JANA ZWYRTEK HAMPLOVÁ
advokátní kancelář pro samosprávu

Sídlo: Olomoucká 36, 78985 Mohelnice
Telefon: 583453026, 724882780 - sekretariát
E-mail: sekretariat@hamplova.cz
Datová schránka: u7pft7s

www.hamplova.cz
IČ: 43989667
DIČ: CZ 6555182480
ČAK: 3049

Věc:

Právní stanovisko a základní doporučení bezpečného postupu pro všechny zúčastněné při převodu bytových jednotek do vlastnictví nájemců na základě v minulosti uzavíraných smluv

Zadavatelé:

Družstvo Olomouc, Jižní
Družstvo Olomouc, Jiráskova

26. července 2021

© Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová

I. Položené otázky a cíle zadání:

1) Existuje v současné době jasný a univerzální výklad, který by byl použitelný pro právně bezpečné (tj. v budoucnu nenapadnutelné) převody vlastnictví k bytovým jednotkám z družstev na nájemce dle původně uzavřených smluv za existence různých výchozích právních situací v obcích a městech a různého obsahu uzavíraných smluv?

2) Lze tento postup, resp. některý z právních postupů, využít pro právně bezpečné převody bytových jednotek Družstva Olomouc, Jižní a Družstva Olomouc, Jiráskova, do vlastnictví nájemníků na základě v minulosti uzavíraných smluv?

3) Lze definovat právní slabiny případných převodů a jejich možné dopady na všechny zúčastněné (na SMOL jako právnickou osobu, na družstva jako právnické osoby, na členy zastupitelstva SMO, na členy představenstva družstva, na členy kontrolních komisí drušztev) za podmínek v minulosti uzavíraných smluv?

4) Lze definovat právně možný a nejméně právně rizikový způsob převodu bytových jednotek na nájemce dle původně uzavíraných smluv?

5) Vaše další poznámky k právnímu problému.

Poznámky k zadání:

a) Zadavatelé žádají obsah srozumitelný rovněž pro právní laiky, a to za dlouhodobě napjaté názorové situace různých právních pohledů včetně vysoké míry medializace případu, a bez ohledu na osobu zadavatele žádá názor zcela nezávislý, který by umožnil všem zúčastněným zejména základní orientaci v problému.

b) Zadavatelé žádají posouzení k právnímu řádu jako celku.

c) Cílem zadání je dosažení právní jistoty pro rozhodující orgány a jejich členy, a rovněž tak pro budoucí vlastníky bytových jednotek.

II. Dostupné podklady

1) Stanovisko odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra **„Otázka platnosti budoucí smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce bez zveřejnění záměru obce“** – obecné

2) Přípis od odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra ze dne 30.10.2020 k **odchylce od ceny v místě a čase obvyklé**

3) Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k **řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům**, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu

4) Stanovisko odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra Otázka platnosti budoucí smlouvy o **převodu vlastnického práva k bytové jednotce bez zveřejnění záměru obce** ze dne 2.10.2020

5) **Právní posouzení pro statutární město Olomouc – AK JUDr. Hana Kordová Marvanová** ze dne 28.6.2021 – zadavatel Statutární město Olomouc

6) **Právní vyjádření pro SNO Olomouc od AK Staňkovský, Mgr. Ing. Václav**, ze dne 22.6.2021 – zadavatel Správa nemovitostí Olomouc, a.s.

7) **Právní posouzení některých sporných aspektů záměru postupu Statutárního města Olomouc při převodu bytů ve vlastnictví města a družstev JUDr. Vilém Fránek, advokát**, ze dne 12.7.2021 – zadavatel Družstvo Olomouc Jižní, Družstvo Olomouc, Jiráskova

8) **Právní stanovisko obchodní společnosti Matoušek a Selucká, advokátní kancelář s.r.o**. ze dne 23.6.2021, zadavatel Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

9) **Cenové studie** – cena bytových jednotek v místě a čase obvyklá

10) **Příklady smluv o budoucích kupních smlouvách** z různých let

11) Výpisy z katastru nemovitostí

12) Podklady k podílu SMO, a družstva a hlasování v družstvu

13) **Pracovní podklady** pro orgány SMOL

14) **Mediální výstupy** – z veřejných zdrojů

III. Přehled vývoje právní úpravy podstatné pro posuzovanou věc

1. Zákon o obcích 367/1990 Sb. o obcích (obecní zřízení) obsahoval mj. tato ustanovení.

Mj. § 36a
(1) ***Obecní zastupitelstvo*** *rozhoduje o těchto majetkoprávních úkonech obce:*
a) ***nabytí a převodu nemovitých věcí****,*
g) vzdání se práva a prominutí pohledávky vyšší než 5000 Kčs,
(2) Ustanovení odstavce 1 se použije i na úkony obsahující cenu nižší, než je cena v místě a čase obvyklá.
(4) ***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.***

2. Zákon č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Mj. Zvláštní ustanovení
§ 22 – Zvláštní ustanovení o převodu vlastnictví jednotky
(1) Při převodu vlastnictví k bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, má ***dosavadní vlastník bytu, popřípadě vlastník budovy povinnost nabídnout převod bytu tomuto nájemci****. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být byt převeden jiné osobě.*
(2) Po dobu jednoho roku od uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1 má nájemce při převodu bytu právo na jeho přednostní nabytí za podmínek stanovených v § 606 občanského zákoníku. Nabídka k převodu bytu nájemci musí být písemná a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Smlouvu o převodu bytu je nájemce za výše uvedených podmínek povinen uzavřít do tří měsíců ode dne doručení nabídky, jinak jeho právo na přednostní nabytí bytu zaniká. Ustanovení § 603 odst. 3 občanského zákoníku platí obdobně.

3. Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

Mj. § 3
(1) *Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů* ***nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.***

Mj. Nájemné
§ 671
*(1) Nájemce je **povinen platit nájemné podle smlouvy**, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání.*

4. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), účinnost od 12.11. 2000

Mj. § 2

(1) *Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a **nese odpovědnost** z těchto vztahů vyplývající.*
(2) *Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.*

Díl 2 - Hospodaření obce

Mj. § 38
*(1) 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. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.*

Mj. § 39
*(1) 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 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.¨*

*(2) 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 ceny obvyklé musí být zdůvodněna**, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, **je právní jednání neplatné**.*

Mj. § 41
(1) *Podmiňuje-**li tento zákon platnost právního jednání obce předchozím zveřejněním**, schválením nebo souhlasem, opatří se listina o tomto právním jednání doložkou, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny. Je-li listina touto doložkou obcí opatřena, má se za to, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna.*

*(2) Právní jednání, která vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou **bez tohoto schválení neplatná**.*
*(3) **K neplatnosti právního jednání** z důvodů stanovených v odstavci 2 a v § 38 odst. 4 a § 39 odst. 1 a 2 **přihlédne soud i bez návrhu**.*

5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Díl 1- Soukromé právo

§ 1
*(1) Ustanovení právního řádu upravující vzájemná práva a povinnosti osob vytvářejí ve svém souhrnu soukromé právo. **Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.***
*(2) Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; **zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy**, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.*

§ 2

*(1) Každé ustanovení soukromého práva lze vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i **s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání**. Rozejde-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, musí mu ustoupit.*
*(2) **Zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam**, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce; **nikdo se však nesmí dovolávat slov právního předpisu proti jeho smyslu.***
*(3) Výklad a použití právního předpisu **nesmí být v rozporu s dobrými mravy** a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění.*

§159, odst.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*

§ 1903

*(1) Dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, **že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné**. Týká-li se narovnání věcného práva k věci zapsané do veřejného seznamu, nastávají účinky narovnání zápisem do tohoto seznamu.*

6. Zákon č.40/2009 Sb., trestní zákoník

§ 220 Porušení povinnosti při správě cizího majetku
*(1) 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.*
(2) Odnětím svobody na šest měsíců až pět let nebo peněžitým trestem bude pachatel potrestán,
*a) spáchá-li čin uvedený v odstavci 1 **jako osoba, která má zvlášť uloženou povinnost hájit zájmy poškozeného**, nebo*
b) způsobí-li takovým činem značnou škodu.
(3) Odnětím svobody na dvě léta až osm let bude pachatel potrestán, způsobí-li činem uvedeným v odstavci 1 škodu velkého rozsahu.

