Právní posouzení pro statutární město Olomouc

I.

Statutární město Olomouc, IČ: 00299308, (dále jen *"SMOL"*) si objednalo vypracování právního posouzení ve věci převodu vlastnictví k bytům a spoluvlastnických podílů ke společným částem domů a pozemků ze strany SMOL a Družstva Olomouc, Jižní, resp. Družstva Olomouc, Jiráskova na zájemce o převod v souladu s cílem a účelem Projektu nájemního bydlení započatého na konci 90. let 20. století, jenž byl realizován v rámci státního dotačního programu Podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury.

Toto právní posouzení je dle zadání zaměřeno především na zodpovězení následujících otázek zaslaných dne 24.6.2021:

1) Posuďte, zda je v souladu se zákonem záměr převodu bytů z majetku SMOL a družstev, jak je popsán v materiálu do ZMO 28.6.2021 včetně příloh, a to i z pohledu rizik pro SMOL, orgány SMOL a obě družstva a orgány družstev, popřípadě navrhněte úpravy navrhovaného postupu či doplnění nebo změny odůvodnění včetně odůvodnění odchylky od ceny obvyklé,

2) posuďte navrhované změny stanov obou družstev, jak jsou popsány v materiálu do ZMO 28.6.2021, zda jsou v souladu se zákonem a mohou naplnit deklarované cíle této změny, a to jak z pohledu SMOL jako člena družstva, tak i z pohledu ostatních dvou členů družstev, jakož i z hlediska odpovědnosti a rizik pro orgány družstva, popřípadě navrhněte úpravy těchto změn či zvažovaného postupu, a to i s přihlédnutím k právnímu vyjádření AK Staňkovský Praha k zamýšlenému postupu ve vztahu k Družstvu Olomouc, Jižní zadanému Správou nemovitostí Olomouc, a.s., ze dne 22.6.2021,

3) posuďte možná trestněprávní rizika či rizika náhrady škod z pohledu SMOL i družstev a jejich orgánů, a to i v návaznosti na některá podaná trestní oznámení, jako např. na převody bytů v Říčanech,

4) sdělte veškeré další připomínky, návrhy či doporučení, které považujete za potřebné nad rámec shora uvedených dotazů.

Při vypracovávání tohoto právního posouzení byly k dispozici a použity především následující dokumenty a z těchto podkladů byl tedy seznán skutkový stav a vyvozovány právní závěry:

a) Návrh usnesení na zasedání Zastupitelstva města Olomouce dne 28.6.2021 a důvodová zpráva k tomuto návrhu
b) Cenová studie znaleckého ústavu Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 13.6.2021
c) Zpráva pro schůzi Rady města Olomouce konanou dne 14.6.2021
d) Důvodová zpráva z jednání Zastupitelstva města Olomouce ze dne 29.6.2020
e) 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, ze dne 1.4.2021
f) Právní vyjádření Advokátní kanceláře Staňkovský ze dne 22.6.2021
g) Rozsudek Okresního soudu v Olomouci sp.zn. 11 C 345/2019 ze dne 14.10.2020
h) Protokol z jednání Krajského soudu v Ostravě sp.zn. 69 Co 7/2021 ze dne 20.5.2021
ch) Protokol o vyhlášení rozsudku Krajského soudu v Ostravě sp.zn. 69 Co 7/2021 ze dne 27.5.2021
i) Protokol z jednání Okresního soudu v Olomouci sp.zn. 19 C 227/2020 ze dne 15.10.2020
j) Usnesení Okresního soudu v Olomouci sp.zn. 19 C 227/2020 ze dne 15.2.2021
k) Usnesení Okresního soudu v Olomouci sp.zn. 19 C 227/2020 ze dne 18.3.2021
l) Trestní oznámení na členy Rady a Zastupitelstva města Říčany ze dne 5.5.2021
m) Dopis Družstva Olomouc, Jižní nájemníkům domu Topolová 2, 4 ze dne 27.9.2001
n) Právní stanovisko Advokátní kanceláře Matoušek a Selucká ze dne 23.6.2021
o) Dodatek č. 1 důvodové zprávy

Níže se toto právní posouzení zaměří na postupné zodpovězení jednotlivých zadaných otázek a zformulování připomínek a doplňujících návrhů ke znění důvodové zprávy k usnesením Zastupitelstva města Olomouce ze dne 28.6.2021:

II.

Otázka č. 1

"Posuďte, zda je v souladu se zákonem záměr převodu bytů z majetku SMOL a družstev, jak je popsán v materiálu do ZMO 28.6.2021 včetně příloh, a to i z pohledu rizik pro SMOL, orgány SMOL a obě družstva a orgány družstev, popřípadě navrhněte úpravy navrhovaného postupu či doplnění nebo změny odůvodnění včetně odůvodnění odchylky od ceny obvyklé."

Odpověď:

Záměr převodu bytů z majetku SMOL a družstev, jak je popsán v materiálu do ZMO ze dne 28.6.2021, je v souladu se zákonem, neboť tím dojde k řádnému naplnění smyslu a účelu Projektu nájemního bydlení, jakož i státního dotačního programu a dojde tak ze strany SMOL

ke splnění závazků na převod bytů účastníkům projektu, kteří byli po více než 20 let udržováni v legitimním očekávání nabytí majetku. Navíc pouze tímto postupem je možné narovnat vzniklou ekonomickou nespravedlnost, kdy přestože účastníci projektu v souladu s uzavřenými smlouvami splnili své povinnosti a zaplatili smluvenou kupní cenu za nabytí nemovitostí, přesto nejsou formálními vlastníky.

Ačkoli mohou panovat pochybnosti o platnosti či neplatnosti uzavřených smluv o smlouvách budoucích, a to v důsledku údajného nedodržení zákonného schvalovacího procesu ze strany obce, jak uvádí i Společné stanovisko Ministerstev vnitra, Ministerstva pro místní 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, ani tato potenciální neplatnost nic nemění na tom, že **účastníkům projektu svědčí základní právo na ochranu jejich legitimního očekávání nabytí majetku. Toto legitimní očekávání vyplývá z jednoho z elementárních pilířů soukromého práva, kterým je přirozenoprávní princip *"pacta sunt servanda"*, jenž je aktuálně zakotven v § 3 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku, a to v podobě zásady: *"daný slib zavazuje a smlouvy mají být splněny"*.**

Cíl Projektu nájemního bydlení, jakož i vůle SMOL tento projekt úspěšně dokončit a završit jej převodem vystavěných bytů do vlastnictví jejich nájemců dle podmínek uzavřených smluv o smlouvách budoucích, byla od počátku jednoznačná a byla jednáním SMOL a družstev kontinuálně potvrzována, což s ohledem na to, že až do poslední fáze projektu nebyla platnost smluv zpochybněna, vypovídá o tom, že všechny smluvní strany byly po celou dobu v dobré víře, že závazky jsou platné a cítily se být zavázány učiněnými přísliby.

