

## **Právní posouzení některých sporných aspektů záměru postupu Statutárního města Olomouc při převodu bytů ve vlastnictví města a družstev**

---

**Objednatel posudku: Družstvo Olomouc, Jižní  
a Družstvo Olomouc, Jiráskova**

**Vypracoval: JUDr. Vilém Fránek, advokát, evidenční číslo u ČAK: 3363  
se sídlem Blansko, Masarykova 12**

---

Záměrem materiálu je poukázat na více existujících právních vad při jednotlivých zamýšlených krocích SMOL při převodu bytů ve spoluvlastnictví města a družstev.

Zamýšlený postup je totiž v mnoha jednotlivostech na hraně s donucujícími normami právního pořádku České republiky. V některých bodech se dokonce ocitá přímo v rozporu, a to jak s platnými zákonnými ustanoveními, tak i se zažitou rozhodovací praxí soudů v České republice.

Cílem pak je, vzhledem ke krátkosti času a malému prostoru, poukázat na nejproblematičtější okruhy tohoto záměru.

Celý projekt převodu bytů vychází z více než dvacet let starého postupu SMOL při tehdejší výstavbě nájemních bytů.

První spornou otázkou je, zda uzavírané smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku, k jejichž uzavírání docházelo mezi budoucím prodávajícím a soukromými subjekty, jako např. MNG COMP s.r.o. , nebo společností MERA-CZECH a.s., jsou platné, či nikoliv.

V souladu s většinovým názorem mám za to, že lze prakticky jednoznačně uzavřít, že tyto uzavírané smlouvy jsou absolutně neplatné. Právně sporná může být otázka, zda neplatné byly od samého počátku, či zda jsou neplatné z důvodu zániku, výmazu společností MERA-CZECH a.s. a MNG COMP s.r.o., které jsou v úpadku a prošly konkurzním řízením.

SMOL tyto smlouvy uzavíral s poukazem na tehdejší náhled na realizaci veřejného zájmu při výstavbě bytů, ovšem za současného porušení tehdy platných předpisů. Příčinou neodstranitelných právních vad je sama vadná konstrukce smlouvy o budoucí smlouvě k převodu vlastnictví bytu, a to hned z několika důvodů.

Především z neurčitosti smlouvy a z důvodu porušení tehdy platných předpisů zákona o obcích, při nakládání s nemovitým majetkem obce. Teprve vyhlášením úpadku jednoho z budoucích prodávajících nastupuje další důvod nemožnosti naplnění této smlouvy.

Vzhledem k této premise můžeme uzavřít, že smluvní dokumenty smluv o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem bytu jsou absolutně neplatné, a v případě neprokázání tohoto právního názoru, jsou pak neplatné v současné době.

Každopádně jsou v současné době právně nevynutitelné. Pokud by podle těchto smluv byla podána žaloba na plnění, tak jak o ní mluví Mgr. Zdeněk Joukl, advokát, bude mimo jiné, u soudu

podrobena vyřešení tzv. předběžné otázky, na základě čeho je tato žaloba podávána. Pokud tímto smluvním dokumentem bude pouze listina, kterou budoucí žalobci, v postavení budoucích kupujících, podepsali se SMOL a jedním ze soukromých zaniklých subjektů v průběhu roku 2000, soud si tuto předběžnou otázku vyřeší tak, že tuto smlouvu prohlásí za neplatnou. Pokud žalobci v tento okamžik neopřou svou žalobu o jiné, stejně relevantní podklady, bude celková žaloba neúspěšná. Těmito podklady by mohly být např. veřejný příslib ze strany SMOL, který v případě řádně přijatého usnesení zastupitelstva města, mohl být takovým náhradním instrumentem, který by mohla žaloba využít.

Na základě ustálené judikatury se fakticky není možné domoci u soudu určení platnosti či neplatnosti smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku. Zásadní problém tkví v nedostatečnosti naléhavého právního zájmu žalobce tak, jak tento má na mysli § 80 o.s.ř. ( Srovnej 28 Cdo 2506/2008, 22 Cdo 2147/99 nebo 20 Cdo 1866/2000).