§ 221 Porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti
*(1) 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.*
(2) Odnětím svobody až na tři léta bude pachatel potrestán,
a) *spáchá-li čin uvedený v odstavci 1 **jako osoba, která má zvlášť uloženou povinnost hájit zájmy poškozeného**, nebo*
b) *způsobí-li takovým činem škodu velkého rozsahu.*

7. Judikatura

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 25 Cdo 1319/2004, ze dne 22.2.2005

*„Odpovědnost starosty obce za škodu této obci jím způsobenou při výkonu funkce se řídí občanským zákoníkem. **Osoba vykonávající veřejnou funkci se bez dalšího nemůže své odpovědnosti za způsobenou škodu zprostit poukazem na to, že se při své činnosti spoléhala na rady jiných**.“*

Nejvyšší soud ČR, rozhodnutí sp. zn. 11 Tdo 454/2011 ze dne 24. 2. 2012:

*„Lze souhlasit s dovolatelem, pokud uvádí, že **samozřejmým a prezumovaným předpokladem výkonu funkce starostky** (tj. funkce, které se obviněná ujala dobrovolně, a která je honorovaná) **je znalost zákona o obcích,** a v případě starostky městské části i znalost statutu územně členěného statutárního města“.*

Sp. zn. III. ÚS 729/06:
„Podle Ústavního soudu i smluvní volnost vyjádřená v určitém právním úkonu podléhá posouzení ve vztahu k ustanovení o dobrých mravech, a proto ***nelze dospět k závěru, že obsah právního úkonu nemůže být v rozporu s dobrými mravy jen proto, že byl výsledkem konsensu stran****.“*

Nejvyšší soud ČR, 11/15/2010
Spisová značka: 28 Cdo 3950/2010

„Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je bez náležitého zdůvodnění této odchylky neplatná *podle § 39 obč. zák., neboť svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů).“*

8. **Aktuální trestní řízení v Praze, stíhající zastupitele za rozhodování v roce 2010** (stíhání po 9 letech na základě iniciativy nového vedení městské části)

Sděluje se obvinění T.M. a dalším ... pro spáchání přečinu maření úkolu úřední osoby z nedbalosti dle ustanovení § 330 odst. 1, odst. 3 písm. a) tr. zákoníku, tedy jako úřední osoby při výkonu své pravomoci z nedbalosti zmařili splnění důležitého úkolu a způsobili takovým činem škodu velkého rozsahu, kterých se dopustili tím, že ***jako zvolení členové Zastupitelstva MČ****..., jež složili na schůzi Zastupitelstva MČ dne ..... slib,* ***žádným způsobem nezjišťovali, nekontrolovali ani se nezajímali o to****, jaká je obvyklá cena bytových jednotek, ... jejichž celková hodnota na první pohled převyšuje kupní cenu ..., což je majetková operace, která vybočuje z běžného nakládání s majetkem, a přitom na zasedání Zastupitelstva odsouhlasili… aby se tyto bytové jednotky nabízely bez znalosti jejich ceny obvyklé, bez stanovení minimální prodejní ceny…… a následně odhlasovali prodej vysoutěžených bytových jednotek i přes to, že věděli, resp. s ohledem na svou praxi, předchozí diskusi a jejich postavení, jakožto postavení zastupitelů, vědět měli, že úplatně zcizovat majetek Městské části ….* ***je možné pouze za cenu obvyklou, nebo s odůvodněním rozdílu od ceny obvyklé tak, jak to vyžaduje Zákon****.*

Poznámka:
Trestní stíhání bylo zahájeno po devíti letech od převodu bytových jednotek. Oznámení podalo samo vedení radnice proti svým předchůdcům. Stíhání jsou všichni zastupitelé, kteří pro převod hlasovali, a všichni úřednicí, kteří se podíleli na přípravě podkladů.
Policie neakceptovala právní obranu v tom smyslu, že se zastupitelé spolehli na odbornou přípravu magistrátu, protože jsou právní laikové, a to s tím, že minimálně zákon o obcích musí dobře znát, aby mohli odpovědně rozhodovat.
Trestní řízení stále probíhá.

9. Jiné právní zdroje

Pavel Vrcha, soudce NS ČR, z odborného článku komentující výroky soudu v oblasti hospodaření obcí

*„Majetkoprávní jednání týkající se nakládání s obecním nemovitým majetkem vyžadují **důsledné dodržování norem obecního zřízení a dalších právních předpisů.** Jakékoli zásadní nesoulady mezi publikovaným záměrem obce, rozhodnutím jeho zastupitelstva a učiněným právním jednáním starostou obce zpravidla zakládají absolutní neplatnost těchto právních jednání, což pochopitelně přináší negativní důsledky jak vůči obci, tak i vůči **nabyvatelům, kteří současně nemohou důvodně argumentovat tím, že vlastnictví k nemovitému majetku nabývali v dobré víře**, neboť proti nim lze důvodně uplatnit argument, že v inkriminovaném období mohli a měli vycházet z relevantních (veřejně přístupných) podkladů (publikace záměru, usnesení zastupitelstva atd.) a tedy mohli a měli z toho vyvodit příslušné důsledky pro své další jednání.*

Nástin výše vyložené problematiky tedy jen přisvědčuje tomu, aby občané před vstupem do smluvních vztahů s obcemi (ale i naopak) byli patřičně obezřetní, aby pečlivě vycházeli z podkladů, jež se vztahují k jimi zamýšlenému majetkoprávnímu jednání, a aby v případě pochybností raději vyhledali osobu znalou práva (advokáta, notáře), která by jim v daném směru poskytla účinnou právní službu.“

ZÁVĚRY PŘEHLEDU PRÁVNÍ ÚPRAVY, podstatné pro další právní výklad

Za období od uzavření smluv (a smluv nastupujících za původní)

a) **Byl přijat zcela nový zákon o obcích**, který prošel za dané období několika desítkami novelizací, tedy došlo k významným změnám v oblasti práva veřejného, kde je mj. přísná úprava neplatnosti právních jednání, kdy soudy otázky platnosti a neplatnosti zkoumají dokonce z úřední povinnosti, tedy i v případě, že neplatnost nikdo nenamítá; týká se to i odůvodnění ceny v místě a čase obvyklé

b) **Byl přijat nový občanský zákoník**, tedy došlo k výrazným změnám na poli práva soukromého; mj. i nové povinnosti ve vztahu k výkonu veřejných funkcí

Došlo tedy v čase k zásadním změnám obsahu dvou klíčových právních norem pro převod nemovitého majetku včetně bytových jednotek.

c) **Judikatura přinesla řadu nových právních hodnocení** v oblasti hospodaření obcí a odpovědnosti za toto hospodaření, i v postavení třetích osob, z nichž nejpodstatnější jsou tyto premisy:

- Předpokládá se (presumuje), že zastupitel dobře zná zákon o obcích, nemůže se tedy bránit tím, že právu nerozumí, a spoléhal se na připravené podklady
- Odpovědnosti v této oblasti (rozhodování v souladu se zákonem o obcích) nezbavují zastupitele ani rady jiných; obdobně je to s členy představenstva družstva
- Třetí osoby (v daném případě případní kupující bytových jednotek) se nemohou případně odvolávat dobré víry v uzavřené smluvní vztahy (kupní smlouvy), protože si mohly a měly v oblasti veřejného práva samy vše ověřit
- Trestní odpovědnost může být vyvozena i po mnoha letech, kdy už zastupitel nemusí být ani ve funkci
- Smlouvy a jejich platnost (včetně smluv, kterým by bylo převedeno vlastnictví) mohou být zpochybněny i s odstupem let, a to dokonce třetími osobami, které nejsou účastníci smlouvy (viz judikatura, která to ve výjimečných případech, připouští)
- Ani to, že se smluvní strany na obsahu smlouvy dohodly, nelze tolerovat rozpor tohoto smluvního vztahu s dobrými mravy (viz zákon i judikatura – tedy ne vždy platí, že smlouvy se za každé situace musí plnit, zejména je-li smluvní stranou subjekt, který má základ v právu veřejném)

IV. Otázky týkající se spoluvlastnictví SMOL a družstev

Otázky spoluvlastnictví upravuje občanský zákoník komplexně, tedy jeho úpravou se řídí i právní vztahy, které jsou předmětem tohoto stanoviska, pokud jde o spoluvlastnictví budovy a bytových jednotek.

Podstata spoluvlastnictví je v tom, že vlastnické právo k určité věci náleží více osobám, v našem případě dvěma právnickým osobám – **družstvu a městu**.

Pro spoluvlastnictví je charakteristická existence spoluvlastnických podílů, proto hovoříme o podílovém spoluvlastnictví, což je posuzovaný případ – každý má svůj podíl, podle evidence katastru město 61/100 a družstva 39/100 (1/3 : 2/3). Město pak má v družstvu hlasovací práva ve svůj prospěch. Stávající právní stav je důsledkem řešení situace kolem výstavby bytových jednotek, která vznikla mj. konkursem soukromých subjektů, což není předmětem tohoto stanoviska; to pracuje s aktuálně existujícím stavem, který se snaží zmapovat a popsat.

V této souvislosti bych však alespoň poukázala na obsah právního posouzení Mgr. Ing. Václava Staňkovského k zamýšleným svým způsobem poněkud nestandardním (účelovým) krokům v družstvu, zejména (citace):

„Připomínám přitom, že i při přípravě návrhu rozhodnutí o převodu… včetně podmínek převodu by představenstvo Družstva bylo povinno postupovat s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí a jako řádný hospodář.

A stejně tak i členové kontrolní komise, která by měla k uvedenému zaujmout stanovisko. Ovšem chybí-li nejen onen „záměr" SMO i ostatních členů družstva", ale také jasné vymezení, jaký je vlastně účel družstva (vizte zejm. komentář ad 4 shora), jedná se o úkol nesplnitelný, kdy navíc členové představenstva a kontrolní komise budou tíženi důkazním břemenem, že s péčí řádného hospodáře jednali. Přitom Družstvo má – zřejmě – podle návrhu obsaženého ve Zprávě i nadále mít účel podnikání. Jakým způsobem tak má činit, pokud má většinu svého majetku za významně nižší než tržní cenu převést na třetí osoby, jasné není. Představenstvo dosud, podle dostupných informací, vykonávalo péči „podnikatelské úrovně". Vzhledem k nejasné (otázka nakolik záměrně) formulaci účelu a předmětu činnosti (podnikání) Družstva nelze vyloučit, že stejnou mírou péče pak bude posuzována činnost představenstva ve vztahu k přípravě návrhu rozhodnutí."

