



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

Statutární město Jablonec nad Nisou

IČ: 262340

se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou

24. července 2020

Věc:

PRÁVNÍ STANOVISKO A DOPORUČENÍ PRÁVNÍHO POSTUPU -
Obytný soubor Horní Proseč – Domovina



© Mgr. Jana Zwyrtěk Hamplová

I.

Zadání a cíl právního stanoviska

Právní stanovisko bylo zadáno s cílem posouzení možných aktuálních plnění na základě posouzení komplexu majetkoprávních vztahů mezi statutárním městem Jablonec nad Nisou, IČ:262340 se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou (dále jen „Město“) a Bytovým družstvem HORNÍ PROSEČ, IČ: 25411128, zapsaným v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Ústí nad Labem pod spisovou značkou Dr 478, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I – Staré Město, 46001 Liberec, jejichž počátek se datuje do roku 1999 se zaměřením

- a) **na možnosti aktuálního právního jednání Města s ohledem mj. na dříve uzavřené smlouvy (meze možných rozhodnutí a právní odůvodnění těchto mezí ve vztahu k aktuální právní úpravě a výkladům soudů)**
- b) **na případnou odpovědnost členů zastupitelstva ve vztahu k aktuálním rozhodnutím (vyplývající zejména z povinností při správě cizího majetku a limitů rozhodování stanovených zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, obecní zřízení) a prevenci této odpovědnosti**

s cílem převodu spoluvlastnických práv města na třetí osoby a týkající se věcně investiční akce výstavby Obytného souboru Horní Proseč – Domovina.

Předmětem právního stanoviska tedy není komplexní hodnocení uzavřených smluvních vztahů v běhu času, ale **výhradně analýza a z ní vyplývající doporučení směřující k aktuálnímu rozhodování orgánů města v dané věci na základě mj. v minulosti uzavřených smluvních vztahů, resp. s přihlédnutím k nim, a doporučení směřující k aktuálnímu převodu vlastnického práva města k bytovým domům, event. k bytovým jednotkám, na třetí osoby.** Předmětem stanoviska nejsou rovněž otázky jiné, než právní.

Právní stanovisko dále vychází obsahově z toho, že je určeno mj. laikům, a v tomto smyslu je koncipováno; přednost je dána srozumitelnosti a určitosti výkladu; současně však obsahuje zcela plnohodnotné právní argumenty a odkazy na platnou právní úpravu pro dále přijaté závěry a doporučení.

Právní stanovisko si tak klade za cíl splnit nároky jak právně teoretické, tak praktické určené výkladově pro právní laiky.

II.

Výchozí právní předpisy a důležité výkladové poznámky

Pro právní stanovisko a doporučení jsem vycházela z těchto právních předpisů a jejich ustanovení; dále citovaná ustanovení současně považuji pro obsah a závěry tohoto stanoviska za podstatná nebo výkladově související.

A. Zákon číslo 367/1990 Sb. o obcích (obecní zřízení) ve znění k 29.11.1999

§ 13

(1) *Obec spravuje své záležitosti samostatně (dále jen "samostatná působnost").*

(2) *Při výkonu samostatné působnosti se obec řídí jen zákony a obecně závaznými právními předpisy vydanými ústředními orgány k jejich provedení.*

§ 14

(1) *Do samostatné působnosti obce patří zejména:*

a) *schvalování programu rozvoje územního obvodu obce a provádění kontroly jeho plnění,*

b) *hospodaření s majetkem obce,*

(2) *Obec v samostatné působnosti dále zajišťuje ve svém územním obvodu hospodářský, sociální a kulturní rozvoj, ochranu a tvorbu zdravého životního prostředí, s výjimkou těch činností, které jsou zvláštními zákony svěřeny jiným orgánům jako výkon státní správy.*

§ 18

(1) *Majetkem obce jsou věci a majtková práva stanovená zvláštním zákonem. S tímto majetkem obec samostatně hospodaří.*

(2) *Obec může hospodařit též s majetkem jiných právnických nebo fyzických osob, a to na základě smlouvy uzavřené v souladu s obecně závaznými právními předpisy.*

§ 36 Právní moc obecního zastupitelstva

(1) *Obecnímu zastupitelstvu je vyhrazeno:*

a) *schvalovat program rozvoje územního obvodu obce,*

b) *schvalovat rozpočet obce a vyúčtování hospodaření za uplynulý kalendářní rok,*

e) *rozhodovat o účasti obce v obchodních společnostech a nadacích,*

§ 36a

(1) *Obecní zastupitelstvo rozhoduje o těchto majetkoprávních úkonech obce:*

a) *nabytí a převodu nemovitých věcí,*

e) *peněžitých i nepeněžitých vkladech do obchodních společností a svazku*

f) *majetkové účasti na podnikání jiných osob s výjimkou vlastních podniků,*

g) *vzdání se práva a prominutí pohledávky vyšší než 5000 Kčs,*

h) *zastavení nemovitých věcí,*

j) *dohodách o splátkách s lhůtou splatnosti delší než 18 měsíců,*

(2) *Ustanovení odstavce 1 se použije i na úkony obsahující cenu nižší, než je cena v místě a čase obvyklá.*

(3) *Oprávnění rozhodovat o majetkoprávních úkonech obce uvedených v odstavcích 1 a 2 nemůže obecní zastupitelstvo svěřit obecní radě.*

(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.*

B. Zákon číslo 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), aktuální znění

§ 38, odst. 1 říká, 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“.

§ 38, odst. 6 říká, že

„Obec je povinna chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení“.

§ 38, odst. 7 říká, že

„Obec je povinna trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv“.

39, odst.1:

„Záměr obce prodat..... hmotnou nemovitou věcobec 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.“

§ 39, odst.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“.

C. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

§ 1903, odst.1, první věta:

„Dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné“.

§ 1729, odst.1:

„Dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod“.

§ 2, odst.3: *„Výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění“.*

D. Úvodní poznámky

Při přípravě tohoto stanoviska jsem vycházela dále z dokumentů a informací poskytnutých Bytovým družstvem HORNÍ PROSEČ (dále jen „Bytové družstvo“), jakož i Statutárním městem Jablonec nad Nisou (dále jen „Město“). Zmapovala jsem rovněž pro ucelený obraz veřejně přístupné dokumenty a informace týkající se předmětu stanoviska. Zde se jedná zejména o

- a) Smlouvu o spolufinancování stavby a organizačním zajištění projektu ze dne 29.11.1999 a všechny její dodatky
- b) Smlouvu o společném postupu investorů z 19.12.2001 a všechny její dodatky
- c) Podklady pro jednání zastupitelstev v období od podpisu citovaných smluv, dotýkající se předmětu tohoto stanoviska, do dnešních dnů
- d) Audit vzájemných pohledávek statutárního města Jablonec nad Nisou a Bytového družstva Horní Proseč vzešlých ze spoluvlastnictví a správy společné věci – bytových domů S01, S02 a S03 v lokalitě Horní Proseč z března 2020

Dále byla věc konzultována v sídle klienta dne 20.7.2020, kde byly odstraněny výkladové nejasnosti, a upřesněn cíl města v dané věci, když tímto cílem **je ukončení spoluvlastnictví za plného respektování platné právní úpravy realizovaného majetkoprávního jednání.**

Předpokládám úplnost a správnost poskytnutých dokumentů; v případě, že by se v budoucnu našly další listiny, bylo by nutné vyhodnotit, zda mohly mít vliv na závěry stanoviska a přijatá doporučení. Pokud jde o finanční aspekty věci, pak vycházím z informací dostupných ve jmenovaných podkladech. Rovněž tak pro objektivitu stanoviska nebyla žádána žádná výkladová vysvětlení k poskytnutým podkladům, ale vycházela jsem pouze z jejich obsahu tak, jak byl slovy vyjádřen, aby stanovisko bylo zcela objektivní.

Dále považuji za důležité podotknout, že **právní situace, v níž se město Jablonec nad Nisou ocitlo v souvislosti s výstavbou bytových jednotek, není v aktuální době nijak neobvyklá** – v obdobných se ocitla řada obcí a měst v celé ČR, a odlišují se pouze v tom, jaké právní vztahy tehdy v minulosti uzavřela s třetími subjekty (družstvy, nájemci apod.), a všechny subjekty hledají legitimní cesty, jak je řešit v aktuální době.

Původcem těchto situací je přitom stát, který dotačními podmínkami vytvořil smluvní **překážku volné dispozice s majetkem samosprávy trvajícím dvacet let;** v mezidobí došlo k přijetí nového zákona o obcích č. 128/2000 Sb. s mnohem přísnější úpravou majetkoprávních dispozic (zákon byl už 52 x novelizován), a dále v účinnost vstoupil nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., což je nejvýznamnější změna civilního práva v české legislativě za poslední desítky let. Tím se řada obcí a měst dostala do situace, že kdyby naplnila doslova smluvní ujednání z let 1999 – 2003 (obvyklé období výstavby), jednala by z dnešního hlediska protiprávně. Stát pak nejen bránil 20 let převodům bytových jednotek, ale dále určoval, jaká má být výše nájemného, resp. jakou výši nemá nájemné překročit. Od toho pak se odvíjel obsah řady smluv, včetně smluv posuzovaných mj. v tomto stanovisku.

Stát tedy zasahoval do smluvních vztahů

- a) zákazem převodu vlastnických práv po dobu 20 let (zásadní omezení dispozičních práv vlastníka a možnosti nájemců bytové jednotky zakoupit)
- b) příkazem ovlivňujícím výši nájemného (druhé zásadní omezení vlastnických práv)

I když byl motiv k tomuto přístupu pozitivní (dostupné nájemní bydlení), dopady na současné nakládání s danou právní situací je veskrze negativní, protože v době stanovení podmínek se preferoval právě cíl před věnováním pozornosti i právním otázkám, které byly hrubě podceněny. Svědčí o tom i fakt, že v každém městě či obci byl zvolen odlišný přístup, jiné typy smluv, jiné vztahy k nájemcům apod.

Členové zastupitelstva by totiž dnes mohli být za některá rozhodnutí v intencích tehdejších ujednání povoláni k trestněprávní, a s ní související i hmotně právní, odpovědnosti, pokud nebudou aktuální realizaci věnovat nadstandardní pozornost. V případech, obdobných posuzovanému, pak je dále podstatné, zda byly smluvní vztahy uzavírány za účinnosti původního zákona o obcích č. 367/1990 Sb., nebo už za účinnosti zákona č. 128/2000 Sb.; ovšem i ten doznával v průběhu let významných změn, z nichž velmi podstatné byly přijaty nedávno - zakotvení pojmu „důležitý zájem“ proběhlo až v roce 2018 (viz dále).

Dotáční podmínky tak, jak byly nastaveny, tak dostaly příjemce dotace (obce a města) s velkým časovým odstupem do velmi obtížných výkladových situací, spočívající v tom, že výrazně podceněné **smluvní vztahy z let 1999 a následující mají být konfrontovány se zcela novými právními úpravami**; ale nejen to. Současně musí výklad obstát před mnohem přísnějším hodnocením otázek odpovědnosti členů zastupitelstva nejen orgány dozoru (MV ČR), ale také orgány činnými v trestním řízení.