Z dostupných podkladů přitom nic nenasvědčuje tomu, že by si snad mohli jednotliví nájemci, coby účastníci projektu, vzhledem ke svým možnostem být vědomi, že smlouvy o smlouvách budoucích mohou potenciálně trpět vadou zapříčiňující jejich neplatnost. Za takového stavu proto nyní po více než 20 letech není možné přenášet odpovědnost na soukromé subjekty a navzdory jejich dobré víře jim současnou situaci přičítat k tíži. V tomto směru je možné odkázat kupříkladu na aktuální nález Ústavního soudu sp.zn. II. ÚS 1250/2020 ze dne 3.3.2021, jenž praví: *"...Náhle se pak v nesouladu s předchozím ujednáním domáhat změny toho, na čem smluvní strany dlouhá léta participovaly, co akceptovaly a co respektovaly, je potom přinejmenším překvapivé a vykazuje to znaky účelovosti. Snažit se po dlouhé době zpochybňovat druhou smluvní stranu, když se dodržování dohodnutého přestane hodit, znamená porušení smlouvy i jednání proti dobrým mravům. Stability ujednání a dlouhodobé dodržování uzavřené smlouvy a chování v souladu s dohodnutým dodává danému případu z ústavněprávního jinou kvalitu. Smluvní strany po dlouhou dobu považovaly smlouvu za platnou a postupovaly podle ní, a žalovaný stěžovatel byl tak bezpochyby v dobré víře, že smlouva je platná a investoval proto do úprav a vybavení bytu, který, jak věřil, bude moci posléze považovat za vlastní... ...Zásada souladu výkonu práv s dobrými mravy představuje významný korektiv, který v odůvodněných případech dovoluje soudu zmírňovat tvrdost zákona a představuje prostor pro uplatnění pravidel slušnosti."*

Je tedy nepochybné, že bez ohledu na platnost uzavřených smluv o smlouvách budoucích je **SMOL zavázáno jednat v souladu s vytvořeným legitimním očekáváním nabytí majetku, neboť jiný postup by byl porušením ústavně chráněného základního práva účastníků projektu a jednáním *contra legem*. Odkázat lze v tomto směru mimo jiné například na nález Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 353/04 ze dne 16.6.2005:**

"Ústavní soud po zhodnocení věci dospěl k závěru, že obecné soudy přijatým výkladem jednoduchého práva nedostály povinnosti poskytnout ochranu základnímu právu stěžovatele v podobě legitimního očekávání nabytí majetku (předmětného rodinného domu) plněním ze smlouvy (smlouva o pronájmu ze dne 1. 4. 1994). Obecné soudy jsou povinny při aplikování a interpretování jednotlivých norem jednoduchého práva (konkrétně občanského zákoníku) poskytnout tomuto základnímu právu adekvátní ochranu... ...Dle názoru Ústavního soudu se ***nelze domáhat soudní ochrany vlastnického práva k věci, které žalobci svědčí jen proto, že porušil svou smluvní povinnost převést věc na žalovaného a takový protiprávní stav udržuje. V rovině ústavní nelze takovému formálnímu vlastnickému právu, existujícímu jen za současného porušování obecného přirozenoprávního principu pacta sunt servanda, poskytnout ochranu jako subjektivnímu veřejnému právu."***

"Při střetu dvou základních práv, tak jako je tomu v daném případě, musí obecné soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. V daném případě nelze přehlédnout, že ochrana vlastnického práva vedlejšího účastníka jím byla požadována za situace, kdy byl smluvně zavázán dokončenou (anebo i nedokončenou) stavbu předmětného rodinného domu převést na stěžovatele a vůli ke splnění tohoto smluvního závazku potvrdil i v prohlášení učiněném 21. 6. 1995, avšak svůj smluvní a uznaný závazek nesplnil. ***Bylo by tedy v rozporu s obecnou ideou spravedlnosti, tj. s obecným přirozenoprávním principem pacta sunt servanda poskytovat nositeli takového vlastnického práva ochranu na úkor toho, v jehož prospěch má být ze smlouvy (a ve skutečnosti již dávno mělo být) plněno tak, aby vlastnické právo svědčilo jemu samotnému."***

Splnění této povinnosti obce nicméně musí být pochopitelně provedeno v souladu s platnými právním předpisy, a to především s § 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, dle kterých platí, že: *"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..."* a *"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."*

V tomto směru se lze plně ztotožnit se Společným stanoviskem Ministerstev ze dne 1.4.2021, které tuto problematiku výstižně popisuje: *"Povinnost obce řádně hospodařit se svým majetkem nelze kategoricky a bez dalšího vázat pouze na nejvyšší nabídku... ...lze akceptovat odůvodnění jiným důležitým zájmem obce podle § 38 odst. 1 zákona o obcích, spočívajícím v uspokojování bytových potřeb nabyvatele tohoto majetku ve smyslu § 35 odst. 1 zákona o obcích, kteří po dobu vázanosti dotačních podmínek byli v očekávání naplnění závazku obce k budoucímu zvýhodněnému převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech."*

Jak je ovšem v citovaných ustanovení zákona uvedeno, takovýto postup obce musí být náležitým způsobem odůvodněn, a to v daném případě okolnostmi celého Projektu nájemního bydlení a státního dotačního programu, jehož se účastnili jednotliví zájemci o převod a kteří řádně v dobré víře plnili stanovené závazky v legitimním očekávání, že v souladu s podmínkami projektu a učiněnými přísliby na ně budou po uplynutí stanovené doby a splnění podmínek převedeny byty, jejichž kupní cenu v průběhu projektu uhradili.

Vedle tohoto hlediska naplnění legitimního očekávání nabytí majetku v souladu se zásadou *pacta sunt servanda* je zde rovněž i stejně tak důležité hledisko elementární ekonomické spravedlnosti. Z hlediska účastníků projektu se totiž jedná o situaci srovnatelnou např. s tzv. *"leasingem"*, kdy jimi byli v rámci nájemního vztahu užívány jednotlivé byty a po dobu tohoto užívání postupně platili kupní cenu za tyto byty s tím, že po doplacení kupní ceny a splnění všech smluvních podmínek bude dokončen celý proces prostřednictvím posledního zbývajícího kroku, a to formálního převodu vlastnického práva. Je přitom naprosto spravedlivé a přirozené, že osoba, která určitou věc trvale užívá, stará se o ni a zaplatila za ni dohodnutou kupní cenu, by měla být jejím vlastníkem, a je tudíž na místě uvést právní stav do souladu se skutečností a učinit z této osoby formálního vlastníka věci.