Popsaná účelovost je jednoznačně pro rozhodující osoby právně riziková, a protože byla velmi přesně popsána v citovaném materiálu, nadále se jí nevěnuji vyjma toho, že tuto rizikovost popsané účelovosti připomínám, a se závěry a otázkami kladenými v daném materiálu k problematice navrhovaných změn v družstvech se ztotožňuji.

Z hlediska povahy a charakteru spoluvlastnictví rozeznáváme především spoluvlastnictví ideální a reálné, v našem případě jde o **spoluvlastnictví ideální**, kdy ani družstvu, ani městu, nenáleží žádná reálná konkrétní část společné věci, ale oba spoluvlastníci vykonávají práva povinnosti k celé společné věci.

Každý ze spoluvlastníků má práva, vyplývající z jeho spoluvlastnického podílu, společnou věc držet, užívat a jinak s ní nakládat, má právo na její plody a užitky, což jsou věci obecně známé, tedy dotýká se jich i převod vlastnických práv (mohou věc společně prodat).

Tedy v posuzovaném případě se jedná o potenciální **společnou povinnost převést vlastnické právo k <u>bytovým jednotkám jako celku</u>** na základě dříve uzavřených smluv, jak se k tomu společně město, zaniklé soukromé společnosti a družstva zavázali (byť nástup družstva do právních vztahů namísto soukromých subjektů je rovněž právně zpochybnitelné).

Vzájemný vztah spoluvlastníků je určen prostřednictvím spoluvlastnického podílu, který vyjadřuje jejich míru účasti ve společném vlastnickém vztahu, tedy spoluvlastnický podíl je měřítkem účasti každého spoluvlastníka na podílovém spoluvlastnictví a právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví.

Tedy v našem případě má výrazně vyšší práva a faktický vliv město s ohledem na spoluvlastnické podíly a hlasovací převahu 9 – 1 – 1 (spoluvlastnické podíly jsou odlišné, členem je dále SMOL – Správa nemovitostí Olomouc, a.s.).

Je proto pouze zmínkou pro úplnost, že ochranu svého vlastnického práva k příslušnému podílu může uplatňovat každý ze spoluvlastníků samostatně, bez nutnosti souhlasu ostatních spoluvlastníků k takovému postupu, protože **faktickým „vládcem“ nad osudem bytových jednotek je SMOL**, ať přímo, nebo prostřednictvím družstev, tedy především rozhodování jeho zastupitelů, a to se vší odpovědností s tím spojenou.

Otázka dvou linií (druhů) smluv – se soukromými subjekty (MERA“ a MNG“) a s družstvem, <u>otázka oddělitelného právního úkonu</u>

Zastávám názor, že zde by argument o možnosti oddělit právní úkon neuspěl, a to proto, že jak vyplývá z judikatury, klíčové je to, jakou lze dohledat a identifikovat **tehdejší jasnou a určitou vůli budoucích prodávajících**. Žádný z budoucích prodávajících neměl zájem prodat svůj spoluvlastnický podíl, ale vždy bylo cílem a smyslem daných právních postupů převádět vlastnictví k bytovým jednotkám jako celku. Ani SMOL, ani firmy, a ani družstva, nechtěly převádět svůj spoluvlastnický podíl, a společně s druhým smluvním partnerem jednotku jako celek. Projevenou vůli nelze měnit ani zpětně, protože nelze zpětně měnit vůli jednajících stran.

Pokud jde dále o družstva, jsou navíc fakticky ovládána druhým smluvním partnerem (SMOL), a s ohledem na to **mají rovněž základ v právu veřejném**, když družstevníci jsou vázáni rozhodnutím svých orgánů, navíc hospodaří rovněž s veřejným majetkem, a bylo by k tomu nepochybně přihlíženo.

V daném případě tedy nelze dle mého názoru pracovat úspěšně s pojmem oddělitelného právního úkonu, protože tato teorie by nebyla v souladu s vůlí ani jedné smluvní strany v době uzavírání smlouvy (když opomineme jiné důvody neplatnosti, specifikované v tomto stanovisku).

Je zde rovněž problém „právního nástupnictví“ z titulu vlastnického práva. Část nájemníků má původní smlouvy, tedy kde jsou smluvním partnerem na straně budoucího prodávajícího zaniklé soukromé firmy. Družstvo vstupovalo do smluv v případě nových nájemníků (kteří nastupovali po nájemnících původních), a uzavíralo smlouvy pouze proto, že se stalo spoluvlastníkem bytových jednotek, a nepochybně jen proto, že druhým smluvním partnerem bylo SMOL, a to na základě v „dávné“ minulosti uzavřených smluv.

Vstup družstev do tohoto smluvního vztahu je rovněž zpochybnitelný pro všechny v tu chvíli existující důvody, a pro charakter družstva hospodařícího s veřejným majetkem, a ovládaného jednotkou územní samosprávy, která je druhým smluvním partnerem na straně budoucího prodávajícího. Žádné povinnosti uzavřít dané smlouvy totiž se zakoupením bytových jednotek družstva nepřevzala, a neměla tedy vůči nájemníkům žádné závazky.

Tedy **smlouvy, kde figurují ještě soukromé firmy**, které zanikly, by se teoreticky mohly vztahovat pouze k SMOL, ale s ohledem na to, že zastávám názor nedělitelného plnění, a dále ten, že ani SMOL není platně ze smlouvy zavázáno, jsou ke všemu jinak uvedenému neplatné z dalšího důvodu (zánik jedné smluvní strany).

Smlouvy, kde figuruje již družstvo, protože do smluv vstoupilo z důvodu změny nájemců, a smlouva se tzv. „přepisovala“, nelze považovat vůči družstvu rovněž za platné, protože nebylo povinno je uzavřít (nepřevzalo tuto povinnost při koupi podílu bytových jednotek), a ani by nemohlo takto hospodařit s veřejným majetkem, protože je mj. ovládáno jednotkou územní samosprávy. Plus je zde opět argument nedělitelného plnění z důvodu jednotné a jasné vůle všech smluvních stran.

V. Premisy právního stanoviska a základního doporučení bezpečného postupu pro všechny zúčastněné při převodu bytových jednotek do vlastnictví nájemců na základě v minulosti uzavíraných smluv

1) Úvod

V dané věci již bylo zpracováno **několik právních stanovisek**, v nichž je uvedena řada právních výkladů a myšlenek k řadě aspektů aktuálního právního stavu. Ve své podstatě lze se všemi, pokud jde o rekapitulaci právních otázek a odpovědi na ně, souhlasit v tom smyslu, že všechny právní kanceláře se zhostily zadání vysoce kvalifikovaně, vedeny snahou přinést jednoznačnou odpověď, resp. dát SMOL jednoznačný výklad velmi náročného právního problému. Zastávám však názor, že ani jedné z kanceláří, a to včetně mé, se nemůže podařit dát jasné a jednoznačné a zcela bezpečné právní stanovisko proto, že právní situace ohledně předmětných sporných smluv je právně nadstandardně komplikovaná a má řadu specifik, bohužel pro právní posouzení negativních.

Podobný problém řešila či řeší různě řada dalších obcí a měst, protože obdobně jako SMOL samosprávy „zdědily“ smlouvy různého obsahu a různé právní kvality z minulosti.

Na druhé straně různost výkladů v dílčích částech zpracovaných právních stanovisek dokládá, že žádné právní stanovisko není možno brát jako jednoznačné, protože je výrazem názoru dané advokátní kanceláře, včetně advokátní kanceláře mé; a to přesto, že se snažíme zhostit zadání co nejlépe.

Proto se v tomto stanovisku soustředím nikoli na teoretický a legislativní popis východisek, která jsou ve své podstatě známa a popsána v ostatních právních stanoviscích, ale zejména **na identifikaci a výklad k problémovým oblastem tohoto aktuálního právního zadání**, kterými pak odůvodňuji závěrečné doporučení.

Tedy kladu si za cíl odpovědět na otázky praktické, a to z nezávislého pohledu, daného mou praxí v oblasti práva územních samospráv, znalosti judikatury, se zaměřením na otázky platnosti případných smluv a otázky osobní hmotné i trestní odpovědnosti volených zástupců, které se věnuji rovněž řadu let.

Rovněž styl výkladu zaměřuji tak, aby byl srozumitelný zejména pro laiky a jejich porozumění problému, tedy formou se do určité míry odlišuji od ostatních právních stanovisek; tím vysvětluji jiný než ryze právní stylistiku.

Daný požadavek byl jediný ze strany zadavatele (srozumitelnost a přehlednost všech výkladových problémů), když jinak mi ponechal naprostou obsahovou volnost ve formulacích obsahu i závěru tohoto materiálu, a nijak mne neovlivňoval.

Tedy soustředila jsem se na to nejvíce podstatné pro zastupitele, aby si mohli udělat vlastní názor.