Tedy to, co by v tehdejší době (i kdyby tzv. na hraně) obstálo, dnes může být považováno až za trestný čin (nejčastěji za porušování povinnosti při správě cizího majetku), což je vůči dnešním členům orgánů obcí a měst „nespravedlivé“, neboť se mj. ve velké většině jedná o zcela jiné osoby.

Tedy **časový aspekt** tu hraje zcela klíčovou roli hned ve více směrech:

- je tu zcela jiná právní úprava klíčových právních norem (zákon o obcích a občanský zákoník)
- je tu zcela jiné složení orgánů obcí (personální výměna, ztěžující identifikaci účelu, cílů a motivů uzavření tehdejších smluvních vztahů)
- je tu zcela jiný, přísnější, výkladový přístup v otázkách odpovědnosti členů zastupitelstev v procesu rozhodování o majetkoprávních jednáních obcí a měst

Paradoxně dnešní členové zastupitelstva mohou být pravděpodobněji povoláni k odpovědnosti než ti, kteří v minulosti soubor smluv schválili a uzavřeli ¹.

Z toho mimo jiné vyplývá, že nelze dnes patrně zformulovat zcela dokonalé právní řešení; cílem musí být řešení, které je v daném konkrétním případě objektivně obhajitelné, a vede k naplnění smyslu tehdy uzavřených smluvních vztahů, aniž jsou smlouvy doslovně plněny, a současně neohrozí členy zastupitelstva, kteří pro dnes navržené řešení budou hlasovat. Ani za této situace však nelze vyloučit možné podněty na MV ČR nebo policii. Podstatné pak je, aby tato podání byla odložena pro kvalitu odůvodnění postupu orgánů samosprávy v té které konkrétní kauze.

To rovněž cíl tohoto právního stanoviska, které se opírá mimo jiné o zkušenosti autorky s obdobnými případy v rámci celé ČR, a její specializace právě na oblast samosprávy – odůvodnit navrhované jednání i s ohledem na aktuální právní úpravu.

III.

Vztah smluvních partnerů (spoluvlastníků) a pozice Města

Vztah Města a Bytového družstva je z právního hlediska vztahem spoluvlastníků, a to k souboru obytných domů nacházejících se v lokalitě Horní Proseč, Jablonec nad Nisou. Město vlastní spoluvlastnický podíl 51%, velikost spoluvlastnického podílu Bytového družstva je 49%.

¹ Z obecně známých kauz bych v této souvislosti připomněla kauzu Opencard, kdy prvotní smlouvy se schvalovaly za primátora Prahy Ing. Pavla Béma, trestně stíhaný je však primátor MUDr. Bohuslav Svoboda, který byl nucený kauzu Opencard řešit až následně jako „dědictví“ minulosti. Případy výstavby bytů jsou téhož druhu; povolání k odpovědnosti hrozí těm, kteří by obsah smluv dnes chybně realizovali.

Město je dále výlučným vlastníkem pozemků, na nichž je soubor obytných domů postaven. Lze tedy konstatovat, že Město má z pozice vlastníka mírně silnější právní pozici. Daný vztah má nepochybně svůj prvopočátek ve smlouvě o spolufinancování stavby a organizační zajištění projektu z roku 1999 a ve smlouvě o společném postupu investorů z prosince roku 2001 (včetně jejich dodatků).

a) Absence právní úpravy režimu spoluvlastnických vztahů

Za „dluh“ vůči minulosti lze nepochybně označit to, že nedošlo k uzavření žádné smlouvy týkající se hospodaření s vysoce hodnotnou společnou věcí, když dílčí otázky byly upraveny jen velmi okrajově nebo vůbec. Postupovalo podle letitých zvyklostí, což není ve veřejné sféře právě obvyklé. Mezi Městem a Bytovým družstvem není tedy uzavřena žádná smlouva o pravidlech hospodaření se společnou věcí, a to zejména ve vztahu k nákladům a výnosům vznikajícím v souvislosti se společnou věcí. Podotýká se, že podcenění této otázky je průvodní jev v obdobných případech v rámci celé ČR.

Pokud si strany nedohodnou vlastní pravidla (písemná smlouva není zákonnou podmínkou), pak se vztahy mezi spoluvlastníky řídily a řídí zákonnou úpravou občanského zákoníku týkající se spoluvlastnictví. Občanský zákoník 40/1964. Sb. upravoval spoluvlastnictví v ustanoveních § 136 a násl., nový občanský zákoník, účinný od 1.1.2014, upravuje spoluvlastnictví v ustanovení § 1115 a násl.; úprava je v základních principech obdobná.

b) Absence právní úpravy vztahů k zastavěným pozemkům

Rovněž nebyl smluvně upraven vztah mezi Bytovým družstvem a Městem jako spoluvlastníky souboru obytných domů a Městem jako výhradním vlastníkem pozemků, na nichž obytné domy stojí. Za užívání pozemků družstvo neplatilo, a město danou platbu neuplatňovalo; je třeba podotknout, že z 51% by de facto platilo samo sobě.

Výstup z této části podstatný pro toto stanovisko:

Obecně lze konstatovat, že

Bytové družstvo na straně jedné a Město na straně druhé jako spoluvlastníci bytových domů, a dále spoluvlastníci Bytové družstvo a Město na straně jedné (jako spoluvlastníci bytových domů) a Město na straně druhé (jako výlučný vlastník pozemků), měli a mají mezi sebou řadu vzájemných závazků, které nebyly plněny, vyčíslovány ani uplatňovány.

Absence úpravy vzájemných vztahů byla nahrazena až dodatečně, a to citovaným Auditem vzájemných pohledávek z března 2020, který do určité míry (a pro potřeby volby základního přístupu města k zamýšleným majetkoprávním dispozicím dostačujícím způsobem) tyto vzájemné závazky mapuje, vyčísluje a přináší tak základní přehled a orientaci do daného problému.