Druhým klíčovým argumentem v rámci odůvodnění odchylky od ceny obvyklé je tudíž přehlížený fakt, že se zde nejedná o zvýhodnění určité soukromé osoby prostřednictvím daru, nýbrž pouze o formální převod vlastnického práva osobě, která kupní cenu za danou věc již v souladu s dohodnutými podmínkami zaplatila a obec a družstva tuto kupní cenu inkasovala. Jde tedy pouze o formální dokončení transakce, která již proběhla.

Třetím bodem při odůvodnění odchylky od ceny obvyklé je nakonec to, že opačný postup by představoval porušení základních práv účastníků projektu na ochranu jejich legitimního očekávání nabytí majetku a došlo by tím ke způsobení škody a vzniku bezdůvodného obohacení na straně obce a družstev. SMOL a družstva by se tedy tímto postupem vystavily značnému riziku žalob, které by s ohledem na komplikovanost případu nepochybně vedly k dlouholetým soudním sporům. Výsledek těchto sporů přitom není možné předvídat a nelze vyloučit ani názorovou rozrůzněnost mezi jednotlivými soudy a soudními instancemi. Spekulace o výsledcích takovýchto soudních sporů tedy nemají smysl, nicméně je naprosto jisté, že toto vyústění není v zájmu žádné ze stran, neboť bez ohledu na výsledek by tím byla celá situace na mnoho let zcela zablokována, a to na úkor všech. Pro obec by totiž takovéto soudní spory představovaly nejen riziko placení náhrady škody a soudních nákladů, ale rovněž i podstatné

omezení možnosti nakládat s předmětnými byty a povinnost nadále se řádně starat o údržbu těchto nemovitostí, což s sebou rovněž nese další ekonomickou zátěž. V neposlední řadě by takovýmto postupem byly napáchány i morální a politické škody a došlo by ke ztrátě důvěry obyvatel obce. Je totiž nemyslitelné, aby obec hleděla pouze na hospodářskou výhodnost a s cílem maximalizovat zisk vědomě přikročila i k potenciálně protiprávnímu jednání.

Obec v souladu s § 2 odst. 2 zákona o obcích pečuje rovněž o potřeby svých občanů a chrání též veřejný zájem, viz rovněž rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 30 Cdo 3741/2015 ze dne 20.1.2016. Je tedy plně v souladu s úlohou a úkoly obce vycházet při odůvodnění zvýhodněného převodu z okolností týkajících se uzavření původní smlouvy, dále z podmínek, účelu a cílů státního dotačního programu na podporu bydlení, jakož i z legitimního očekávání nájemců jednotlivých bytů a i z prostého ekonomického faktu, že za tyto nemovitosti již řádně nájemci zaplatili v souladu s uzavřenými smlouvami. Obec v předmětné věci ostatně figurovala především coby organizátor a garant poskytnuté státní dotace, jejímž účelem nebylo rozšířit majetek obce, ale podpořit bytovou výstavbu a pomoci širokým vrstvám obyvatel při zajišťování jejich bytové potřeby.

Mimo jiné i tento aspekt případu lze podřadit pod *"sledování jiných důležitých zájmů obce"* ve smyslu § 38 odst. 1 zákona o obcích, jež rovněž představují legitimní důvod pro odchylku od obvyklé ceny při převodu majetku. Jak vyplývá z metodického doporučení Odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra ČR k činnosti územních samosprávných celků č. 7.2: *"Takovými důvody může být např. narovnání právních vztahů z minulosti (např. pokud obec svou vinou neplatně "prodala" majetek a po více letech má dojít k nápravě uzavřením nové smlouvy, lze akceptovat prodej za původně sjednanou kupní cenu)."* Ke stejným závěrům dochází i odborná literatura, dle které je příkladem dispozice s majetkem, který je obhajitelný z pohledu § 38 odst. 1 zákona o obcích: *"i narovnání neplatných právních jednání z minulosti způsobených obcí, při němž obec akceptuje původní podmínky smlouvy (úkolem obce totiž není působit jako ekonomický dravec; je zcela legitimní i legální, pokud jedná z obecného hlediska spravedlivě a správně, napraví svou předchozí chybu tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena)"*.

Předmětné smlouvy o smlouvách budoucích byly uzavřeny mezi nájemci, coby účastníky projektu, na jedné straně a mezi SMOL a Družstvem Olomouc, Jižní, resp. Družstvem Olomouc, Jiráskova na straně druhé. Ve vztahu k SMOL byla situace již popsána výše, nicméně ve vztahu k družstvům zde dochází k určitým specifikům, která budou nyní rozebrána.

Předně je zapotřebí zmínit, že ačkoli jsou tato družstva subjekty soukromého práva a představují právnické osoby oddělené od SMOL, tato družstva byla coby bytová družstva v roce 2001 založena právě SMOL, a to za účelem podpory Projektu nájemního bydlení, který se z důvodu špatné ekonomické situace společností MERA-CZECH a.s. a MNG Comp. s.r.o., coby původních partnerů projektu, ocitl v ohrožení. Tato družstva byla tedy od počátku založena SMOL v zájmu úspěšného dokončení celého projektu a i do dnešního dne jsou tato družstva plně ovládána SMOL. Přesto je však pochopitelně nezbytné na tato družstva nahlížet jako na subjekty soukromého práva, které mají povinnost při své činnosti jednat v souladu s

příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, a to především z hlediska povinností péče řádného hospodáře.

Výše zmíněné komplikace projektu, které vedly ke vzniku družstev a odkoupení příslušných vlastnických podílů od společností MERA CZECH a.s. a MNG Comp. s.r.o., vytvořily právně nepřehlednou situaci, jejímž důsledkem je skutečnost, že někteří z nájemců, přestože měli uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí s těmito společnostmi, již následně nemají uzavřené nové smlouvy s nově vzniklým družstvem. Z dostupných podkladů přitom vyplývá, že k této skutečnosti došlo pravděpodobně v důsledku pochybení na straně družstev a přeneseně tedy i SMOL coby ovládající osoby, neboť družstva se z neznámého důvodu obrátily dopisem a výzvou k uzavření nových smluv jen na některé nájemce a na jiné se takovým dopisem vůbec neobrátily, ačkoli k odlišnému postupu neexistoval žádný legitimní důvod a nájemné bylo bez rozdílu inkasováno od všech nájemců. Tímto však došlo k utvoření dvou pomyslných skupin účastníků projektu, tedy ty, kteří mají uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí s družstvem, a ty, kteří takovouto smlouvu uzavřenu nemají.

Tento rozdíl má ovšem praktický dopad do dalšího postupu ze strany družstev. Není-li totiž mezi nájemcem a družstvem uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, nemá družstvo přímo smluvní závazek převést svůj majetkový podíl na daného nájemce. Aby tedy za takového stavu mohlo postupovat v souladu se zamýšleným záměrem, je zapotřebí, aby takový postup byl v odůvodněném souladu s plněním účelu a cílů družstva, a tudíž i s pravidly o povinnosti péče řádného hospodáře.