Žalobci proto musí žalovat výlučně na plnění. Schůdná podle mě není ani cesta nahrazení souhlasu pro faktickou nevykonatelnost smluv.

Nutno podotknout, že doposud měla (má) potenciální žaloba další technické problémy, a to je faktická právní neexistence bytové jednotky jako samostatné nemovitosti, zapsané podle katastrálního zákona a evidované v Katastru nemovitostí. Neexistence bytu jako samostatné nemovité věci (existoval totiž pouze bytový dům a pozemek ve vlastnictví družstva) by vyústila k zamítnutí žaloby jako neurčité. Tato skutečnost je v současné době průběžně měněna a prohlášením vlastníka nemovitosti vznikají byty, jako samostatné nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí. Je přitom zřejmé, že potenciální budoucí žalobci pravděpodobně tuto skutečnost dobře vědí, nebo s ní byli srozuměni, proto fakticky nemohlo docházet k žalobám na převod bytových jednotek a žalobu na plnění z těchto důvodů oddalují.

Důležitým pro posuzování právní otázky platnosti všech postupně uzavíraných smluv, tedy i těch, ve kterých již figurují družstva – Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova, je při doposud faktické neexistenci právně závazného příslibu ze strany SMOL vyřešení právní otázky, zda smlouva ob stojí podle kritérií uvedených v § 588 Občanského zákoníku (absolutní neplatnost). Soud přihlédně i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přiči dobrým mravům, nebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému. Soud proto podle mého názoru věc uzavře tak, že potenciálně podanou žalobu na plnění zamítne.

Neobstojí ani názor, že by snad uzavřené smlouvy mohly zavazovat jenom jednoho z účastníků, tedy družstva. Takový výklad by byl proti samotnému pojení absolutní neplatnosti smluvního dokumentu a je proto nemožné, aby např. smlouva byla neplatná jen vůči jednomu z účastníků, tedy pro SMOL a pro družstvo platila. Zde je třeba znovu říct, že to nejenže neumožňuje konstrukce smlouvy o budoucí smlouvě, kdy při bližším posouzení je naprosto neplatná v celém svém rozsahu a není možné z ní vydělovat část, která by byla platná a družstva zavazovala. Podle zažité právní praxe je absolutně neplatná ta smlouva o budoucí kupní smlouvě, která je neurčitá a nevykonatelná, nebo obsahuje právně nemožné plnění. Tvrzení, že by smlouva o budoucí smlouvě byla platná a závazná pouze pro jednoho z účastníků, kteří se k jejímu plnění zavázali, přes neodstranitelné vady tohoto dokumentu (smlouvy) je právním nihilismem.

Družstva rovněž nemohou být zavázána ke splnění závazku, který nikdy neuzavřela. Družstvo je společnost jejíž fungování je zakotveno v zákoně o obchodních společnostech a družstvech č.

90/2012 Sb. A jako taková organizace, je tato vázána donucujícími ustanoveními tohoto zákona. Není naopak vázáno projevy politické vůle. Družstvo, které má navíc ve svých stanovách uvedeno, že bylo založeno za účelem podnikání a dosažení zisku, pak v žádném případě nemůže postupovat vůči svým nájemníkům tak, že bez smluvního dokumentu splní jejich očekávání, nabytí majetku (bez náležitého protiplnění). Ani v budoucnu, podle mého právního názoru, nebude možné dodatečnou úpravou stanov změnit chování orgánů družstva tak, aby se tyto zbavovaly majetku v rozporu s chováním řádného hospodáře.

V této souvislosti je třeba důrazně připomenout, na základě listinných materiálů ze sbírky listin u Družstva Olomouc, Jiráskova a Družstva Olomouc, Jižní, že předmětem podnikání a činnosti družstva podle jejich stanov je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Provoz a správa vlastního bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumí zejména:
  - zajišťování rozvoje bydlení ve Městě Olomouc, zejména prostřednictvím zajištění výstavby dalšího bytového fondu dle zadání družstva,
  - zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového fondu a nebytových prostor,
  - zabezpečování plnění a služeb spojených s bydlením
  - uzavírání a realizace nájemních smluv k bytům a nebytovým prostorům.