Pro pochopení podstaty lze uvést příklady vzájemných závazků: prvotní podíly na výstavbě (zda odpovídají či neodpovídají spoluvlastnickým podílům), obvyklé nájemné za užívání pozemků (Bytové družstvo a Město by společně plnili Městu), náklady spojené s opravami a údržbou obytných domů včetně služeb (Město se na nich mělo podílet, avšak nepodílelo), rozdělování nájemného (Město mělo dostávat svůj podíl, ale nedostávalo), Město se mělo podílet na nákladech na energie a další související platby (nepodílelo se), a tak bychom mohli pokračovat detailním výčtem, který dnes dle mého názoru detailně zmapovat nelze. Tedy ve své podstatě se neaplikoval ani text zákona – převážila na počátku vytvořená zvyklost, která se aplikovala a aplikuje do dnešních dnů. Důvodem bylo patrně to, že převážil zájem na vzniku možnosti bydlení, tedy veřejný zájem.

Lze konstatovat v obecné rovině, že každý ze spoluvlastníků se v některých položkách bezdůvodně obohacoval, když za něj plnil druhý spoluvlastník, nebo naopak jeden po druhém plnění nežádal.

Pokud se jedná o právní úpravu bezdůvodného obohacení, pak je pro toto právní stanovisko podstatné zmínit dobu, za kterou lze bezdůvodné obohacení vymáhat s ohledem na promlčení nároku. Bezdůvodné obohacení upravuje nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v § 2991 takto:

(1) *Kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil.*

(2) *Bez důvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.*

Subjektivní promlčecí doba je tři roky, objektivní deset let, tedy spoluvlastníci by mohlo uplatnit své vzájemné nároky pouze tři roky zpět, ostatní jsou promlčeny.

Vzájemné závazky Města a Družstva jsou tedy velmi mnohostranné, a nebyly a nejsou nijak dlouhodobě finančně vyjádřeny tak, aby byly vyčerpoávající. Veškerá jednání obou subjektů se soustředila na hlavní cíl – výstavbu bytů a jejich odevzdání do užívání. Spoluvlastnické vztahy nebyly smluvně řešeny, a nepostupovalo se ani podle znění zákona. Preferovány byly zvyklosti, které si mimosmluvně strany nastavily jako dané.

Stalo se tak mezi smluvními stranami zvyklostí, že smluvní vztahy dohadovalo a uzavíralo samo Bytové družstvo, pozemky byly užívány bezúplatně, nájemné inkasovalo jen Bytové družstvo, byty zvláštního určení naopak financovalo kompletně Město, apod. Není postaveno na jisto, zda tento postup byl schválen v orgánech Města, ale současně tento postup nebyl patrně vytknut žádným z auditů. Je tedy možné presumovat, že danou praxi i externí subjekty vnímaly jako danou a neměnnou.

Jak vyplývá současně z podkladů, Bytové družstvo neviduje náklady a příjmy související s bytovými domy tak detailně, aby dnes bylo možné zcela přesně vyčíslit, co kdo měl kdy komu plnit.

Nicméně zpracovaný audit dodatečně zmapoval to základní a podstatné pro současná rozhodování Města v případě, že dojde k dispozici se spoluvlastnickým podílem, tedy poskytuje to podstatné pro rozhodnutí ve smyslu současné právní úpravy a naplnění díkce zákona v oblasti hospodaření se svěřeným majetkem.

IV. Možnosti ukončení spoluvlastnictví

Město má zájem ukončit spoluvlastnictví k bytovým domům (bytovým jednotkám), a to z těchto důvodů:

- a) omezení majetkoprávních dispozic skončilo uplynutím doby
- b) spoluvlastnický vztah není již nijak přínosný a nikdy nebyl cílem
- c) město má zájem na tom, aby se vlastníky bytů a odpovědnými osobami stali jejich nájemci

Jedná se o bytové jednotky v těchto objektech:

- č. p. 4776 U Tenisu 17, st.p.č. 703/3
- č. p. 4787 Široká 21, st.p.č. 703/4
- č. p. 4797 Široká 26, st.p.č. 717/6
- č. p. 4798 Široká 24, st.p.č. 716
- č. p. 4788 Široká 22, st.p.č. 692/6
- č. p. 4790 Široká 20, st.p.č. 692/7
- č. p. 4803 Široká 18, st.p.č. 692/8
- č. p. 4836 Široká 16, st.p.č. 692/10
- č. p. 4837 Široká 14, st.p.č. 673/7
- č. p. 4857 Široká 12, st.p.č. 673/8
- č. p. 4860 Široká 10, st.p.č. 659
- č. p. 4864 Široká 8, st.p.č. 660/4
- U Tenisu č.p. 4675 - bez č.o., st.p.č. 660/4

Ve všech objektech již došlo k rozdělení domů na bytové jednotky Prohlášením vlastníka, Město je dnes tedy spoluvlastníkem 51% těchto bytových jednotek.

Možnosti pro zrušení spoluvlastnictví za situace, kdy Město nechce být výlučným vlastníkem spoluvlastnických podílů, jsou dvě.