Samotný fakt, že tedy někteří z účastníků projektu nemají uzavřeny nové smlouvy o smlouvě budoucí, neznamená, že družstvo na tyto osoby nemůže předmětné byty převést. Povinnost jednat s péčí řádného hospodáře totiž neznamená povinnost jednat pouze v zájmu maximalizace zisku za každou cenu, nýbrž je to povinnost jednat při vynaložení odpovídající péče tím nejlepším možným způsobem, který povede k naplnění účelu dané obchodní korporace. Význam a obsah péče řádného hospodáře tedy bude odlišný u ryzího podnikatelského subjektu a jiný u družstva, které vzniklo za účelem záchrany a podpory Projektu nájemního bydlení SMOL. V zájmu naplnění takovéhoto účelu je tedy zcela v souladu s povinnostmi péče řádného hospodáře převést za adekvátních podmínek jednotlivé byty účastníkům projektu.

Přestože některým účastníkům projektu nesvědčí smluvní závazek, dle kterého by mělo družstvo povinnost převést byty dle podmínek smlouvy o smlouvě budoucí, neznamená to, že tito nájemci nejsou v legitimním očekávání nabytí majetku. **K neuzavření nových smluv totiž došlo zjevně v důsledku nepřehlednosti právní situace či přímo pochybení ze strany družstev, což je zjevné již z toho, že reálně veškeré právní vztahy, využívání předmětných bytů a platby nájemného probíhaly, jako kdyby k uzavření této smlouvy došlo a všechny strany jednaly způsobem, který vypovídal o jejich vůli pokračovat v plnění účelu a dokončení Projektu nájemního bydlení.** Pro legitimní očekávání nabytí majetku rovněž jednoznačně hovoří i ekonomický fakt, že **družstva v souladu s vytyčeným postupem od všech účastníků projektu inkasovala platby nájemného coby zálohy na kupní cenu,**

přičemž tyto zálohy podstatně převýšily náklady, které družstvům v rámci projektu vznikly a lze tedy dospět k závěru, že **pokud by nyní nebylo postupováno v souladu s učiněnými přísliby a legitimním očekáváním všech nájemců, představovalo by to bezdůvodné obohacení na straně družstev.**

Nelze se proto ztotožnit se závěry Cenové studie znaleckého ústavu Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 13.6.2021, která po započtení akontace, splátek nájemného, zisku z nájemného, výše dotace a zohlednění hodnoty pozemků dospívá k závěru, že adekvátní výše doplatku, který by nájemce bez uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí musel zaplatit, činí v průměru 1.463,- Kč za m² podlahové plochy bytu. Tento závěr by totiž vedl k výsledku, kdy by účastníci projektu museli zaplatit již plně zaplacené byty zčásti znovu a družstva by se tak na jejich úkor neoprávněně obohatila.

I v případě nájemců jako účastníků projektu, kteří nemají uzavřenu novou smlouvu o smlouvě budoucí, tedy i s ohledem na popsané ekonomické hledisko svědčí legitimní očekávání nabytí majetku, a družstva jsou tudíž tímto zavázána dostát těmto očekáváním a naplnit tak účel svého vzniku. Přestože však byla tato družstva od počátku založena za účelem záchrany a podpory Projektu nájemního bydlení SMOL, tento účel a předmět činnosti není od počátku z neznámých důvodů náležitým způsobem zachycen ve stanovách družstev, což může potenciálně vytvářet otázky o legitimitě takového postupu, a proto je před převody na místě napravit tento nedostatek a zanést historický kontext a účel vzniku a činnosti družstev do jejich stanov, aby o této skutečnosti nemohly být pochybnosti.

Oproti výše popsané situaci jsou odlišné případy těch účastníků projektu, kteří mají s družstvem uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí. V tomto směru se totiž nelze ztotožnit s generalizujícími závěry Cenové studie Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 13.6.2021, která mezi těmito dvěma různými skupinami účastníků projektu nečiní rozdíl a bez jakéhokoli odůvodnění konstatuje, že žádnému z nájemců nesvědčí ve vztahu k družstvu legitimní očekávání nabytí majetku. Opak je přitom pravdou, neboť jak již bylo popsáno výše, jednou ze základních zásad soukromého práva je právě zásada *pacta sunt servanda*, tedy že smlouvy mají být plněny a **vzhledem k tomu, že velká část nájemců má s družstvem řádně uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí, je družstvo zavázáno podle této smlouvy jednat a při splnění všech podmínek uzavřít smlouvu o převodu dle smluvních podmínek**.

K výše uvedenému je třeba doplnit, že Cenová studie Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 13.6.2021 se nezaměřuje na hodnocení právních otázek, které jsou předmětem tohoto právního posouzení, přičemž i hodnocení těchto právních otázek je důležité pro závěr, za jakých podmínek mají být uzavřeny smlouvy o převodu bytů na nájemce.

Nelze dále souhlasit s tím, že by případná potenciální absolutní neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí ve vztahu ke SMOL znamenala, že je tato smlouva neplatná i mezi nájemcem a družstvem, neboť se zcela zjevně jedná o oddělitelné závazky a platí obecné interpretační principy popsané i v bohaté judikatuře, dle kterých má vždy přednost výklad ve prospěch platnosti právního jednání, přičemž je-li určitá část smlouvy neplatná, nemá tato neplatnost vliv

na ty části, které na ní nejsou závislé. V dříve platném občanském zákoníku byl tento princip zakotven v § 41, dle kterého: *"Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž k němu došlo, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu."*

Vzhledem k tomu, že z výpisu z katastru nemovitostí je patrné, že SMOL a družstva jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí, a tudíž je možné s každým z podílů volně a nezávisle disponovat, není splnění závazku družstva závislé na splnění závazku ze strany obce. **Jedná se totiž o dělitelná plnění, a tudíž ani případná absolutní neplatnost smlouvy ve vztahu ke SMOL, která by mohla být způsobena nedodržením schvalovacího procesu dle zákona o obcích, by nezbavovala družstvo jeho smluvního závazku.** Nehledě na to, že tato potenciální neplatnost smlouvy je čistě spekulativní a nebyla doposud ze strany žádného soudního orgánu konstatována. I kdyby však neplatnost smlouvy vyslovena byla, platnost závazku mezi nájemci a družstvy by tím nebyla nijak dotčena, nájemcům by svědčilo legitimní očekávání nabytí majetku a družstva by měla povinnost dostát svému smluvnímu závazku a za splnění smluvních podmínek uskutečnit převod bytu dle smlouvy. V tomto směru se lze plně ztotožnit s obsahem a závěry Právního stanoviska Advokátní kanceláře Matoušek a Selucká ze dne 23.6.2021, které tuto problematiku detailně analyzuje.