2) Předpokládané shodné cíle všech přímo zúčastněných a související otázky

Pokud hovořím o všech zúčastněných, **mám na mysli tyto subjekty**:

- Statutární město Olomouc
- Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova
- Kontrolní komise družstev a jejich členy
- Současné nájemce a potencionální budoucí vlastníky bytových jednotek
- Členy zastupitelstva jako fyzické osoby s jejich osobní odpovědností
- Členy představenstva družstev jako odpovědné osoby

Tito všichni by měli mít společný zájem, spočívající v realizaci převodu bytových jednotek tak, aby tento převod

- byl platný (měl by být zájem všech, protože i kupní smlouvy lze později napadnout)
- byl souladu s právními předpisy (měl by být rovněž zájmem všech)
- neohrozil členy zastupitelstva a členy představenstva družstva a členy kontrolních komisí v rovině trestněprávní (subjektivní zájem daných fyzických osob)

V této souvislosti pak **nelze opominout v obecné rovině ostatní občany SMOL**, kterých se prodej nemovitého majetku rovněž dotýká, a to ve smyslu mj. ustanovení zák.č. 128/2000 Sb. o obcích:

§ 35

(1) Do samostatné působnosti obce patří ***záležitosti, které jsou v zájmu obce a občanů obce…***
(2) ... Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje ***v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů.*** *Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.*

Tedy nelze přehlížet, že jsou zde

a) zájmy konkrétních občanů, kteří uzavřeli v minulosti ony sporné smlouvy
   a
b) zájmy obecně všech občanů města, když plnění z předmětných smluv ve prospěch konkrétních občanů nemusí být v souladu se zájmy ostatních občanů, protože jde o převod významného majetku SMOL jako jednotky územní samosprávy, a jím ovládaných družstev.

Jednou z otázek tedy je, **zda podobné preferenční plnění ve prospěch části občanů je odůvodnitelné v minulosti uzavřenými smlouvami (a zda už tehdy nebyly s právní úpravou v rozporu)**, tedy jinými slovy řečeno zda SMOL nemá fakticky jinou možnost, než ony smlouvy o budoucích kupních smlouvách naplnit, když lze usoudit, že SMOL je nakloněno dříve uzavřené smlouvy spíše plnit; nebo tyto smlouvy uzavřít nesmí pro jejich neplatnost.

Nicméně SMOL i družstva postupovaly správně tak, že si nechala zpracovat právní názory, než přijme za dané situace, kterou charakterizuje

- velký časový odstup od uzavření původních smluv
- zásadní změny klíčových právních norem
- změny judikatury posuzující platnosti smluv a odpovědnost volených zástupců
- závažné pochybnosti o platnosti dříve uzavřených smluv
- dva druhy smluv o stejné věci (s jiným smluvním partnerem)
- vysoká sledovanost věci z řad veřejnosti

konečné rozhodnutí.

3) Sporné otázky

Klíčová otázka: Jsou v minulosti uzavřené smlouvy platné?

Smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku byly uzavírány v souvislosti s tehdejší výstavbou nájemních bytů. Na tuto výstavbu byly poskytovány dotace od státu, a to právě s primárním cílem vzniku bytů nájemních, nikoli bytů v osobním vlastnictví. Proto též byly postaveny dotační podmínky tak, že byty se nesmí dvacet let převádět do vlastnictví nájemců.
Už v této rovině je nutno klást otázku, zda uzavření podobných smluv s tak výrazným časovým odkladem, a s takovou „dispozicí“ s nájemným, které se de facto nikdy nehradilo, neodporovalo už v té době a v tomto smyslu zákonu (zastřené právní jednání), dotačním podmínkám (zda se sjednané podmínky neobcházely), apod.
Nicméně k tomu přistupuje řada dalších právních důvodů, z nichž lze usuzovat na absolutní neplatnost uzavíraných smluv, že tuto obecnou rovinu lze ponechat stranou.

a) **Rozpor se zákonem o obcích**, v první fázi se zákonem 367/1990 Sb., a následně se zákonem č. 128/2000 Sb., pokud jde o dispozici s podílem SMOL, a to minimálně v části **zveřejnění záměru** prodat nemovitý majetek, a následně s ustanoveními o hospodárnosti

b) Za splátky kupní ceny je ve smlouvě prohlášena platba nájemného, což ze smlouvy o nájmu činí de facto smlouvu o výpůjčce, resp. vzniká zde **pojmová zmatečnost**, zda „nájemné“ je splátka kupní ceny a naopak. Smlouva je tedy mj. z tohoto důvodu neurčitá.

c) **Výše sjednané zůstatkové hodnoty 1,- Kč není ničím podložena**

d) Ve smlouvě **nebylo pracováno s aspektem času** (tj. hodnota nájemného, hodnota majetku mj. SMOL)

e) Není postaveno výkladově na jisto, zda, ve smyslu textu uzavřených smluv, platili nájemci nájem nebo splátku kupní ceny; zastupitelstvo SMOL se nájemného jako nároku města nikdy prokazatelně nevzdalo.

f) Je zde **neurčitost ve specifikaci předmětu koupě -** faktická neexistence bytové jednotky jako samostatné nemovitosti, zapsané podle katastrálního zákona a evidované v Katastru nemovitostí, tedy neexistence bytu jako samostatné nemovité věci (existoval pouze bytový dům a pozemek), a i kdyby to soud toleroval, schází jiný určitý popis jednotky vyjádřený slovně.

g) Není jakkoli pracováno se **zákonem č. 172/1994 Sb. o vlastnictví bytů**, v tu dobu platným

h) Podobná smlouva, kterou se chtělo dosáhnout obejití dotačních pravidel, a byty přes podstatu dotace hned prodat nájemcům (dokonce až tak, že nebude vyžadováno nájemné, a prohlásí se za splátky kupní ceny), byla jednoznačně **v rozporu s dobrými mravy**

i) **Smlouvy nebyly nikdy schváleny zastupitelstvem**, tedy už tento důvod postačuje k neplatnosti jejich uzavření na straně SMOL, a to jak smluv původních, tak smluv s družstvem (navíc bez zveřejnění záměru jako další podmínce platnosti); dále připomínám, že z existující judikatury vyplývá, že tyto otázky si má každý subjekt uzavírající smlouvy s prvkem veřejnoprávního subjektu ověřit, protože je to v jeho zájmu

j) U smluv po roce 2000 nebyla odůvodňována odchylka od ceny v místě a čase obvyklé, opět jako zákonná podmínka platnosti

k) K tomu přistupují otázky **možné neplatnosti rozhodování členské schůze družstev**; zde bych odkázala na definování těchto problémů ve stanovisku Mgr. Ing. Václava Staňkovského

Tedy bez ohledu na další vývoj tedy byly už v době svého uzavření smlouvy absolutně neplatné pro rozpor s tehdejší právní úpravou. V případě, že by soud nařídil dané smlouvy uzavřít, nařizoval by jednání, které by odporovalo tehdejší platné právní úpravě.

Poznámka:
V této souvislosti bych ráda zmínila rozsudek soudu dotýkající se podobného případu ve městě Říčany, kdy soud skutečně nařídil povinnost města kupní smlouvu za 100,- Kč kupní ceny za bytovou jednotku uzavřít; jedná se však pouze o rozsudek soudu prvního stupně, protože město se proti rozsudku neodvolalo. Jeho faktická hodnota je tedy pro obecnější výklad z důvodu absence pohledu vyššího soudu nulová.

K obecným důvodům absolutní neplatnosti přistupují důvody v SMOL důvody speciální, a to je role soukromých subjektů, které následně skončily v konkurzu. Podobný případ v ČR jsem rovněž nezaznamenala.

l) Neplatnost smluv pak lze usuzovat rovněž z důvodu **výmazu společností MERA-CZECH a.s. a MNG COMP s.r.o.,** které prošly konkurzním řízením, protože plnění se stalo nemožným. Nicméně i bez této okolnosti by smlouvy, pokud jde o jejich platnost, neobstály.

Nad rámec zadání pak uvádím další sporné momenty ze smluv:
Je-li např. ve smlouvě ujednání, že „V případě, že nájem bytu, který byl uzavřen na základě Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě, zanikne, odstoupí budoucí prodávající od Smlouvy o budoucí kupní smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnickým částem domu“, předjímá se rozhodnutí prodávajícího předem, konkrétně v případě SMOL by bylo zastupitelstvo nuceno k odstoupení a zastupitelům by byla odňata svobodná vůle v hlasování.
V odstoupení není zmínka o pozemku, s nímž se jinak v textu smlouvy pracuje.

m) I kdyby nebyly všechny výše uvedené důvody, pak je nutno **se vší vážností podrobit smlouvy revizi ve vztahu k institutu dobrých mravů**

Ustanovení § 588 zák.č. 89/2012 Sb. říká, že *„Soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně příčí dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému.“*

Rozpor s dobrými mravy je zde podle mého názoru ve více směrech:

- Od počátku snaha obejít dotační pravidla, a byty ihned „prodat“ nájemníkům
- Užívání bytů bez platby nájemného, resp. nájemné „přeměnit“ na splátky kupní ceny
- Preferenční jednání a pozitivní diskriminace jedné části občanů s tím, že tato preference spočívá buď v prodeji bytu vysoké hodnoty za 1,- Kč, a pokud přijmeme platbu nájemného jako splátky kupní ceny, pak se jedná o dvacet let bezúplatného užívání bytu

- Celý proces provází nízká transparentnost (zveřejňování záměrů); na té jsou přitom založena veškerá majetkoprávní jednání obcí a měst (a je lhostejno, zda přímo obcí a měst, nebo prostřednictvím právnických osob, které jsou jimi ovládány)

Ke všem důvodům dále přistupuje různost uzavíraných smluv v čase, snaha o účelové změny stanov družstva, apod.