A. Převod spoluvlastnických podílů 51% na Bytové družstvo

Převod spoluvlastnického podílu Města 51% na všech bytových jednotkách by mohl vycházet z ustanovení Smlouvy o spolufinancování stavby, uzavřené dne 29.11.1999 mezi Městem Jablonec nad Nisou a Bytovým družstvem HORNÍ PROSEČ, které se jako první dotýkalo převodu spoluvlastnického podílu u prvního objektu (U Tenisu č.p. 4675 - bez č.o., st.p.č. 660/4), konkrétně pak z její části III., odst. 3.7, který zní:

„Smluvní strany se touto smlouvou zavazují, že nejpozději do 30 dnů ode dne uplynutí lhůty 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí na dům uzavřou smlouvu, jejímž obsahem bude bezúplatný převod spoluvlastnického podílu Města na Družstvo, a v téže lhůtě podají návrh na výmaz práva odpovídající věcnému břemenu, jehož obsahem bude právo Města rozhodovat o obsazování bytů a stanovení maximální výše nájemného, z katastru nemovitostí. K uzavření uvedené budoucí smlouvy je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu kterákoliv ze smluvních stran nejdříve 30 dnů po uplynutí lhůty 20 let ode dne, kdy kolaudační rozhodnutí na dům nabude právní moci. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou svými projevy vůle vázáni až do dne uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu. Účastníci berou na vědomí, že při nesplnění závazků, vyplývajících z této smlouvy, se lze domáhat u soudu, aby prohlášení vůle obou stran bylo nahrazeno soudním rozhodnutím, s tím, že tímto postupem není dotčen o právo na náhradu škody“ a dále z dalších podobných ujednání, dotýkajících se dalších domů, které se odlišují tím, že již nebyly sjednány jako bezúplatné, ale pouze byl sjednán převod sám. Jen teoreticky se lze domnívat, že převod byl usuzován rovněž bezúplatně, nicméně následně uzavírané smluvní vztahy hovoří pouze o převodu, tedy logicky o převodu úplatném. Nicméně převod na Bytové družstvo byl tehdy ujednán (platnost a neplatnost viz dále).

V případě úvahy o převodu spoluvlastnického podílu Města jako celku na Družstvo lze identifikovat více sporných otázek:

- 1) Zda lze spoluvlastnický podíl Města na všech bytových jednotkách podle tohoto ustanovení převést bez dalšího na Bytové družstvo (otázka platnosti tohoto ustanovení)**
- 2) Zda lze ztotožnit spoluvlastnický podíl na budovách za spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách**
- 3) Zda lze odůvodnit převod podílu v jedné budově bezúplatně, popř. za jakou cenu je možné o převodu spoluvlastnického podílu uvažovat v ostatních případech**
- 4) Zda může Družstvo o tento převod usilovat v případě, že Město přistoupí k jiné variantě**
- 5) Zde existuje právně přijatelné řešení, které by připadalo aktuálně v úvahu, a které by převod spoluvlastnického podílu Města na Bytové družstvo řešilo**

Ad 1) Zda lze spoluvlastnický podíl Města podle tohoto ustanovení a obdobných ustanoveních o převodu převést bez dalšího na Bytové družstvo (otázka platnosti těchto ustanovení)

Na tuto otázku je bohužel nutné konstatovat, že daná ustanovení nelze obsahově charakterizovat jako smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví (spoluvlastnictví) k nemovitosti, protože nespĺňuje nároky ani tehdy účinného občanského zákoníku, tak nároky kladené tehdy účinným zákonem o obcích.

Základní překážkou převodu je zákonná podmínka zveřejnění záměru dispozice s nemovitostmi tak, jak ji upravoval § 36a, odst. 4 zákona, tedy nejméně 30 dnů před projednáním v orgánech obce. Nelze uvažovat ani o tom, že by daný převod, ať už z jakýchkoli důvodů, nařídil soud, a nahradil tak projev vůle Města; žádný soud nenařídí Městu realizovat protiprávní jednání.

Tedy už sám převod takto sjednaný, bez ohledu na jeho další podmínky, byl sjednán s nejvyšší mírou pravděpodobností (definitivní názor by musel vyslovit až soud) neplatně. **Odpověď na položenou otázku tedy zní – na základě daného ustanovení by nemělo pro vysokou míru právní nejistoty týkajících se otázek platnosti dojít k převodu spoluvlastnického podílu Města na bytových domech na Bytové družstvo, a to bez ohledu na sjednané podmínky (bezúplatně, úplatně), protože to není rozhodující.** Stejný názor by tedy bylo třeba zaujmout i v případě úplatného převodu, názor se tedy dotýká obecně převodu jako majetkoprávní dispozice. Aby mohlo k převodu tohoto typu dojít, musely by být napraveny procesní otázky, zejména zásada publicity dle zákona o obcích.

Ta cesta, jakou lze v dané věci postupovat, je v zásadě dvojitá.

a) Postupovat cestou narovnání z důvodu vysoké míry právní nejistoty a mnoha sporných otázek mezi smluvními stranami

Narovnání je upraveno v ustanovení v § 1903 občanského zákoníku, a to takto:

(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.

(2) Narovnání nelze odporovat jen proto, že jím vznikl nepoměr mezi vzájemným plněním stran.

Pokud jde o narovnání, jeho využití i jednotkou územní samosprávy připustil Nejvyšší soud ČR za splnění určitých podmínek. Klíčová právní věta z rozhodnutí sp.zn. 26 Cdo 188/2011 zní následovně:

„Narovnání je obecně právní institut, jenž má smluvní základ a jehož podstatou je nahrazení dosavadního ("starého") závazku (závazkového vztahu) závazkem novým. Dosavadní závazek tedy zaniká a namísto něho vzniká nový závazek. Dohoda o narovnání proto musí odpovídat obecným požadavkům kladeným na právní úkony z hlediska jejich platnosti.

Vzniká-li narovnáním nový závazek a předmětem tohoto závazku měl být nemovitý majetek obce, měl být záměr uzavřít dohodu o narovnání a za jakých podmínek, uveřejněn před jejím projednáním tak, jak to stanovil § 36a odst. 4 zákona o obcích. Pokud by se tak nestalo, byla by dohoda o narovnání neplatná (§ 39 občanského zákoníku).“

To znamená, že Město může narovnat smluvní vztah s Bytovým družstvem i v otázce dispozic s nemovitostmi včetně jejich převodu (tedy i včetně převodu spoluvlastnického podílu 51%), ovšem za podmínky, že záměr uzavřít dohodu o narovnání daného obsahu, bude řádně zveřejněn na úřední desce města po dobu zákonem předpokládaných minimálně 15 dnů, aby k němu mohli občané města vznášet své připomínky a dotazy.