Jelikož by se tedy jednalo nejen o postup v souladu s účelem družstva, ale především v souladu s platně uzavřenou smlouvou, nemohlo by v takovém jednání družstva být shledáváno porušení povinnosti péče řádného hospodáře, neboť by družstvo pouze činilo to, k čemu je povinno.

Ve stanovisku Advokátní kanceláře Staňkovský je navrhováno jiné řešení, jak by bylo možné popisovaného záměru dosáhnout transparentnější cestou, a to zejména převodem spoluvlastnických podílů z družstev na SMOL nebo převodem jmění družstva na SMOL, případně likvidací s naturální výplatou likvidačního zůstatku, a následně by SMOL realizovalo záměr transparentně, s řádným odůvodněním v intencích zákona o obcích. **Toto navrhované řešení však přináší mnohem více sporných otázek než výše doporučovaný postup.** Lze uvést zejména následující úskalí: naplnění slibů nájemcům ze strany SMOL a družstev se podstatně časově prodlouží, převod spoluvlastnických podílů z družstev na SMOL naráží na nutnost vyřešení otázek účetních a daňových, družstva se tímto krokem nevymaní ze svého závazku převést podíl na bytových jednotkách na nájemce, neboť družstva inkasovala platby nájemného jako zálohy na kupní cenu, SMOL při nabytí podílů od družstev nebude dle smluv o smlouvě budoucí povinno převést takto nabytý podíl na nájemce, protože to není zakotveno v původní smlouvě o smlouvě budoucí, nájemci jako účastníci projektu nebudou mít žádné právní garance, že tento složitý proces bude završen skutečně naplněním původních slibů ze smlouvy o smlouvě budoucí, takže budou nuceni podávat hromadné žaloby atd. **Ze všech těchto důvodů alternativní postup navržený Advokátní kanceláří Staňkovský nedoporučujeme a považujeme za vhodný po dílčích úpravách uvedených v tomto právním posouzení postup dle důvodové zprávy.**

Závěrem odpovědi na otázku č. 1 budou níže vypsány **připomínky k některým konkrétním pasážím důvodové zprávy k usnesením Zastupitelstva města Olomouce ze dne 28.6.2021:**

Na prvním místě je zapotřebí zmínit připomínky k pasážím, které se týkají stavu aktuálních soudních řízení na straně 3 až 6 důvodové zprávy, kdy se s některými částmi tohoto shrnutí, resp. s popsaným výkladem názorů soudů nelze ztotožnit, neboť často představují velmi zavádějící spekulace, které nemají oporu v dostupných soudních dokumentech.

Konkrétně není možné kupříkladu na straně 3 v prostředním odstavci souhlasit s větou *"Z tohoto usnesení je mimo jiné zřejmé, že soud neřeší odpovědnost SMOL za absolutní neplatnost smlouvy, ale pouze spoluodpovědnost."* Jak je ovšem jasně uvedeno na straně 3 protokolu z jednání u Okresního soudu v Olomouci sp.zn. 19C 227/2020 ze dne 15.10.2020: *"Soud sděluje účastníkům svůj právní názor, a sice že má za to, že smlouva je absolutně neplatná, ale že tato skutečnost nemůže jít k tíži protistrany, tedy nájemníka, jako fyzické osoby. Nicméně aby tento názor byl stoprocentní, soud potřebuje, aby žalovaní dotvrdili další rozhodující skutečnosti."* Soud na základě tohoto vyzval SMOL a družstvo k dotvrzení a doložení okolností uzavření smlouvy. Z výše uvedeného je přitom naprosto zřejmé, že je naopak pro tuto chvíli přesvědčen, že spoluodpovědnost nájemců zde není dána, ledaže by tento názor byl vyvrácen dalšími tvrzeními či důkazy ze strany SMOL. Shora citovaná věta z důvodové zprávy tudíž není v souladu s vysloveným právním názorem soudu, a neměla by proto být v důvodové zprávě uvedena.

Stejně tak je na místě vypustit i následující odstavec na straně 3 důvodové zprávy, jenž začíná větou *"V tomto sporu dříve nebo později k rozhodnutí dojde...,"* neboť jsou v tomto odstavci dále vyvozovány závěry, které vycházejí z výše popsaného mylně uvedeného právního názoru soudu. Dle tohoto odstavce totiž údajně *"soud nerozlišuje u deklarované neplatnosti neplatnost vůči SMOL a vůči Družstvu, ale shledává v tomto předběžném názoru smlouvu neplatnou jako celek vůči všem účastníkům smlouvy o smlouvě budoucí,"* a dále jsou pak rozvíjeny úvahy o důsledcích údajného spoluzavinění stran na potenciální výši náhrady škody. Tento odstavec je ovšem nepřípustně spekulativní a neopírá se o žádný vyslovený předběžný názor soudu. Z dostupných podkladů totiž nijak nevyplývá, že by se soud vyjádřil v tom směru, že je smlouva neplatná vůči všem stranám, a naopak konstatoval, že tuto případnou neplatnost nelze klást k tíži nájemce.

Výhrady lze mít dále i k oběma odstavcům na straně 4 důvodové zprávy, kdy předně v prvém odstavci je s odkazem na Stanovisko odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra o otázce platnosti budoucí smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce bez zveřejnění záměru obce čj. MVCRX0594AL0 ze dne 2.10.2020 konstatováno, že každý, kdo s obcí právně jedná, musí adekvátně prověřit splnění zákonných podmínek na straně obce pro platné sjednání závazku, přičemž v opačném případě se nemůže dovolávat dobré víry na své straně. Tento postoj lze však nyní považovat v předmětné věci za překonaný, jak lze vyvodit z nového Společného stanoviska Ministerstev ze dne 1.4.2021 či z nálezu Ústavního soudu sp.zn. II. ÚS 1250/2020 ze dne 3.3.2021 a v neposlední řadě i ze soudních rozhodnutí,

která byla v poslední době vydána v řízeních týkajících v obdobných věcech v jiných obcích, např. viz rozsudky Okresního soudu v Mělníku č.j. 6 C 27/2019 ze dne 3.10.2019 a Okresního soudu Praha-Východ č.j. 3 C 423/2019-109 ze dne 18.8.2020. Aktuální postoj ministerstev a soudů se tedy zjevně přiklání naopak k ochraně dobré víry a legitimního očekávání nabytí vlastnictví jednotlivých nájemců a účastníků projektů, kteří ani při vynaložení patřičné péče a opatrnosti nemohli potenciální neplatnost uzavřených smluv odhalit.