Je tedy zřejmé, že navrhované přizpůsobení stanov je účelovou úplnou změnou od dosavadního fungování bytových družstev (že tak má být dosahováno zcela fiktivních cílů je zřejmé, již například z věty o realizaci a dokončení projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc vč. naplnění příslibu převodu jednotek do vlastnictví zájemců .....).

K otázce platnosti tohoto kroku a jeho dopadu na odpovědnost statutárních orgánů viz níže v textu. Závěrem k této části je třeba říci, že družstva nemusí naplnit nezasmluvněné očekávání nájemníků svých bytů. Nic je k tomu nezavazuje.

Je proto namístě upozornit na zásadní skutečnost, že soud by mohl případně kdykoliv v budoucnu rozhodnout o absolutní neplatnosti smluv, které by vznikly z naplnění záměru SMOL tak, jak je tento předkládán pro schválení zastupitelstvem SMOL.

Dalším důležitým faktorem pro posouzení platnosti či neplatnosti závazků uvedených ve smlouvách o budoucí smlouvě je nejen jejich fakticky naprosto vadné znění neodpovídající standardu pro podobné dokumenty, ale je třeba tyto posuzovat i s ohledem na faktor času, jehož uplynutím došlo k výrazné změně okolností (především skokové, násobné zdražení cen bytové jednotky, především vztaženo k m<sup>2</sup> bytové plochy na trhu). Vzhledem k tomu, že tato skutečnost nebyla v době vzniku družstev vůbec zvažována, staví to jejich statutární orgány do obtížné právní situace z hlediska jejich odpovědnosti za jednání v souladu s naplněním usnesení zastupitelstva SMOL tak, jak je navrhováno.

Jak bylo naznačeno již shora, skrývá v sobě postup SMOL mnoho dalších problémů. Předpokládá souhlasné chování více, v hierarchii SMOL, v radě a zastupitelstvu, podřízených organizací. Tyto však jsou nadány samostatnou právní odpovědností a nelze nepoukázat na zamýšlenou změnu stanov, která je u Družstva Olomouc, Jižní a Družstva Olomouc, Jiráskova současně připravována. Do těchto stanov mají být zanesena ustanovení, která jsou zjevně časově účelová. Při zpětném posouzení této problematiky (např. Orgány činnými v trestním řízení), je tato účelovost snadno dohledatelná. Obě družstva totiž žádnou z navrhovaných změn dříve ve stanovách neměly.

Tuto úpravu stanov, která je vedena ryze účelovostí postupu, vidím jako velký problém, zavánějící obcházením vynutitelných donucovacích ustanovení, která jsou zakotvena v jiných zákonech. Ať už je to zákon o obchodních korporacích, zákon o obcích, nebo občanský zákoník.

Tato porušení a obcházení zákona jsou navíc sankcionovatelná podle platných ustanovení trestního zákoníku.

Není možné pominout ani skutečnost, že SMOL, jako spoluvlastník družstev, tato spoluvlastní s akciovou společností Správa nemovitostí Olomouc, a.s.. Z pohledu jednání této společnosti, by převody bytů na jednotlivé zájemce v podstatě bezplatně byly porušením povinnosti při nakládání s majetkem akcionářů.

Zde je třeba znovu připomenout, že odpovědností jednání každého subjektu ve zřetěženém ději, na jehož konci má být převod bytu zájemci za extrémně zvýhodněných podmínek, může být kdykoli v budoucnu posuzováno samostatně a odděleně. Může se tak snadno stát, že zatímco zastupitelé SMOL se za své hlasování zodpovídají v budoucnu nebudou, ti kdo tuto odpovědnost mají, ať už na straně družstev, nebo jejich spoluvlastníka městské akciové společnosti, se budou zodpovídají za své jednání plně.