Následně by došlo ke schválení dohody o narovnání v zastupitelstvu Města, a na jejím základě pak ke schválení a podpisu smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu (tedy převod by měl 2 stupně).

Pozitiva řešení formou dohody o narovnání (a následně na jejím základě uzavření smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu 51% z Města na Bytové družstvo), jsou následující:

- možnost přímo navázat na historicky uzavírané smlouvy a jejich dodatky mezi Městem a Bytovým družstvem s poukazem na tehdejší smluvní okolnosti a vývoj v čase
- možnost v dohodě o narovnání napravit a ujasnit nejen otázky převodu spoluvlastnického podílu (která je jednou z mnoha), ale zahrnout do dohody o narovnání veškeré sporné otázky, které nebyly mezi smluvními stranami upraveny a nikdy nebyly řešeny (ač řešeny být měly – otázky vyplývající ze spoluvlastnictví včetně otázek vzájemných bezdůvodných obohacení apod.)
- právě komplex řešených otázek může pak být podkladem k odůvodnění podmínek převodu spoluvlastnického podílu z Města na Bytové družstvo
- tímto postupem by byla zcela zhojena absence zásady publicity z minulosti

- možnost podpůrně odkázat na tehdejší platnou právní úpravu zákona o obcích, což je ve vztahu k pojmu hospodárnost apod. výrazně výkladově příznivější
- komplexnost řešení bytových domů
- v preambuli narovnání lze zformulovat spoluzavinění státu na vzniklé situaci vytvoření smluvních překážek formou omezení vlastnických práv Města jako jednotky územní samosprávy

Negativa cesty formou institutu narovnání

- značná obsahová náročnost dohody o narovnání, vyžadující vysokou míru právní orientace v problému práva samospráv (formulační odlišnosti od soukromých právních vztahů)
- zastavěné pozemky tímto způsobem řešit nelze, k jejich převodu musí dojít samostatnou cestou dle aktuální právní úpravy

b) Prohlášením smluvních stran, že ustanovení o bezúplatném převodu i dalších převodech společně a souhlasně prohlašují za absolutně neplatné, a následně pokračovat postupem dle současné právní úpravy

Dané řešení předpokládá, že společné souhlasné prohlášení smluvních stran označí tehdejší ustanovení o převodech za absolutně neplatné (namísto soudního výroku), a dále proběhne procesní postup dle aktuálního zákona o obcích, konkrétně dle ustanovení § 39, a to patrně formou tzv. adresného záměru.

Město by zveřejnilo záměr převést spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách na Bytové družstvo za určitých podmínek, s vypořádáním se s otázkou ceny (nebo bezúplatnosti – viz dále), tedy k věci by Město přistupovalo zcela od počátku bez přímého odkazu na v minulosti uzavřený smluvní vztah (smluvní vztahy). Samostatně by se pak vypořádalo s otázkami spoluvlastnictví, které nebyly nikdy řešeny, a řešeny být měly (vzájemná plnění spoluvlastníků).

Tímto způsobem by musely být v každém případě řešeny zastavěné pozemky; ty nelze řešit cestou narovnání, protože ani tehdy nebyly součástí převodu spoluvlastnického podílu.

Pozitiva postupu tzv. od nuly:

- snazší příprava, snadnější formulace atd.
- společné vyřešení s pozemky

Negativa tohoto postupu:

- složitější argumentační návaznost na dobu uzavření původních ujednání z roku 1999 a dále (včetně principů hospodárnosti)
- nemožnost vyřešit v jedné smlouvě i ostatní otázky letitého, ale obsahově neřešeného spoluvlastnictví
- výrazně obtížnější odůvodnění podmínek převodu, má-li Město zájem naplnit intence tehdejších dohod

Ad 2) Zda lze odůvodnit převod podílu v jednom objektu bezúplatně (bez ohledu na faktický proces převodu spoluvlastnického podílu), popř. za jakou cenu je možné o převodu spoluvlastnických podílů na Bytové družstvo uvažovat

Zatímco otázka o možnosti převodu má zcela jasné obrysy, a jedná se pouze o volbu právní cesty (narovnání tehdejší smlouvy nebo nový proces dle zákona o obcích v platném znění), otázka podmínek, zejména v části sjednané bezplatnosti, je vysoce složitá.

Ta složitost vyplývá mimo jiné z toho, že smlouvy byly uzavírány za určitých okolností, vyjadřovaly vůli svou smluvních stran v té dané době a za tehdy platných zákonů, a je velmi obtížné, ne-li nemožné, motivaci a důvody sjednání tehdejších podmínek (za existence komplexu smluvních vztahů mezi Městem a Bytovým družstvem) nejen identifikovat, ale rovněž ani vykládat očima dnešních moderních právních zdrojů, za účinnosti mj. nového zákona o obcích a novodobé judikatury (včetně trestněprávní), která doznala od té doby výrazných změn co do výkladové přísnosti.²

² Sama autorka tohoto stanoviska zastupovala v roce 2000 precedenční případ obce Dolní Bečva, který řešil do té doby nejudikovanou otázku, a to platnost právního úkonu obce bez souhlasu orgánu obce. Nález Ústavního soudu byl vynesena v roce 2001, a zcela změnil nazírání na platnost právních úkonů obce. Podotýká se, že smlouva, jejíž ustanovení upravuje mj. bezúplatný převod, který je předmětem tohoto stanoviska, byla podepsána před tímto ústavním nálezem. Otázky hospodárnosti a ceny v místě a čase obvyklé byly řešeny ještě výrazně později, ve své podstatě až v posledních letech. Nemohly být proto zdrojem pro sepsání tehdejší smlouvy.