Závěr k otázce platnosti v minulosti uzavíraných smluv

- Smlouvy o budoucích smlouvách tak, jak byly v minulosti postupně uzavírány, **jsou dle mého názoru absolutně neplatné**.

- **I v případě výrazné výkladové velkorysosti je nutné v každém případě konstatovat, že platnost v minulosti uzavíraných smluv je vysoce sporná**, což ohrožuje obě smluvní strany – stranu kupující i prodávající – právní nejistotou.

Lze souhlasit s názorem, že **otázku platnosti může v konečném důsledku závazně vyslovit až soud, a na jeho rozhodnutí také v závěru stanoviska odkazuji**. Tedy ve velmi obecné rovině lze skutečně tvrdit, že dokud není smlouva soudem prohlášena za neplatnou, lze na ni hledět jako na smlouvu platnou.

Ovšem v daném případě s těmito závažnými dopady, které jsou specifické u smluv s veřejnoprávním prvkem:

- protože na možnou neplatnost byly orgány smluvních stran kvalifikovaně upozorněny, mohou nést jejich členové za uzavření smluv osobní odpovědnost, a to až v rovině trestněprávní, neboť jde o veřejný majetek téměř miliardové hodnoty (mohlo by být vysloveno, že „vědomě schválili uzavření neplatné smlouvy, popř. vědomě uzavřeli smlouvu, jejíž platnost byla sporná“)

- neplatnost může být napadena zvnějšku, tedy třetí osobou, protože každý občan SMOL může prohlásit, že má naléhavý právní nájem na určení této neplatnosti, resp. za určení, že SMOL je nadále vlastníkem jednotek, a to pro výrazné vybočení z běžného majetkoprávního rozhodování města i družstev městem ovládaných; dopady by mohly být velmi vážné (viz dále)

- neplatnost může být napadena i samotným městem v případě změny názoru v dalších letech, protože zde je aktivní legitimace judikaturou přiznávána

Postavit věci najisto soudním rozhodnutím je tedy v zájmu naprosto všech zúčastněných stran. Konstatovat, že smlouva je platná do doby rozhodnutí soudu, neznamená, že se tak nemůže stát po uzavření smluv a po převodu vlastnického práva.

V tom je nejvyšší nebezpečí daného jednání, že ani převodem vlastnických práv na základě smluv takto komplikovaných a této kvality, spory vůbec nemusí končit, naopak, že mohou soudní spory vyvolat.

Mohou se budoucí kupující dovolávat dobré víry a důvodného očekávání?

Velmi těžko. Existuje na to dokonce už judikát, a to tento:
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. června 2007, č. j. 28 Cdo 1907/2007

*„Neobstojí ani tvrzeni dovolatelů, podle něhož měla být při posouzení právní relevance smlouvy z 24. 2. 1997 vzata náležitě v úvahu dobra víra nabyvatele J. Š., kterému nemuselo být nic známo o případných předchozích vadách postupu obce. Je nutno zdůraznit, **že postavení nabyvatele jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého právo a jiné při nabývacím úkonu sjednaném s veřejnoprávním subjektem.** Ve druhém případě je vyžadovaná zvýšená bdělost nabyvatele ve vztahu k dodržení podmínek smlouvy, jak zdůraznil Ústavní soud v nálezech sp. zn. III. US 721/2000 a IV. US 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 kategorii, nezávislou na subjektivních okolnostech**. Pro tuto neplatnost není významné, že ji způsobila jen jedna ze smluvních stran.“*

To znamená, že je v zájmu smluvních stran obcí a měst (SMOL bylo vždy smluvním partnerem, a nelze zde vztahovat plnění jen na jednoho podílového vlastníka), aby si samy prověřily, že smlouva je zcela v pořádku, nestojí tato odpovědnost jen na straně budoucích prodávajících, mají-li základ v právu veřejném. Jedná se totiž, byť jde svou podstatou o smlouvu soukromého práva, o zcela jiné nazírání na povinnosti smluvních stran v tomto směru. Tedy je v zájmu smluvního partnera veřejnoprávního subjektu, aby si ověřil, že jeho smluvní partner – veřejnoprávní subjekt – splnil vše, co se od něj dle zákona očekává. Třeba zveřejnění záměru, odůvodnění odchylky od ceny v místě a čase obvyklé apod.

Mohl by případně uzavřené smlouvy napadnout u soudu běžný olomoucký občan?

Představme si situaci, že zastupitelstvo SMOL se opře o právní názory podporující uzavření smluv na základě budoucích smluv sjednaných v minulosti, a skutečně bytové jednotky za 1,- Kč převede do vlastnictví nájemců. Bylo by možné, aby ten to převod napadli občané města Olomouc, když nejsou účastníky smluv? Tato možnost tu existuje, a otevřel ji dokonce Ústavní soud ČR svým nálezem v roce 2012.

IV.ÚS 1167/11 ze dne 20. 6. 2012

„Judikatura obecných soudů zastává stanovisko, že absolutní neplatnosti smlouvy o převodu nemovitosti z majetku obce se může dovolat jen ten, kdo je v tomto řízení aktivně legitimován, tedy ten, kdo má naléhavý právní zájem.

Aktivně legitimovanými k podání takové žaloby mohou být pouze osoby, do jejichž právních poměrů by se určení neplatnosti smlouvy mohlo promítnout, tedy neúspěšný účastník nabídkového řízení či potenciální účastník nabídkového řízení, který by nabídku obci předložil, pokud by záměr obce o převodu majetku byl řádně zveřejněn tak, aby se o něm mohl dozvědět.

Aktivní legitimaci a naléhavý právní zájem na určení neplatnosti právního úkonu tedy nemá každý, kdo neplatnost tvrdí*; určovací žaloba nemůže být prostředkem kontroly občanů hospodaření s obecním majetkem.*
Judikatura obecných soudů dodává, že kdyby byla komukoli přiznána aktivní legitimace k podání takové žaloby, mohl by kdokoli žalovat neplatnost kteréhokoliv právního úkonu, což by vedlo k protismyslným důsledkům…

V projednávané věci však obecné soudy aplikovaly tyto judikatorní závěry mechanicky, nezohlednily specifické okolnosti případu a v důsledku uvedeného přijaly rozhodnutí ústavně neakceptovatelná…

Je vyloučeno, aby obec *jakožto územní společenství občanů majících právo na samosprávu (článek 100 odst. 1 Ústavy) a jsoucí veřejnoprávní korporací (článek 101 odst. 3 Ústavy)* ***hospodařila s jí vlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, že by na prvý pohled pochybným charakterem tohoto hospodaření podlamovala důvěru občanů****, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce, a nikoliv ve prospěch jiných subjektů.*

Samostatné spravování obce zastupitelstvem (článek 101 odst. 1 Ústavy) neznamená, že by zvolené zastupitelstvo a představitelé obce stáli nad společenstvím těch, kteří je k výkonu samosprávy zvolili. Ti, kdo obec spravují, neměli by ztratit ani na okamžik ze zřetele, že nejsou majiteli obce a že správa obce není poručníkováním těch, kteří obec tvoří. ***Vymkne-li se správa obce z těchto ústavních mantinelů, pak byť by i byla formálně ve shodě se zákonem, nelze jí přiznat soudní ochranu****; je naopak úkolem soudů, aby takové ve své podstatě proti skutečné samosprávě namířené, a tudíž protiústavní chování zastupitelstva neaprobovaly.*

Byť nelze předjímat postoj soudu k tomuto výkladu v posuzovaném případě, skutečně nelze vyloučit, že by převod bytových jednotek za 1,- Kč, resp. prohlášení nájemného za platbu kupní ceny (a v tom případě akceptování užívání dvacet let bytu zdarma), soud prohlásil za jednání vymykající se ústavním mantinelům, resp. za jednání, které *„pochybným charakterem hospodaření podlamovala důvěru občanů“*. Považuji to dokonce za vysoce pravděpodobné.

Samostatnou kapitolou pak je <u>role družstev a očekávání nájemníků s ohledem na současnou úlohu družstev</u> (není předmětem tohoto stanoviska) a <u>navrhované výrazně účelové změny</u>, které mohou pouze zvýšit nebezpečí případné odpovědnosti zainteresovaných osob (viz dále).

Může být v budoucnu vyvozována až trestní odpovědnost?

Příklady z praxe (viz citace z obvinění zastupitelů jedné pražské části po devíti letech, kde trestní oznámení podalo nové vedení této městské části proti svým zastupitelským předchůdcům) nabádá k vysoké míře opatrnosti).

