by měla potvrdit, že z investovaných prostředků Statutárním městem Olomoucí mu celá částka investice byla budoucími kupujícími uhrazena.
- (xii) K přímému dotazu zadavatele lze uzavřít, že s některými právními závěry uvedenými v analýze Žižlavský, advokátní kancelář s.r.o., se neztotožňujeme, když máme za to, že zejména nereflektují poslední judikaturu a zcela opomíjí riziko uplatnění náhrady škody vůči Statutárnímu městu Olomouc, případně družstvům (a to až ve výši přesahující současnou hodnotu bytů), stejně jako odpovědnost zastupitelů.

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

Mgr. Jan Hladký, LL.M.
advokát