Sám teoretický výklad by proto mohl dosáhnout rozsahu malé publikace, a ani tak by patrně nedal odpovědi na všechny otázky, resp. nemohl by ani tak přinést jednoznačnou odpověď; pro účely tohoto stanoviska se proto soustředím na výklad praktický, který by měl vést především k právní jistotě obou smluvních stran, že to, co konají, konají de lege (v souladu se zákonem), a že si obsah svých jednání vždy objektivně obhájí. Je to důležité i pro bezpečnost zastupitelů za podporu zvolené právní cesty.

Ať už by zvolilo Město cestu narovnání nebo cestou zopakování postupu převodu spoluvlastnického podílu jako celku na Bytové družstvo podle aktuálního zákona o obcích, vždy musí obhájit podmínky převodu, přičemž bezúplatný převod je nejrizikovější, protože jej lze označit, obecně, za absolutně nevhodné nakládání s majetkem Města, protože znamená de facto dar v hodnotě spoluvlastnického podílu, když podle stávající právní úpravy by mělo k převodu dojít za cenu v místě a čase obvyklou, anebo odchylku, v daném případě bezúplatného převodu absolutní, velmi dobře odůvodnit. Hovořím-li o velmi dobrém odůvodnění, pak mám na mysli důvody, které každá třetí osoba vyhodnotí tak, že jsou zcela objektivní, a že Město nepochybovalo, když spoluvlastnický podíl převedlo na Bytové družstvo bezúplatně.

Ad 3) Možnost bezúplatného převodu tak, jak bylo v roce 1999 ujednán, nebo převodu za cenu výrazně nižší než za cenu v místě a čase obvyklou

(s výjimkou části podílu odpovídající dvanácti bytům zvláštního určení, které zůstanou ve vlastnictví Města)

Bezúplatný převod i převod za cenu výrazně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je velmi náročné odůvodnit, ale s ohledem na výrazná specifika konkrétního posuzovaného případu to nelze v případě Města označit za nemožné. Není však pochopitelně možné vyloučit, že může dojít ke zpochybnění, event. k nařčení z porušování povinnosti při správě cizího majetku, a proto je nutné věnovat nadstandardní pozornost důvodům této majetkoprávní dispozice tak, aby obstála před každou třetí osobou včetně Policie ČR. Důvody by pak měly být součástí usnesení

zastupitelstva města tak, aby byly součástí hlasování každého člena zastupitelstva, tedy nebyly jen součástí přílohy či důvodové zprávy; to vše bez ohledu na rozsah daného usnesení. Odůvodnění musí mít charakter odůvodnění odchylky od ceny v místě a čase obvyklé, a to v absolutní hodnotě 100%.

Bezúplatný převod či převod za cenu výrazně nižší bych však v každém případě vyloučila u pozemků, protože u těch nelze objektivní důvody ani v historických souvislostech. V případě pozemků lze využít podle mého názoru pouze odůvodnění odchylky od ceny v místě a čase obvyklé směrem k částečně nižší ceně.

Ad 4) Možnost Bytového družstva dosáhnout převodu spoluvlastnického podílu města soudní cestou

Právní ujednání je v uzavíraných smlouvách natolik nekvalitní a neodpovídá ani tehdejší právní úpravě, že považuji za nemožné, aby se převodu domohlo Bytové družstvo soudní cestou.

Ad 5) Možné důvody pro realizaci bezúplatného převodu 51% podílu Města na předmětných bytových domech na Bytové družstvo

Důvody je možné identifikovat, a ve svém celku a za specifík daného případu převod (s výjimkou pozemků), odůvodňují. Zastupitelé musí zvážit, zda by touto cestou (některých ze dvou popsaných způsobů) chtěli jít.

Tento postup, byť by k němu mohlo dojít, a bylo by možné jej právně (ač poměrně složitě) obhájit, však NEDOPORUČUJI, a to ani jedním z popsaných způsobů.

Vede mne k tomu důvod, který stojí mimo oblast možnosti či nemožnosti převodu, ale dotýká se toho zcela podstatného – vlivu města na další dispozice s bytovými jednotkami.

V případě převodu spoluvlastnických podílů jako celku na Bytové družstvo (v intencích v minulosti zakotvených smluvních ujednání), by tento převod měl ten dopad, že Město by již nemohlo nijak zasahovat do převodu vlastnických práv k bytovým jednotkám na nájemce, a to přesto, že se na jejich výstavbě významně podílelo (dokonce formou výrazné dotace), a přesto, že jde v případě nájemců o občany města. Bytové jednotky by se mohly stát předmětem i spekulativního jednání, popř. by mohly trvale zůstat pouze jednotkami nájemními, a kdyby byly převáděny, Město by nemělo na kupní cenu žádný vliv. Ocitlo by se tedy v pozici „přihlížejícího“.

Podobný dopad je pak více nebezpečný i ve vztahu k odpovědnosti zastupitelů, dokonce více, než by bylo např. velkorysejší stanovení ceny; zastupitelům by mohlo být vytýkáno, že se pod cenou zbavili významného majetku, na kterém se následně obohacuje jiný, soukromý subjekt.

Rozhodnutí, že spoluvlastnické podíly nebudou převedeny na Bytové družstvo, a to bez ohledu na předchozí smluvní ujednání, usnadňuje vysoce pravděpodobná neplatnost těchto ujednání.

Přesto bych doporučila současně podepsat společné prohlášení o tom, že jak Bytové družstvo, tak Město, nepovažují ujednání o převodech spoluvlastnických podílů za platná, a proto s nimi nespojují žádné vzájemné nároky.