Na družstvo je totiž třeba pohlížet jako na obchodní korporaci se všemi donucujícími ustanoveními zákona, které z toho vyplývají. (Zákon o obchodních korporacích 90/2012 Sb., ve znění zákona č. 458/2016 Sb.)

Člen statutárního orgánu, představenstva, musí respektovat donucující ustanovení ZOK, tedy musí především jednat ve smyslu § 51 ZOK, s péčí řádného hospodáře. Z tohoto jednání neexistuje výjimka, jak o tom svědčí znění ust. § 51 odst. 2 : „ Člen statutárního orgánu kapitálové společnosti může požádat nejvyšší orgán obchodní korporace o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení, tím není dotčena jeho povinnost jednat s péčí řádného hospodáře.“

Z toho tedy jednoznačně vyplývá, že povinnost chovat se neehospodárně není možné členovi orgánu vnutit, ani nařídit rozhodnutím majitele nebo odvozeně, na základě usnesení členské schůze družstva. O jednoznačné platnosti těchto donucujících ustanovení svědčí k této věci známá judikatura.

Srovnej: NS 29 Cdo 2531/2008: Prodej nemovitosti za výrazně nižší než (v daném místě a čase) obvyklou cenu může být podle okolností případu porušením povinností jednat s péčí řádného hospodáře.

NS 29 Cdo 3864/2008: Součástí náležité péče (podle platné legislativy péče řádného hospodáře) je mimo jiné i to, že člen představenstva dává při rozhodování v představenstvu přednost zájmům společnosti před zájmy akcionáře, který jej do představenstva vahou svých hlasů prosadil.....

NS 29 Cdo 3191/2010: Jedná-li člen představenstva jménem společnosti v rozporu se způsobem určeným stanovami a zapsaným v obchodním rejstříku, porušuje povinnost vykonávat funkci člena představenstva s náležitou péčí, dnes s péčí řádného hospodáře, podle § 194 odst. 5 Obchodního zákona.

Ve vztahu k případným pokynům představenstvům družstev ze strany spoluvlastníka, tedy SMOL, platí: Podle § 195 odst. 2, § 435 odst. 3 a § 456 odst. 1 ZOK platí, že nikdo není oprávněn udělovat statutárnímu orgánu obchodní společnosti pokyny týkající se obchodního vedení, čímž není dotčen § 51 odst. 2 ZOK, upravující jednu z výjimek z odkazovaných ustanovení. Toto ustanovení je považováno za částečně sporné vzhledem ke stálé povinnosti člena orgánu jednat s péčí řádného hospodáře, tak ustanovení § 51 odst. 2 pro odůvodňování cenové odchylky a obecně postupu, kterým se člen orgánu zpronevřuje péčí řádného hospodáře, není podle mě využitelné.

Jediným a hlavním kritériem pro posouzení, zda osoba, která je rozhodujícím orgánem společnosti, tedy i družstva je ustanovení § 52 ZOK:

1) Při posouzení, zda člen orgánu jednal s péčí řádného hospodáře, se vždy přihlédně k péči, kterou by v obdobné situaci vynaložila jiná rozumně pečlivá osoba, byla-li by v postavení člena obdobného orgánu obchodní korporace.

2) Je-li v řízení před soudem posuzováno, zda člen orgánu obchodní korporace jednal s péčí řádného hospodáře, nese důkazní břemeno tento člen, ledaže soud rozhodne, že to po něm nelze spravedlivě požadovat.

Zákon, na základě tohoto obecného pravidla, posuzuje situaci toho, kdo jedná jako člen statutárního orgánu s péčí řádného hospodáře, porovnáním tohoto jednání s jednáním jiných osob v obdobném postavení. Myšleno statutárního orgánu. Tedy zda-li by spornou věc rozhodla v postavení rozhodujícího orgánu společnosti stejně většina osob zastávajících u obchodních společností obdobnou funkci. Tento výklad a toto ustanovení se vztahuje v plném rozsahu i na orgány družstva.