„Nebezpečné“ na dané právní situaci je tedy to, že převodem bytových jednotek věc ne musí skončit. V případě, že s tímto převodem bude obecný nesouhlas, může dojít k těmto krokům:

a) Podání žaloby ve smyslu citovaného ústavního nálezu z důvodu narušení ústavních mantinelů při správě obce třetí osobou/osobami, občany SMOL
b) Podání trestního oznámení jak na zastupitele, tak na představitele družstva, tak na úředníky celý proces připravující

a to i s odstupem několika let.

Může s tím být spojen požadavek na úhradu náhrady škody, které nevýhodnými převod SMOL a družstvům vznikly.

Celou věc by mohl ukončit až institut mimořádného vydržení podle občanského zákoníku, které u nemovitosti nastává po dvaceti letech.

VI. Odpovědi na položené otázky

1) Existuje v současné době jasný a univerzální výklad, který by byl použitelný pro právně bezpečné (tj. v budoucnu nenapadnutelné) převody vlastnictví k bytovým jednotkám z obcí a měst a družstev na nájemce dle původně uzavřených smluv za existence různých výchozích právních situací v obcích a městech a různého obsahu uzavíraných smluv?

Universální výklad, který by bylo možné použít, neexistuje. Obce a města řeší uzavírání smluv různými způsoby, např. mj. institutem narovnání, který umožňuje nahradit původní právní vztah vztahem novým, určitým a právně bezvadným; nicméně tento model je použitelný jen v poměrně jasných právních situacích, za předpokladu zveřejnění záměru narovnání na úřední desce, aby se k němu mohli občané vyjádřit, a i nově navrhovaný obsah smlouvy musí obstát před právní úpravou.

Současně na tento postup musí být všeobecný konsensus v širším slova smyslu, a to hlavně od budoucích vlastníků bytových jednotek, kteří akceptují určitá kompromisní řešení (zejména ve vztahu k ceně).

Tuto cestu proto nevidím v případě posuzovaných smluv jako reálnou, protože narovnat nelze neplatnou smlouvu, ale pouze obsahově neurčitou smlouvu, a je zde jasné odmítání jiných možností.

Pokud jde o materiály MV ČR, pak tyto sice říkají, že je nutné přihlížet k očekávání nájemců, ale současně je zde zcela jasné připomenutí (až „varování“), že musí být dodržen zákon o obcích. Současně podotýkám, že postoj MV ČR nechrání zastupitele před odpovědností za vlastní hlasování, jde pouze o metodický pokyn.

CITACE z metodiky MV ČR:

- *Český právní řád je založen na principu respektování legitimního očekávání plynoucího ze sjednaných závazků. Ministerstvo vnitra, Ministerstvo pro místní*

- *rozvoj a Ministerstvo financí považují za žádoucí, aby bylo toto legitimní očekávání bytových družstev a nájemců naplněno.* ***Současně však musí být naplněny požadavky stanovené zákonem o obcích pro platné právní jednání, zejména požadavek péče řádného hospodáře*** *podle § 38 odst. 1 zákona o obcích.*

- *V* ***obecné rovině*** *je proto nutné tam, kde existuje platná smlouva o budoucím převodu bytů či bytových domů, tento platný závazek respektovat a smlouvu splnit, tj. uzavřít převodní smlouvy za podmínek dle budoucích smluv. Platí totiž, že práva a povinnosti vyplývající z příslušné smlouvy mají být dodrženy.*

- *Tam, kde v minulosti došlo ke sjednání smlouvy o budoucím převodu bytu či bytového domu s obcí, avšak tato se později ukázala jako absolutně neplatná z důvodů porušení zákona o obcích (nezveřejnění záměru či neschválení smlouvy v příslušném orgánu obce),* ***nezbývá než – má-li dojít k platnému převodu bytu či bytového domu – sjednat novou smlouvu****.*

- *Při sjednávání nové smlouvy je vhodné zohlednit očekávání nájemců, že získají do vlastnictví byt či bytový dům za původně sjednaných podmínek (byť se smlouva později ukázala jako neplatná).* ***Při sjednávání nové smlouvy je však nutné též dodržet mj. všechny požadavky plynoucí ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)****, ve znění pozdějších předpisů, tedy zveřejnit záměr (§ 39 odst. 1), schválit uzavření smlouvy v příslušném obecním orgánu [§ 85 písm. a)] a* ***respektovat povinnost péče řádného hospodáře*** *(§ 38 odst. 1 a § 39 odst. 2).*

Tedy i zde je tzv. mezi řádky jasné varování ve vztahu k povinnostem řádného hospodáře.

Univerzální výklad, jak postupovat u historicky uzavíraných smluv, tedy neexistuje, a nedává jej ani MV ČR. SMOL a družstva tedy musí vytvořit vlastní postup ad hoc (speciálně na daný případ, za který budou plně odpovídat, a za který mohou být povoláni k odpovědnosti i s odstupem let.

2) Lze tento postup, resp. některý z právních postupů, využít pro právně bezpečné převody bytových jednotek Družstva Olomouc, Jižní a Družstva Olomouc, Jiráskova, do vlastnictví nájemníků na základě v minulosti uzavíraných smluv?

Podstata byla již zodpovězena v odpovědi číslo 1.
Univerzální postup neexistuje, a obávám se, že smluvní strany nedojdou ke konsenzu v tom smyslu, že se společně shodnou na neplatnosti smluv, a dojde k realizaci procesu uzavření zcela nových smluv podle platné právní úpravy, a převodům bytových jednotek například za ceny nižší, než je v místě a čase obvyklé s přihlédnutím k celému vývoji.

3) Lze definovat právní slabiny případných převodů a jejich možné dopady na všechny zúčastněné (na SMOL jako právnickou osobu, na družstva jako právnické osoby, na členy zastupitelstva SMO, na členy představenstva družstva) za podmínek v minulosti uzavíraných smluv?

Obrovskou slabinou je vysoce pravděpodobná, ne-li téměř jistá, **neplatnost uzavřených smluv**, a to bezprecedentně z velké řady důvodů. Tuto neplatnost nelze zhojit ani institutem legitimního očekávání, ani dobrými mravy, protože na to se obsah smluv jednak příliš vymyká standardům pravidel hospodaření s veřejným majetkem, i obecné kvalitě smluv (zmatečné nakládání s pojmy nájemné a splátky kupní ceny, záměna smluvních partnerů atd.).

Uzavření kupních smluv s tímto vysokým rizikem dlouhodobé právní nejistoty **by ohrozilo jak prodávající stranu, tak rovněž kupující**, kteří by i po převodu jednotek mohli čelit možnému napadení smluv v budoucnu, a to až v řádu let, a museli by se účastnit soudních jednání jako žalovaní. Tedy převodem vlastnického práva toto „nebezpečí“ pro ně nemizí.

Zájmem obou smluvních stran by tedy měla být platnost převodů vlastnického práva, a toho nelze dosáhnout neplatnými smlouvami, resp. bylo by žádoucí, aby k převodu došlo na základě smluv platných – buď s platností vyslovenou soudem, nebo smlouvami novými.

Ti, kteří by takto rozhodli za SMOL a družstva (včetně úředníků, kteří by jim připravovali podklady s doporučeními smlouvy schválit), by navíc **riskovali svá možná trestní stíhání, a to za trestný čin porušování povinnosti při správě cizího majetku minimálně z nedbalosti**; nelze však vyloučit ani úmysl, protože informací o neplatnosti smluv, resp. pravděpodobné neplatnosti smluv, mají aktuálně dostatek.

Poznámka:
Otázky nájemného nejsou předmětem tohoto stanoviska, nicméně i toto je velmi sporná věc, když v případě, že by nájemné bylo chápáno jako splátka kupní ceny, je pak neobdržené nájemné škodou, které vznikla spoluvlastníkům bytů, a i tato okolnost by mohla být eventuálním předmětem trestní odpovědnosti. Usnesení, kterým by se SMOL nájemného vzdávalo, jsem nedohledala, a dle mého soudu podobné usnesení neexistuje. Smlouvy tedy byly před lety koncipovány bez důkladnější právní úvahy, a s pojmy nájemné, kupní cena a splátky kupní ceny bylo nakládáno „lehkomyslně" – bez domyšlení důsledků.

4) Lze definovat právně možný a nejméně právně rizikový způsob převodu bytových jednotek na nájemce dle původně uzavíraných smluv?

Takový způsob pro smlouvy daného typu neexistuje.

Jedinou bezpečnou cestou je nový prodejní proces za respektování stávající právní úpravy zákona o obcích a občanského zákoníku, s možností snížit kupní cenu a toto snížení odůvodnit podrobně celým vývojem věci včetně aspektu důvodného očekávání; u některých obcí to bylo např. shoda na 40%, 60% kupní ceny v místě a čase obvyklé plus doplatek za pozemky za cenu v místě a čase obvyklou.

5) Doplňující poznámky k zadané věci

Zcela záměrně **jakkoli nekomentuji právní stanoviska kolegů**, kteří docházejí k závěru, že převody na základě původních smluv jsou možné. To, že více advokátů dojde k odlišným závěrům je poměrně standardní, je však současně signálem, že věc není jednoznačná, a už to by mělo vést k vysoké míře pozornosti a opatrnosti.

Konečný závěr, jak k věci nakonec přistoupit, je čistě věcí zastupitelstva a orgánů družstev; přičemž lze přitom kladně hodnotit, že tato otázka nebyla z jejich strany podceněna, a právní stanoviska si všechny strany vyžádaly.