Druhý odstavec na straně 4 důvodové zprávy se týká řízení u Okresního soudu v Olomouci vedeného pod sp.zn. 11 C 345/2019. V tomto řízení sice došlo k zamítnutí žaloby, avšak důvodem zamítnutí byla již samotná skutečnost, že nebyl shledán naléhavý právní zájem na určení platnosti smlouvy o smlouvě budoucí a nedošlo tudíž ze strany soudu ke zkoumání a posouzení merita věci. Z hlediska věcného tudíž nelze z tohoto řízení vyvozovat jakékoli závěry, které by mohly být vodítkem pro další postup, a tento poměrně obsáhlý odstavec proto postrádá jakoukoli větší vypovídací hodnotu nad rámec pouhého informování, že toto řízení proběhlo. Není ovšem na místě dovozovat z výsledku tohoto řízení jakékoli právní závěry, když se soudy věcí samou zabývaly pouze v rámci řešení otázky existence naléhavého právního zájmu, aniž by zkoumaly meritum věci.

Následující odstavec na straně 5 důvodové zprávy se týká rizik potenciálních žalob zájemců o převod, přičemž v tomto odstavci je celá problematika zúžena pouze na riziko žalob na plnění a náhradu škody. Bylo by však vhodné do tohoto odstavce rovněž doplnit i další rizikové aspekty, které jsou popsány na straně 5 a 6 tohoto právního posouzení, tedy že se zde nejedná pouze o riziko zaplacení náhrady škody a náhrady nákladů soudních řízení, ale rovněž by případnými soudními spory došlo i k naprostému a mnohaletému zablokování předmětného majetku, kdy by SMOL muselo nadále vynakládat čas a finanční prostředky na správu bytových domů, s ohledem na právní nejistotu by však byla přesto řádná péče o tyto nemovitosti nepochybně paralyzována, nebylo by možné s těmito nemovitostmi po mnoho let volně disponovat. V neposlední řadě by takovýmto postupem mohla značně utrpět důvěra v město a její morální a politická integrita, neboť by tím byl obyvatelům města vyslán signál, že se SMOL necítí vázáno vlastními přísliby a klade zachování majetku obce na první místo i na úkor svých občanů a jejich legitimního očekávání. Ačkoli tato rizika nejsou jednoduše hospodářsky kvantifikovatelná, nelze je v žádném případě opomíjet, a to mimo jiné i s ohledem na § 2 odst. 2 zákona o obcích, dle kterého má obec povinnost pečovat rovněž o potřeby svých občanů a chránit též veřejný zájem.

V tomto odstavci je dále uvedeno: *"...výše škod, pokud by byly nějaké škody soudem přiznány, by stěží dosáhla tržní hodnoty bytů a jejich celkového majetkového potenciálu, a tedy je možné, že při odhlédnutí od všech ostatních důvodů pro převod a naopak akcentování pouze ekonomického výsledku, by patrně ekonomický výsledek pro město při porovnání tržní hodnoty bytů ponechaných v majetku města a jejich budoucího výnosu versus vydané finanční prostředky pro vyřešení sporů byl spíše výrazně kladný"*. Tato pasáž je opět zcela spekulativní, neboť nejen že nebylo v tomto ohledu dosud rozhodnuto žádným soudním orgánem, ale ani dosavadní průběh soudních řízení a předběžné názory soudů nenapovídají, že by se případná rozhodnutí měla ubírat tímto směrem. Popsaná argumentace navíc zcela odhlíží od legitimního

očekávání nabytí majetku ze strany účastníků projektu a hlediska elementární ekonomické spravedlnosti, kdy tyto osoby za předmětné byty řádně a v souladu s uzavřenými závazky zaplatili kupní cenu. Obec má z povahy věci povinnost jednat v souladu s právním řádem, jakož i s obecnými principy spravedlnosti a veřejného zájmu a není přípustné, aby obec čistě na základě hypotetické hospodářské úvahy zvolila cestu maximalizace svého zisku za cenu vědomého způsobení škody svým občanům.

V posledním odstavci na straně 6 důvodové zprávy je dále uvedena věta: *"Jako novou smluvní stranu mají ve smlouvách o smlouvě budoucí uvedeni pouze ti zájemci, kteří nabyli byt později, v době kdy již existovala družstva, avšak i zde je velmi nejisté po právní stránce na základě čeho vlastně družstva do smlouvy vstoupila a zda skutečně se družstvo mohlo stát řádně účastníkem smlouvy, když podíly na nemovitostech družstva nabyla odkoupením od uvedených firem, aniž by se zavázala převzít závazky ze smluv o smlouvě budoucí, a navíc do absolutně neplatné smlouvy o smlouvě budoucí nelze vstoupit žádným způsobem."* S touto větou ovšem rozhodně nelze souhlasit, neboť není v žádném případě přípustné, aby byly tyto řádně přijaté závazky družstev zpětně po uplynutí téměř 20 let zpochybňovány. Uzavření smluv mezi družstvy a jednotlivými zájemci o převod bylo řádně schváleno a provedeno dle zákona, a pokud nebyly v danou chvíli příslušným způsobem zpochybněny, je jimi družstvo vázáno. Navíc mimo jiné i s ohledem na skutečnost, že tato družstva jsou plně ovládána ze strany SMOL, bylo by možné takovýto postup potenciálně označit i za rozpor s dobrými mravy, kdy by se obec prostřednictvím jí ovládaných osob pokusila dodatečně zpochybnit řádně uzavřené smlouvy se soukromými subjekty.

Poslední připomínka se týká strany 13 důvodové zprávy, a to konkrétně odstavce začínajícího větou *"Cenová studie GT co do korekce kupní ceny..."* Jak bylo ostatně zmíněno již výše, toto právní posouzení se neztotožňuje s názorem znaleckého ústavu Grant Thornton Appraisal services a.s. vyjádřeným v cenové studii, dle kterého účastníkům projektu ve vztahu k družstvům nesvědčí a nemůže svědčit legitimní očekávání nabytí majetku. Není zde totiž zaprvé činěn žádný rozdíl mezi těmi nájemci, kteří mají řádně uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí s družstvem a mezi těmi, kteří tuto smlouvu uzavřenu nemají. V těch případech, kdy existuje smlouva o smlouvě budoucí, je totiž nepochybné, že zájemcům svědčí legitimní očekávání, že podle této smlouvy bude postupováno a družstvo je povinno při splnění podmínek provést převod dle smluvených podmínek.

Není přitom přiléhavé argumentovat tím, že odůvodněnou odchylku od ceny obvyklé zná pouze zákon o obcích, a nikoliv zákon o obchodních korporacích, když v soukromém právu není zapotřebí zákonem upravovat možnost odchylky od ceny obvyklé, neboť mezi soukromými subjekty platí smluvní svoboda, a pokud by byla taková transakce v souladu s účelem či zájmy právnické osoby a s uzavřenými smlouvami, je pochopitelně přípustná. Ani u podnikatelských obchodních korporací tedy nelze hovořit o absolutní povinnosti sledovat vždy pouze maximalizaci zisku a naplnění povinnosti péče řádného hospodáře je nezbytné posuzovat právě s ohledem na konkrétní účel a zájmy dané právnické osoby a její vůli, stejně tak s ohledem na plnění smluvních a zákonných povinností.