V případě zamýšleného převodu majetku z družstev na nájemníky tak, jak tento záměr SMOL formuloval, by toto rozhodnutí u družstev probíhalo tak, že rozhodnutí formou usnesení schválí členská schůze družstva.

Nabízí se tedy otázka, zda by toto usnesení členské schůze obstálo ve smyslu ustanovení § 663 Zákona o obchodních korporacích (ZOK), který neplatnost usnesení členské schůze řeší. K tomu je třeba jen obecně poznamenat, že neplatnost členské schůze může napadnout každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor, a to podle ust. Občanského zákoníku. Důvodem pro neplatnost je pak rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Základní podmínkou je rozpor usnesení s právními předpisy, stanovami nebo dobrými mravy. Pro možnost napadnout neplatnost platí nutnost právo uplatnit (tedy podat žalobu na neplatnost oprávněnou osobou, ve lhůtě tří měsíců, jinak toto právo zanikne).

Zdálo by se tedy, že stačí marné uplynutí tříměsíční lhůty, aby případná rozhodnutí členské schůze dle záměru SMOL, tedy převodu většiny majetku družstva na nájemce bytů, nemohla být již soudně napadnuta. Nemusí tomu však tak být a můj právní názor je ten, že by tomu tak nebylo, neboť od neplatnosti usnesení členské schůze ve smyslu § 663 ZOK, je třeba odlišit přezkum zdánlivosti usnesení ve smyslu § 245 Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Při zásadním porušení donucujících ustanovení zákona, které v sobě usnesení schválené členskou schůzí ve sporných případech přináší, mohou být tato usnesení takového charakteru, že se na ně hledí jako by tato nebyla vůbec přijata. Jsou nicotná, tento výraz se však již nepoužívá a nově se používá termín zdánlivá usnesení.

Zdánlivá jsou ta usnesení členské schůze, které jsou v rozporu s dobrými mravy, ale především je zdánlivé usnesení členské schůze, které přijímá změnu stanov, která je v rozporu s kogentními ustanoveními zákona. Takovými ustanoveními by mohla být SMOL zamýšlená změna stanov a sporné je pochopitelně i faktické bezplatné vydání majetkové podstaty obou družstev.

K tomu srovnej: NS 29 Cdo 1818/2016

Za zcela rozhodující považuji jiné rozhodnutí, které vyslovuje právní názor, a které je přílehlavé na navozovanou situaci, k níž má na základě postupu SMOL dojít, a to je rozhodnutí 29 Cdo 3397/2010:

V řízení o neplatnosti usnesení Valné hromady obchodní společnosti nebo členské schůze družstva rozhodne soud o tom, že dotčené usnesení Valné hromady nebo členské schůze družstva je nicotné (podle nové terminologie zdánlivé) bez návrhu.

Jedná se o řízení, v němž soud může překročit návrhy účastníků.

Jsem tedy přesvědčen, že kterýkoliv soud v budoucnu, bude-li rozhodovat věc, která se problematiky převodu bytu z majetku družstev na nájemce dotkne, nebude vázán případnou

platností usnesení přijatých Valnou hromadou družstva po uplynutí tříměsíční lhůty, ale bude moci posoudit toto rozhodnutí podle kritéria fikce nepřijetí, tedy tak, že usnesení bylo pouze zdánlivé a není možné s ním spojovat jakékoliv právní následky. Toto v praxi může vést k vytvoření značné nejistoty, jak mezi účastníky zamýšlených převodů, tak i dalšími okruhy osob. Pro orgány družstev však z toho vyplývá, že případná odpovědnost za svá rozhodnutí se posouvá dále do budoucnosti. Členové představenstva a kontrolní komise, jakož i osoby hlasující na členské schůzi družstva za město a jiné korporace, se nemohou zprostit své případné osobní odpovědnosti, s poukazem na to, že pouze plnili vůli na základě rozhodnutí zastupitelstva, pokud současně bude platit, že rozhodnutí přijatá členskou schůzí družstva byla zdánlivá ve smyslu § 245 Občanského zákoníku.