Rovněž lze konstatovat, že žádné právní stanovisko (včetně mého) nelze považovat za stoprocentně správné, a ať by SMOL a družstva rozhodla podle kteréhokoli z nich, neskýtá to tedy právní jistotu, že rozhodují, jak nejlépe mohou.

Jak jsem již uvedla výše, všechna dostupná stanoviska jsou zpracována zcela profesionálně, a to, že docházejí k odlišným závěrům a určité pojmy si vykládají různě, to může být způsobeno částečně motivem zadání (zejména v případě budoucích kupujících), ale hlavně tím, že věc je skutečně svým vývojem, změnami právní úpravy a mnohem přísnější judikaturou právně složitá.

Jediný nezávislý názor, právně bezpečný pro SMOL a družstva, a zejména členy zastupitelstva, úředníky, členy orgánů družstev a kontrolních komisí, a přinášející definitivní právní jistotu oběma smluvním stranám, tedy kupující a prodávající, <u>může přinést soudní rozhodnutí, kterému je dle mého názoru nutno smlouvy skutečně podrobit.</u>

Přitom není nutné vést stovky soudních sporů, postačuje vést a dokončit jejich základní typy, nicméně s ohledem na odlišnost jednotlivých případů by patrně bylo vhodné ze stran y SMOL a družstev podat žaloby všechny a jednorázově.

Na soud se může obrátit jak budoucí prodávající, tak budoucí kupující.

Pokud se argumentuje především tím, že smlouvy je třeba plnit, což je obecně jasné pravidlo, je třeba si uvědomit **odlišný právní režim soukromoprávní sféry a veřejnoprávní sféry,** a rovněž to, že smlouvy mají především splňovat i další náležitosti – soulad se zákonem (zde lze identifikovat hlavně konflikt s pojmem „hospodárnost“, který platí jak pro SMOL, tak pro členy představenstva družstev) určitost (zmatečnost, pokud jde o nájemné, které nájemné de facto nikdy nemělo být) a dobré mravy (užívání bytu dvacet let zdarma, má-li být nájemné splátkami kupní ceny, a tím preferenci určité části občanů města vůči ostatním).

Odlišnost soukromoprávní a veřejnoprávní sféry se projevuje mimo jiné v judikatuře tím, že neplatnost smlouvy může napadnout i ten, kdo ji způsobil, což v soukromé sféře není většinou vůbec možné.

Za jediné řešení tedy pokládám **v případě shody** všech zúčastněných prohlásit smlouvy za neplatné, realizovat standardní proces prodeje jednotek dle platné právní úpravy, s tím, že lze zcela jistě odůvodnit cenu nižší, než je v místě a čase obvyklé v přiměřené míře, nebo **v případě neshody** soudní verdikt.

Postupovat podle smluv tak, jak byly tehdy uzavřeny, a převést jednotky za tehdy sjednaných podmínek za dané kvality smluv, je postupem vysoce rizikovým ve všech směrech, a nejvíce by riskovali ti, kdo by o uzavření těchto smluv dnes rozhodli; ve své podstatě pak i kupující, kteří by neměli jistotu, že smlouvy nebudou napadeny zvenčí.

Proces narovnání, a to ani za podmínky zveřejnění záměru o narovnání, jak vyslovuje u jednotek samosprávy judikatura, nepovažuji v tomto komplikovaném smluvním případu za možný, protože je zde více sporných momentů a nepříznivých specifik, např. i účast soukromých subjektů z počátku a z toho vyplývající základní dva druhy smluv, otázky právního nástupnictví převodem vlastnictví na družstva, převody práv a povinností v průběhu let na jiné osoby, neschválení v orgánech SMOL atd.

V případě, že se smluvní strany nedohodnou, pak má strana potenciálně prodávající (SMOL a družstva), tyto možnosti:

a) jednak možnost sama **podat žaloby k soudu s návrhem prohlásit smlouvy za neplatné** – pokud soud žalobu zamítne (zde doporučuji v každém případě minimálně rozhodnutí i krajského soudu), má SMOL a družstva jistotu, že postupuje správně, když uzavře kupní smlouvy, a pokud žalobám vyhoví, je to opět jasný signál pro zahájení nového procesu prodeje podle současné právní úpravy; v každém případě budou mít obě smluvní strany právní jistotu, že následný převod bude v dalších letech nenapadnutelný, a členové orgánů strany prodávající nebudou vystaveni nebezpečí trestního stíhání. Naléhavý právní zájem by byl dán tím, že nastala doba, kdy by měly být smlouvy plněny.

   nebo

b) uzavřít smlouvy pouze odmítne s tím, že je považuje za neplatné, a pak lze očekávat patrně podání žaloby, popř. žalob, ze strany budoucích kupujících

Pokud by byly ze strany zadavatele tohoto právního názoru doplňující dotazy, ráda je zodpovím. Rovněž tak bych mohla SMOL a družstva v této věci právně zastupovat s ohledem na mou přímou znalost dané problematiky.

V každém případě je z mé strany **<u>jednoznačným závěrem</u>**, že v minulosti uzavřené smlouvy jsou absolutně neplatné, což se dotýká i smluv navazujících. Nelze podle mého názoru obhájit ani fakt, že by došlo k výraznému zvýhodnění jedné skupiny občanů, a nelze obhájit ani tak výraznou odchylku od ceny v místě a čase obvyklé. Když si současně uvědomíme, že byty mají hodnotu cca miliardy, je riziko trestní odpovědnosti pro zastupitele, kteří by pro převod hlasovali, obrovské. Uzavřením smluv by riskovali i nabyvatele jednotek, protože ani tak by jejich vlastnictví neměli postaveno na jisto.

S úctou

Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová
advokátka

Přikládám svůj profesní životopis.

Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová (*1965) – **PROFESNÍ ŽIVOTOPIS**

advokátka

advokátní praxe v oblasti samosprávy – působnost celá ČR
autorka vzdělávacího projektu MUNICIPAL
(přednášky – publikace – kongresy)
odborný garant projektu AKADEMIE SAMOSPRÁV (2016 – 2019)
předsedkyně UNIE SEBEVĚDOMÉ SAMOSPRÁVY – USS (založena 2019)

držitelka prestižního ocenění **PRÁVNÍK ROKU 2019** v oboru správní právo

odborná praxe
od 1995 advokacie
specializace – veřejné právo, zejména oblast samosprávy
(okresní – krajský – vrchní - nejvyšší správní – nejvyšší – ústavní)

osobní zkušenosti v oblasti samosprávy na politiky
od 1990 do 1991 - tajemnice městského úřadu
od 1998 do 2014 - členka zastupitelstva města
od 2005 do 2006 – PS P ČR, členka ústavněprávního výboru
od 2013 do 2014 - starostka města

Sídlo: Olomoucký kraj, Mohelnice, Olomoucká 36
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ PRO VEŘEJNOU SPRÁVU

Vzdělání:
- Gymnázium Zábřeh na Moravě – zakončeno maturitní zkouškou
- Střední škola sociálně právní Česká Třebová – zakončeno maturitní zkouškou
- Právnická fakulta Univerzity Karlovy v Praze
  Téma diplomové práce: Orgány obce
- Advokátní zkoušky - 1999

Zaměstnání:
- **státní správa** – sociální odbor MÚ (1987-1990)
- **samospráva** – tajemnice úřadu (1991)
- od roku 1992 **soukromý sektor**
- 1992 až 1995 organizační poradce a média
- **od 1995 advokacie**
- **od roku 1999** samostatná advokátní kancelář zaměřená na samosprávu
- **v roce 2009 vytvořila vzdělávací projekt MUNICIPAL** – vzdělávání územní samosprávy
- 2013-2014 – rok vykonávala funkci **starostky města**
- **v roce 2016 se stala odborným garantem projetu AKADEMIE SAMOSPRÁV**
- **v roce 2019 založila Unii sebevědomé samosprávy** na podporu ústavních principů samosprávy

Specializace advokátní kanceláře:

- klasické obory práva se zaměřením na jejich aplikaci v samosprávě
  – náročný interdisciplinární přístup mezi právními odvětvími
- **veřejná správa - komplexní včetně správního soudnictví a ústavního práva**
  – **státní správa ve vztahu k samosprávě**
  – **samospráva ve vztahu ke všem právním subjektem včetně státu**
  V jejich rámci mimo jiné:
  - schvalovací procesy orgánů obcí a měst
  - právní pomoc proti zásahům orgánů státní správy (dotace, ÚOHS a jiné)
  - právní pomoc obcím, městům, krajům a jejich subjektům (občanskoprávní vztahy, správní řízení, informace, média, trestní odpovědnost a další)

Publikační činnost a jiná odborná činnost:

Odborný tisk:

Moderní obec (kmenová autorka dnes členka redakční rady)
Veřejná správa, Právní rádce, Bulletin advokacie, Stavitel, Stavebnictví

Denní tisk

Celostátní deníky (názory, komentáře), regionální tisk k otázkám samosprávy a další

Samostatné části publikací - autorka

Řízení měst a obcí, Místní orgány a právo (Dr.Josef Raabe)

Samostatné publikace:

Komunální politik profesionál
Kraj od A do ZET
Profesionální zastupitel (celkem 3 vydání)
Kaleidoskop pro samosprávu
Právní jednání obcí a měst (publikace projektu AKADEMIE)
Přehled pravomocí orgánů obcí a měst (publikace projektu AKADEMIE)
Odpovědnost v samosprávě (publikace projektu AKADEMIE)
Hospodaření s majetkem obcí a měst (publikace projektu AKADEMIE)
Formální náležitosti rozhodování obcí a měst (publikace projektu AKADEMIE)
Zákon o obcích (komentář) – Průcha – Zwyrtek Hamplová – Koudelka (2019)

Soutěžní práce

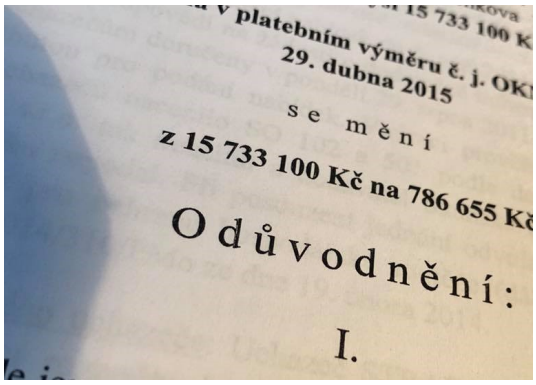
Publikační soutěž mladých advokátů
- zvláštní ocenění – Advokát na prahu 3. tisíciletí
- 2. místo (1. neuděleno) – vývoj samosprávy v ČR od roku 1990

Autorka projektu **vzdělávání krajských úředníků** realizovaným Institutem pro vzdělávání a informace (ILEI) Praha v letech 2001-2002 **ve spolupráci s Velvyslanectvím USA**.

Precedentní či jinak profesně významné soudní rozsudky v zastupovaných případech, kterých advokátní kancelář dosáhla

2001 – **ústavní nález v případu obce Dolní Bečva** – precedent, který změnil nazírání na právní úkony starostů obcí bez souhlasu k tomu příslušných orgánů obce
2001 – první soudní spor v ČR proti samosprávnému subjektu – městu Mohelnice – pro **neposkytnutí informací** o důvodech mimořádných odměn úředníků MÚ
2004 – soudní spor o poskytnutí informací – kopie vyšetřovacího spisu pro oznamovatele – vítězný rozsudek, **policie musela poskytnout fotokopii vyšetřovacího spisu**

2004 – precedentní rozsudek Vrchního soudu v Olomouci – výrok soudu, že **zastupitelstvo obce nemůže přijímat platné právní úkony na neveřejném zasedání** ani na zasedání, které nebylo řádně svoláno
2004 – vítězný rozsudek – **ochrana osobnosti** – za článek v místním tisku 250.000,- Kč
2005 – vítězný rozsudek OS Vyškov – **neplatnost právního úkonu obce** při nedostatečném zveřejnění na úřední desce obce
2006 – **povinnost zveřejnit informace z policejního spisu** – KS Ostrava
2007 – vítězný rozsudek – **ochrana osobnosti** (urážka zastupitele) – omluva a 30.000,- Kč
2009 – **prominutí 130 mil. – vrácení dotací a penále** – rozhodnutí MF ČR
2010 – **zrušení voleb** – nález Ústavního soudu obec Karlova Studánka
2011 – **neplatnost právního úkonu** Stat. města Opavy z důvodu rozporu s dobrými mravy
2013 – **neplatnost právního úkonu obce** (nájemní smlouva) pro rozpor záměru s uzavřenou smlouvou
2014 – NSS Brno – (Obec Sebranice) uspěla proti státu ve věci požadavku na vrácení dotací – **precedentní rozsudek, který říká, že za každé porušení dotačních pravidel nelze chtít celou dotaci zpět**, že stát musí zvažovat závažnost a dopady porušení
2015 – květen – KS Praha - **precedentní rozsudek ve věci vrácení dotací** – nelze chtít vrácení dotací, když porušení nemělo vliv ani na pořadí zakázek, ani na realizaci dotační akce, ani na výsledek akce
2015 – Nejvyšší soud ČR – **precedentní rozsudek ve věci pracovního poměru neuvolněného místostarosty ve vztahu k městu** („tento pracovní poměr je možný“)
2015 – **NSS ČR** – zrušení rozsudku KS Hradec Králové o nepřipuštění projednání žalobního návrhu v případě stejné argumentace jako v odvolání – **stejná právní argumentace není soudnímu projednání překážkou**
2016 **–** město Dašice – významný precedent – stát nemůže zasahovat do rozhodování města, pokud se město pohybuje v mezích zákona (prodej za cenu v místě a čase obvyklou, ale nikoliv nejvyšší nabídce) – soud dal městu za pravdu
2016 **– ústavní nález –** péče o stromy na veřejném prostranství – **významný precedent o mezích státu ukládat obcím a městům povinnos**ti – ústavní soud dal městu Pelhřimov za pravdu, že není povinnost se starat o majetek státu, a předchozí rozsudky zrušil
2018 – KS Ostrava - precedentní rozsudek – možnost uplatnění zadržených dotací v civilním řízení u obecného soudu z právního titulu bezdůvodného obohacení
2018 **– OS Opava - žaloba o určení povinnosti státu prodat obci budovu obecního úřadu** – po dvou a půlletém jednání obce Březová, se stát rozhodl jít cestou dražby. Obec podala žalobu s návrhem, aby soud státu přikázal obci budovu úřadu prodat s ohledem na dobré mravy. **Soud sdělil, že je připraven žalobě vyhovět, stát budovu prodal obci dobrovolně.**
2018 - srpen **– Odvolací finanční ředitelství Brno –** vyhovělo odvolání obce a **snížilo nařízený odvod 15,7 milionu Kč na 786 tis.**



2019 – duben – zproštění 10 zastupitelů obžaloby – OS Chomutov - Město Postoloprty a deset obžalovaných zastupitelů – v březnu 2019 všichni zproštěni za přispění právního stanoviska AK Mgr. Jana Zwyrtek Hamplové (zastupovala město Postoloprty v pozici poškozeného a významně přispěla k závěrečnému názoru soudu)

2019 – listopad – zastavení trestního stíhání starosty města Kroměříž pro tvrzený trestný čin porušování povinnosti při správě cizího majetku na základě sepsané stížnosti proti obvinění
2020 – květen – pravomocný zprošťující rozsudek – Mgr. Jarmila Melichaříková, starostka obce Velká Lhota – první trestní stíhání a obžaloba za to, že starostka způsobila obci prospěch osoby tím, že přijímala ve prospěch obce dary od fyzických a právnických osob

VÝZNAMNÉ EXTERNÍ PŘEDNÁŠKY

2001 - 2002 - Přednášky pro obecní samosprávu financované Vyslanectvím USA
2002 - 2003 - Předmět Územní samospráva na Filozofické fakultě UP v Olomouci.
2005 - Senát - přednáška na akci Obce a kamenolomy na jejich území
2009 - 2011 - Předmět právo územních samospráv na Filozofické fakultě Brno – obor politologie
2010 - Poslanecká sněmovna P ČR - přednáška na téma nutné legislativní změny v zákoně o obcích.
2012 - Konference Právní prostor - téma Kam kráčí územní samospráva na prahu 3. tisíciletí
2012 - Sympozium Nejvyššího soudu ČR na téma judikatury místní samosprávy
2015 - MV ČR - Odborné školení pro kriminalisty – zákon o obcích
2017 - Poslanecká Sněmovna - seminář k zákonu o střetu zájmů

2019 – Zastupitel v právu – otázky trestní odpovědnosti – **úvodní přednáška** - za účasti JUDr. Pavla Zemana, nejvyššího státního zástupce, JUDr. Tomáše Sokola a JUDr. Petra Tomana (Unie obhájců), SMO a SMS.

VLASTNÍ VZDĚLÁVACÍ PROJEKTY

2012
Konference pro samosprávu ČR – Slušovice

Kongres **FORUM MUNICIPAL 2013**
Kongres **FORUM MUNICIPAL 2014**
Kongres **FORUM MUNICIPAL 2015**
Kongres **FORUM MUNICIPAL 2016**
Kongres **FORUM MUNICIPAL 2017**
Kongres **FORUM MUNICIPAL 2018**
Kongres **FORUM MUNICIPAL 2019**
Kongres **FORUM MUNICIPAL 2020**

2016 - 2019 – AKADEMIE SAMOSPRÁV
– 27 odborných seminářů a 3 odborné konference
Přednášky pro samosprávu v celé České republice. Projekt sponzoroval senátor Ivo Valenta.
2008 – doposud - Stálá lektorka vlastního projektu MUNICIPAL
– přednášky na území celé ČR.
Vlastní přednášky a semináře – přednášky a semináře na objednávku obcí, měst a krajů.

PRÁVNÍK ROKU 2019 v oboru správní právo

www.hamplova.cz **www.municipal-centrum.cz**

FCB PROFILY
Advokátní kancelář pro veřejnou správu
MUNICIPAL – centrum vzdělávání a odborných služeb
Osobní – Jana Zwyrtek Hamplová

OSOBNÍ BLOG
na www.aktualne.cz