Jak bylo nicméně již popsáno shora, legitimní očekávání nabytí majetku svědčí i těm účastníkům projektu, kteří neuzavřeli s družstvy novou smlouvu o smlouvě budoucí, a to s ohledem na okolnosti případu, ekonomickou spravedlnost a s tím spojené riziko pro družstva v důsledku žalob nájemců z titulu bezdůvodného obohacení družstva.

III.

Otázka č. 2

"Posuďte navrhované změny stanov obou družstev, jak jsou popsány v materiálu do ZMO 28.6.2021, zda jsou v souladu se zákonem a mohou naplnit deklarované cíle této změny, a to jak z pohledu SMOL jako člena družstva, tak i z pohledu ostatních dvou členů družstev, jakož i z hlediska odpovědnosti a rizik pro orgány družstva, popřípadě navrhněte úpravy těchto změn či zvažovaného postupu, a to i s přihlédnutím k právnímu vyjádření AK Staňkovský Praha k zamýšlenému postupu ve vztahu k Družstvu Olomouc, Jižní zadanému Správou nemovitostí Olomouc, a.s. ze dne 22.6.2021."

Odpověď:

V rámci odpovědi na otázky č. 2 je zapotřebí zmínit skutečnost, že předmětem tohoto posouzení, jakož ostatně i předmětem posouzení právního vyjádření Advokátní kanceláře Staňkovský ze dne 22.6.2021 byly původně navrhované změny stanov, avšak těsně před odesláním tohoto právního posouzení byl doručen přepracovaný návrh změny stanov družstev obsažený v Dodatku č. 1 důvodové zprávy, a to v návaznosti na konzultaci SMOL s notářem. Proto je odpověď na otázku č. 2 podstatně redukována.

Účelem navrhovaných změn stanov je utvrzení legitimity postupu družstev stran převodu jednotlivých bytů jejich nájemcům, a to především z hlediska dodržení povinností péče řádného hospodáře, což je vhodné (viz podrobné právní posouzení uvedené v odpovědi na otázku č. 1). Nově navržené znění stanov reaguje na některé výhrady, které byly formulovány Advokátní kanceláří Staňkovský a které jsme rovněž identifikovali jako problém.

S úpravami stanov, tak jak jsou nyní uvedeny v Dodatku č. 1 důvodové zprávy, lze souhlasit, jsou vhodné a zároveň jsou v souladu se zákonem o obchodních korporacích, tak s cílem dokončení projektu výstavby nájemního bydlení včetně naplnění příslibu převodu jednotek do vlastnictví nájemců.

IV.

Otázka č. 3

"Posuďte možná trestněprávní rizika či rizika náhrady škod z pohledu SMOL i družstev a jejich orgánů, a to i v návaznosti na některá podaná trestní oznámení, jako např. na převody bytů v Říčanech."

Odpověď:

Odpověď na otázku č. 3 je nezbytné rozdělit na dvě části, a to zaprvé na otázku trestněprávních rizik a zadruhé na otázku rizika náhrady škody, přičemž základem pro toto posouzení jsou mimo jiné i veškeré argumenty, které již byly popsány výše.

Z hlediska možnosti trestního stíhání ve vztahu k členům orgánů SMOL je klíčové a zcela určující, zdali při realizaci záměru bude ze strany města řádně dodržen celý schvalovací proces, a to se zvláštním důrazem na náležité odůvodnění odchylky od ceny obvyklé při převodu jednotlivých bytů ve smyslu § 39 odst. 2 zákona o obcích. **Pokud bude dodržen stanovený schvalovací proces a odchylka od ceny obvyklé bude náležitě odůvodněna jiným důležitým zájmem obce v intencích Společného stanoviska ministerstev ze dne 1.4.2021, nemůže dojít k naplnění skutkové podstaty trestných činů** Porušení povinnosti při správě cizího majetku dle § 220 trestního zákoníku či Zneužití pravomoci úřední osoby dle § 329 trestního zákoníku. Odůvodnění odchylky od ceny obvyklé, jak je popsáno i v tomto právním posouzení, je naprosto legitimním důvodem pro navrhovanou majetkovou dispozici obce převod bytů na nájemce bez doplatku.

Riziko trestní odpovědnosti lze dále vyloučit i s ohledem na neexistenci škody na straně města, když se jedná o převod majetku, za který účastníci projektu již zaplatili smluvenou kupní cenu a převod vlastnického práva coby formální završení transakce byl *de facto* pouze odložen do uplynutí vytyčené doby. Ostatně převod těchto bytů bez doplatku byl potvrzen coby ekonomicky správný i ze strany Cenové studie znaleckého ústavu Grant Thornton Appraisal Services a.s., a nemůže být tedy pochyb, že SMOL v tomto směru jedná informovaně a v souladu s odůvodněnými zájmy města a oprávněným legitimním očekáváním účastníků projektu, kterým by v opačném případě svědčil vůči městu nárok na náhradu škody. Ze všech těchto důvodu je proto možné konstatovat, že při dodržení zákonných podmínek převodu lze vyloučit trestní odpovědnost členů orgánů SMOL, neboť by tímto jednáním nemohlo dojít k naplnění skutkové podstaty žádného trestného činu.

Stejně tak lze při dodržení navrhovaného postupu vyloučit i odpovědnost k náhradě škody, a to ze zcela obdobných důvodů. Pro odpovědnost za škodu je totiž dle občanského zákoníku nezbytné, aby došlo k protiprávnímu jednání, v jehož důsledku by vznikla škoda. Zde nicméně není splněna ani jedna z těchto podmínek. **Naopak by ovšem reálně hrozily oprávněné nároky na náhradu škody a vydání bezdůvodného obohacení, pokud by SMOL odmítlo jednat v souladu s více než 20 let udržovaným legitimním očekáváním nabytí majetku na straně účastníků projektu.** Ačkoli s ohledem na mimořádnou komplikovanost případu nelze předjímat, v jaké výši by se takovéto náhrady škody pohybovaly, samo splnění podmínek odpovědnosti za škodu na straně SMOL je téměř jisté, přičemž už samotná tato skutečnost by pro město představovala citelný negativní zásah.

Jedná-li se o potenciální trestněprávní a majetkovou odpovědnost členů orgánů družstev, v obecné rovině platí obdobná argumentace, jaká byla popsána výše. Postup družstev se však

pochopitelně od postupu SMOL liší, neboť družstva nemají povinnost dodržet schvalovací proces či odůvodňovat odchylku od ceny obvyklé ve smyslu zákona o obcích.