Vzhledem k tomu, že má v budoucnu dojít ke změně stanov obou družstev, je třeba poukázat i na existenci ustanovení § 613 ZOK, vystoupení pro nesouhlas se změnou stanov. Obecně lze říci, že vystoupí-li člen (členy jsou obě dvě družstva), pak změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami. Zákon tak dává členovi družstva vysokou formu ochrany při nesouhlasu s tzv. vnucenou změnou stanov většinou ostatních členů družstev, při nesouhlasu menšiny, případně i jednoho jediného člena družstva. Při rozhodování se ve smyslu tohoto kritéria rovněž uplatní povinnost člena statutárního orgánu společnosti jednat s péčí řádného hospodáře, podle kritérií § 51, § 52 ZOK.

Je třeba se vyjádřit k záměru, který má být projednán zastupitelstvem, i s ohledem na ustanovení zákona 128/2000 Sb., tedy o obecním zřízení. V dílu 2 je jasně specifikováno, jak má být při hospodaření obce postupováno. V ust. § 39 odst. 1 je mimo jiné zcela jednoznačně uvedeno, že nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona, platnými ke dni zveřejnění záměru (srovnej § 8 zákona 265/2013 Sb. O katastru nemovitostí – Katastrální zákon). Z této skutečnosti vyplývá, že jednat o záměru převést na konkrétního vlastníka nemovitou věc z majetku obce předtím, než tato nemovitá věc samostatně vznikne jejím zápisem v katastru nemovitostí, je minimálně velmi sporný a na hradě zákona, možná za ní ležící, postup. Zpětně bude totiž velmi snadno dohledatelné, že SMOL již předem, ještě před vznikem samostatné nemovité věci jejím zápisem do katastru, určil skupinu osob, kterým mají být tyto soubory samostatných nemovitých věcí ( bytů) v budoucnu, v podstatě bezplatně, převedeny. Stanovení ceny je potom v naprostém rozporu s ust. § 39, odst. 2 Zákona o obcích, neboť z dokumentace je zjevné, že nemá být dosaženo ceny, která je v daném místě a čase obvyklá, přičemž tato cena bude posouzena podle donucujících ustanovení tohoto zákona až v okamžiku, kdy tato věc samostatně vznikne. Stanovení ceny ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, před okamžikem samostatného vzniku nemovité věci (bytu), je prakticky jednoznačným rozporem s donucujícími ustanoveními § 39 Zákona o obcích. Tuto skutečnost, podle mého právního názoru, není možné jakýmkoli vysvětlujícím postupem a doprovodnými usneseními zhojit, protože jakékoliv předběžné ocenění nemovité věci před jejím samostatným vznikem, není pro účely posouzení obvyklé ceny podle § 39 zákona o obcích, možné.

K problematice ocenění bytových jednotek před jejich vznikem v cenové studii – Analýze obvyklé ceny bytů, vč. jejich případných úprav v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní, zpracované znaleckým ústavem Grant Thornton Appraisal services a.s. Praha, je třeba vzhledem ke shora uvedenému uvést, že toto ustanovení bylo ve smyslu zákona o obcích předčasné, neboť byty jako samostatné jednotky ke dni cenové studie 13. 6. 2021 neexistovaly všechny, ve smyslu samostatné existence nemovitých věcí. K tomu jen poznámku na okraj, že kritéria při ohodnocení byla značně plastická a při revizním zkoumání by tento postup pravděpodobně neobstál, minimálně je však třeba k této analýze přistupovat s velkou mírou kritičnosti a obezřetnosti, a to zejména v tom smyslu, že by o ni mohlo být opřeno případné vyvinění zastupitelů při realizaci záměru obce prodat, případně bezplatně převést několik stovek

bytů předem určeným zájemcům. Toto cenové ocenění nevyvíňuje zastupitele SMOL postupovat přísně podle § 39 zákona o obcích.

V této souvislosti je třeba jednoznačně upozornit na nebezpečnost a nepravdivost tvrzení, která jsou uvedena ve stanovisku Mgr. Zdeňka Joukla, advokáta, v té části, kde vyslovuje právní názor (b), že se neuplatní zákon o obcích.

Zákon o obcích je totiž zákonnou normou, kterou zastupitelé nemohou při svém rozhodování obejít.

Proto je nutné upozornit i na případnou hrozící trestně právní odpovědnost. Tato odpovědnost by se v budoucnu před uplatněním promlčecí lhůty mohla dotknout těch zastupitelů, kteří by o majetku obce (nemovitém majetku obce – myšleno převáděné bytové jednotky) rozhodovali odchylně od § 38 zákona o obcích: 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.

Dále pak ustanovení § 39, odst. 2 zákona o obcích zastupitelům ukládá: při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde – li o cenu regulovanou státem. Odchylka od obvyklé ceny musí být zdůvodněna, jde – li o cenu nižší než obvyklou.

V případě reálií Olomouce je pak zjevné, že podobně velké a umístěné byty ve SMOL mají obvyklou hodnotu 2,8 – 3 miliony korun, podle velikosti a navíc při v čase setrvalé růstové tendenci. Proto je nezbytné věnovat zvýšenou pozornost zamýšlené odchylce od ceny obvyklé, a především jejímu zdůvodnění. Z historických i aktuálních materiálů je zřejmé, že v minulosti se SMOL podílelo na smluvních konstrukcích, které našly obraz ve smlouvách v uzavírání smluv o budoucí smlouvě o převodu k vlastnictví bytu a spoluvlastnictví ke společným částem bytu a pozemku. Tyto smlouvy byly v roce 2000, ale některé i později, uzavírány se stávajícími zájemci o převod bytu, nebo jejich právními nástupci.

Dovolím si vyslovit právní názor, že při absolutní neplatnosti těchto smluv, je obtížné uhájit odchylku z ceny obvyklé. Došlo by totiž na základě rozhodnutí zastupitelstva SMOL k účelovému zvýhodnění jedné skupiny obyvatel Olomouce. Tato skupina by oproti 99% občanů města dostala od Města Olomouce dar ve výši cca 3.000.000,- Kč (tato skutečnost by se velmi brzy ukázala, až by se část těchto bytů až 20% objevila na sekundárním trhu s byty, což je obvyklá praxe při v minulosti realizované privatizaci městských bytů v různých místech České republiky). Pak by se zdůvodnění cenové odchylky před většinou občanů města stalo velmi obtížné, pokud by město nebylo k takovému postupu donuceno pravomocným soudním rozhodnutím. Vzhledem k téměř absolutní jistotě neplatnosti těchto smluv, není pro cenovou odchylku v podstatě žádný zákonný důvod. V tomto smyslu se jeví celý postup jako účelový a nezúčastněné osoby, např. občané města, případně orgány činné v trestním řízení, by v tomto kroku mohli spatřovat účelový převod majetku téměř miliardové hodnoty do rukou před dvaceti lety vybraného okruhu osob. Obohacení této skupiny, čítající cca 400 osob, by pak bylo na úkor zbývajících občanů města Olomouc, kteří podobným způsobem obohaceni být nemohou. Není bez zajímavosti i značný majetkový prospěch skupiny osob, které případně zastupují zájmy těchto zájemců.

Z obvyklé praxe postupů orgánů činných v trestním řízení v ČR je třeba uvést, že je až nadužíváno postupu, kdy zastupitelé města, kteří hlasují i pro zdůvodněnou odchylku od obvyklé ceny, jsou následně dlouhé roky kriminalizováni a podrobeni nepřijemnému a zdlouhavému trestně právnímu řízení. Často se až u soudu ukáže, zda byl jejich postup zákonný, či nikoliv. Je tedy odpovědností každého zastupitele, zda takové riziko, kdy by fakticky rozhodoval o převodu nemovitého majetku

za cenu nižší než je v místě obvyklá, je ochoten nést u vědomí toho, že riziko případného trestního postihu se nedá v této věci vyloučit.