I v případě družstev je však přesto srovnatelným způsobem vyžadováno, aby jejich orgány jednaly s péčí řádného hospodáře, přičemž jak bylo popsáno v odpovědi na otázku č. 1, obsah a parametry péče řádného hospodáře není obecný pojem společný pro všechny subjekty, nýbrž vychází ze specifik, účelu, cílů, zájmů a potřeb konkrétní právnické osoby. **Za předpokladu, kdy prostřednictvím navrhovaných změn stanov dojde k náležitému upřesnění a popisu účelu vzniku a činnosti družstev, a to s důrazem právě na podporu a dokončení předmětného Projektu nájemního bydlení SMOL, lze mít za to, že převod těchto bytů na nájemce, kteří splnili všechny podmínky, je plně v souladu s účelem a předmětem činnosti družstev, a tudíž i v souladu s povinností péče řádného hospodáře.** Obzvláště přitom s ohledem na uzavřené smlouvy a legitimní očekávání nabytí majetku na straně účastníků projektu, jakož i vzhledem na popsanou elementární ekonomickou spravedlnost. V rámci rozhodnutí o převodu je nicméně důležité, aby právě tyto popsané důvody řádně zazněly.

Za takového stavu a dodržení těchto podmínek by následně nemohlo dojít k naplnění skutkové podstaty žádného trestného činu, neboť by chyběl základní znak, a to protiprávnost jednání. Stejně tak by absentoval i druhý klíčový znak, kterým je vznik škody, neboť by zde reálně docházelo pouze k formálnímu převodu vlastnického práva k bytům, které byly řádně zaplaceny, přičemž pro družstva celý projekt dokonce představuje pozitivní hospodářskou bilanci, kdy inkasovala v součtu vyšší částky, než jaké musela sama vynaložit.

Naopak by se tedy mohlo jednat o **bezdůvodné obohacení na straně družstev, pokud by k těmto převodům nedošlo, přestože po celou dobu družstva jednala, jako by se tímto závazkem cítila být vázána a inkasovala platby nájemného coby zálohy na kupní cenu.** Odmítnutí svých závazků by tudíž vedlo k poškození oprávněných zájmů účastníků projektu, kteří by se mohli žalobami domáhat jak splnění závazku, tak pochopitelně i náhrady takto vzniklé škody, případně vydání bezdůvodného obohacení.

Lze tedy uzavřít, že při dodržení popsaných zákonných povinností nehrozí při uskutečnění záměru převodu bytů na nájemce v souladu s účelem a cíly Projektu nájemního bydlení riziko trestního stíhání či náhrady škody, neboť by takový postup ze strany SMOL byl plně v souladu se zákonem a legitimními cíli a uzavřenými smlouvami a v souladu s účelem vzniku družstev a jejich závazky.

V.

Otázka č. 4

"Sdělte veškeré další připomínky, návrhy či doporučení, které považujete za potřebné nad rámec shora uvedených dotazů."

Odpověď:

S ohledem na to, že veškeré případné připomínky a doporučení nad rámec otázek byly již zakomponovány do předchozích odpovědí, závěrem toto právní posouzení pouze stručně shrne klíčové body posuzované věci.

Na základě prostudování geneze a všech aspektů případu lze dospět k závěru, že v předmětné věci není ze strany účastníků Projektu nájemního bydlení požadováno nic, než na co jim vznikl právní a ekonomický nárok, neboť je pouze spravedlivé, aby se stali vlastníky majetku, který byl financován z jejich vlastních finančních prostředků, a to v souladu s uzavřenými smlouvami a přísliby zakládajícími jejich legitimní očekávání vlastnictví. Ostatně je na místě připomenout, že celý projekt byl součástí státního dotačního programu podpory bydlení a úlohou obcí v tomto programu nebylo nárokovat si po dvaceti letech na úkor soukromých osob vlastnické právo k majetkovým podílům, které zaplatily soukromé osoby. Úlohou obcí bylo, coby prostředníka státní dotace, garantovat její řádné využití a naplnění jejího účelu, kterým je zajištění bytové potřeby konkrétních osob, a to v souladu s uzavřenými smlouvami, tím, že se ve výsledku stanou vlastníky bytů, které si za přispění státní dotace ze svých vlastních prostředků pořídili. Tento základní aspekt případu je zapotřebí mít při dalším postupu neustále na paměti.

Nynější bezúplatný převod ze strany obce a družstev v souladu s intencemi uzavřených smluv a účelem Projektu nájemního bydlení tedy představuje pouze závěrečný krok celého projektu a není ve skutečnosti darem, a tedy bezúplatným příjmem ve prospěch nájemců bytů, ale pouze po dobu 20 let odloženým formálním nabytím toho, co si nájemci a účastníci Projektu sami řádně zaplatili. Není proto na místě přistupovat k tomuto případu s myšlenkou, že se zde SMOL vzdává majetku, který mu náleží, a bude tedy tímto převodem poškozeno, jelikož tento majetek je pouze po formální stránce dočasně ve spoluvlastnictví SMOL a družstev, nežli může být v souladu s od počátku deklarovanými přísliby převeden skutečným vlastníkům tohoto majetku. Je ostatně jednou ze základních zásad soukromého práva, která je zakotvena i v § 3 odst. 2 písm. f) občanského zákoníku, že: *"nikomu nelze odepřít, co mu po právu náleží"*.

Nenaplnění tohoto oprávněného legitimního očekávání nabytí majetku jednotlivých účastníků projektu by vedlo zaprvé k riziku složitých a mnohaletých soudních sporů, a tudíž i ke vzniku značných zbytečných nákladů na všech stranách, přičemž tato případná soudní řízení by byla jen složitě předvídatelná a mohla by vést k rozrůzněnosti právních názorů jednotlivých soudních senátů, a tím i k vytváření nerovnosti a nespravedlnosti v případech jednotlivých nájemníků.

Rovněž by však tímto postupem došlo i k naprostému zablokování majetkových dispozic s předmětnými nemovitostmi, jejich chátrání, vzniku dalších nákladů na jejich správu a opravy a v neposlední řadě i k podrytí politické a morální důvěryhodnosti města, které by jednalo v rozporu se svými dlouholetými přísliby a deklarovanými cíly projektu. Na takovémto vyústění však nepochybně nemá zájem žádná ze stran, neboť by takto utrpěli všichni.

Závěrem si proto dovolíme vedle ryze právních a ekonomických argumentů uvedených v tomto právním posouzení apelovat i na smysl pro spravedlnost. Důležitost těchto obecných principů spravedlnosti vyvěrajících z korektivu dobrých mravů je ostatně i opakovaně akcentována v bohaté judikatuře Ústavního soudu a měly by být náležitě promítnuty do rozhodování orgánů veřejné moci.

V Praze dne 28.6.2021

JUDr. Hana Kordová Marvanová
advokátka

JUDR. HANA KORDOVÁ MARVANOVÁ
ADVOKÁTKA
Č. OSV. ČAK: 01812, IČ: 67406246