Osobně se domnívám, že z případné odpovědnosti každého jednotlivého zastupitele nevyvíhá ani společné stanovisko Ministerstva vnitra, ani dokument Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro vnitřní rozvoj a Ministerstva financí, k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu, ze dne 1.4.2021. Zaujetí tohoto stanoviska však před trestně právními dopady kroků při stanovení odchylky od místně obvyklé ceny nevyvíhá zastupitele a tento postoj zaujatý ministerstvy není pro dodržení ustanovení zákona o obcích relevantní, neboť nemá zákonnou sílu, aby interpretaci ustanovení § 39 zákona o obcích vyložilo odchylně, v souladu s navrhovaným postupem. Takovou interpretační sílu může mít pouze zákon, tím však stanovisko tří ministerstev není.

Naopak nenaplněním absolutně neplatných smluv o budoucí smlouvě k vlastnictví bytu a ke spoluvlastnictví ke společným částem bytu není zjevným porušením žádného aktuálně platného ustanovení legislativy České republiky. V této souvislosti doposud absentuje i vysloveně konkrétní veřejný příslib SMOL k naplnění těchto smluv.

Podle mého právního názoru vzniklo původním osobám, které uzavřely sporné smlouvy o budoucí kupní smlouvě, pouze právo na přednostní odkoupení bytu. Toto jim svědčí i jako osobám nájemců bytu, a to i v případě postoupení práva k bytu jiným osobám, na základě dohody původního nájemce. Toto jejich právo, však automaticky neznamená právo na cenu sníženou a na možnost, aby město porušilo donucující právní úpravu podle § 39 odst. 2. Ze strany SMOL podle mě, je tady pouze případná povinnost učinit nájemci bytu nabídku při jeho privatizaci. Absolutně neplatnou smlouvou není možné odůvodnit odchylku od ceny obvyklé. Srovnej rozhodnutí Ústavního soudu sp.zn. čj. III ÚS 2763/08-1, ze 7. 10. 2010.

V této souvislosti je třeba připomenout soudní rozhodnutí v tzv. kauze Svatopluk, ve které osoby, které již jednou zaplatily výstavbu rodinných domků stavěných H-systémem, na základě rozhodnutí soudu musí tyto, správci konkurzní podstaty znovu uhradit. Volně analogicky lze z toho dovodit, že nejpozději úpadkem MNG COMP s.r.o. a MERA-CZECH a.s. přestaly být smlouvy o budoucí smlouvě realizovatelné a SMOL již nadále nenese odpovědnost z těchto smluv. Je to tak i mimo jiné pro velké množství legislativních změn, složitost vlastnické struktury majitelů bytových domů a neexistenci předmětu smlouvy (samostatného bytu jako nemovitosti, viz. shora).

Samostatným právním problémem je pak zcela absentující rozbor situace nastalé po úpadku předchozích účastníků smluv, kdy v současné době není možné prozkoumat, kdo byl uspokojen z výtěžku konkurzu, zda mezi věřiteli nebyli i účastníci smluv. Otázku konkurzu a výtěžku z nich není možné pro nedostatek materiálů vůbec zhodnotit.

Další samostatnou otázkou je potom případná odpovědnost SMOL za nenaplnění oprávněných očekávání. Rovněž též okolnost, zda dosavadní postup SMOL není možné ze strany tzv. zájemců hodnotit jako projev veřejného příslibu zajistit jim mimořádnou majetkovou výhodu jako nájemníkům při privatizaci bytového fondu. Toto je však sporné s ohledem na existenci donucujících ustanovení nejen obsažených v § 39 zákona o obcích. Srovnej např. 28 Cdo 3950/2010 z 15.11.2010 vyjadřující se k otázce nedostatečného zdůvodnění cenové odchylky.



Jednotlivé řešené okruhy právních problémů zamýšleného postupu SMOL je možné v případě zájmu precizovat a rozvést více do hloubky, či zodpovědět přímo nastolené právní otázky.

V Blansku dne 12. 7. 2021

JUDr. Vilém Fránek, advokát