Pro úplnost zmiňuji fakt, že **daný převod majetku by mohl být v rozporu s principy podpory de minimis**. Výše limitu de minimis se vztahuje k subjektu a rozhodnému období – tj. ke třem po sobě následujícím účetním obdobím stanovených příjemcem podpory dle zákona o účetnictví. Vždy se jedná o současné období a dvě předcházející. V závislosti na účetní praxi příjemce se účetní období shoduje s kalendářním nebo hospodářským rokem. V České republice se každá podpora poskytnutá v tomto režimu zaznamenává do Centrálního registru podpor malého rozsahu.

Povinnost vychází ze zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, v platném znění. Obsah a rozsah údajů a postup při jejich zápisu stanovuje vyhláška č. 465 ze dne 15. prosince 2009, o údajích zaznamenávaných do centrálního registru podpor malého rozsahu.

Nicméně za podstatnější považuji ztrátu vlivu města na další dispozice s bytovými jednotkami, což nelze nijak smluvně zajistit.

B. Převod bytových jednotek přímo na členy družstva

Pokud odmítne Město dříve sjednaný, avšak s vysokou mírou pravděpodobnosti absolutně neplatný, závazek převodu spoluvlastnických podílů na Bytové družstvo, resp. pokud se na anulování tohoto závazku s Bytovým družstvem Město shodne formou společného Prohlášení, a žádný ze subjektů nechce být již nadále spoluvlastníkem 51% nebo 49% podílu na bytových jednotkách, je možné postupovat cestou převodu vlastnictví k bytovým jednotkám přímo na členy družstva .

K tomu by mohlo dojít **klasickými kupními smlouvami uzavíranými Městem a Bytovým družstvem a členy družstva, na základě platné právní úpravy (zákon o obcích č. 128/2000 Sb. a občanský zákoník č. 89/2012 Sb.), ale současně s přihlédnutím k obsahu v minulosti sjednaných smluv a k okolnostem výstavby.**

Současně s bytovými jednotkami by docházelo i k převodu spoluvlastnických podílů na zastavěných pozemcích, přičemž **výši části kupní ceny, která náleží městu, by byla tvořena součtem ceny 51% spoluvlastnického podílu bytové jednotky a ceny spoluvlastnického podílu na pozemku, tedy kupní cena určená pro Město, by byla pojímána jako jeden celek.** Důvodem je fakt, že podobná praxe je u převodu bytových jednotek obvyklá, když součástí bytové jednotky je i spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku (tedy v kupní smlouvě by se cena za 51% podíl na jednotce a podíl na pozemku neoddělovaly, ale byla by uváděna jedna jednotná cena za bytovou jednotku).

Kupní smlouva by mohla být uzavírána jedna, přičemž plnění pro družstvo (kupní cena za 49% podíl na jednotce) a plnění pro Město (kupní cena za 51% podíl na jednotce + kupní cena za podíl na pozemku v jejich součtu) by bylo logicky odděleno (každý je samostatným spoluvlastníkem).

Město by mělo podle zákona o obcích č. 128/2000 Sb. požadovat cenu v místě a čase obvyklou, tedy tržní, a pokud tomu tak nebude, mělo by cenu nižší konkrétně odůvodnit.

Město přitom může současně při návrhu kupní ceny (51% podíl + pozemek) přihlížet a odůvodnit tím cenu nižší než v místě a čase obvyklou, těmito okolnostmi

a) k obsahu smluv tak, jak byly uzavřeny na počátku výstavby (bezúplatný převod a převod), tedy k institutu dobrých mravů a důvodného očekávání druhé smluvní strany, v daném případě minimálně 17 let (do prvních právních analýz upozorňující na možnou neplatnost ujednání z roku 1999)

§ 2, odst.3 občanského zákoníku: „*Výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské citění*“. Ze znění občanského zákoníku vyplývá, že staví dobré mravy na přední příčku; mezi dobré mravy nepochybně patří zachovat se s nimi v souladu v okamžiku, kdy je zpochybněna platnost části smlouvy s odstupem téměř dvaceti let, a to tak, že učiníme veškeré kroky směřující k tomu, abychom mohli závazek dodržet a naplnit, resp. aby se současné jednání tomuto závazku přibližovalo. Podotýká se, se **sám tento institut by rozhodně nepostačoval**, nebýt dalších právních argumentů.

b) k závěrům auditu, kdy k jednomu bytovému domu U Tenisu č.p. 4675 - bez č.o., st.p.č. 660/4 došel audit k závěru, že město nemá vůči spoluvlastníku žádné pohledávky (tedy každá kupní cena by bude v tuto chvíli čistým příjmem – ziskem města)

Jedná se o dům, kde mělo dojít k bezúplatnému převodu na Bytové družstvo. S ohledem na tento fakt lze v tomto objektu požadovat např. nižší kupní ceny, než v domech ostatních, kde byl sjednán pouze klasický převod.

c) k závěrům auditu, který vyčíslil konkrétní pohledávky města vztahující se k jednotlivým bytovým domům, kdy kupní cena za bytové jednotky by měla pokrýt minimálně tyto pohledávky

K tomuto by naopak město přihlížet mělo, protože prodej spoluvlastnického podílu by nikdy neměl vytvářet městu ztrátu.

d) k tomu, že většinu výdajů města, kterými se podílelo na výstavbě, obdrželo jako dotaci ze státního rozpočtu, tedy nehradilo je ze svého rozpočtu; požadavkem na cenu tržní by tedy vytvářelo pro sebe po cca dvaceti letech zisk

Přestože dotaci obdrželo Město, nikoli nájemníci, a stala se součástí rozpočtu Města, může město dojít k závěru, že nechce na této situaci vydělávat a vytvářet zisk na svých občanech, a proto návrh kupní ceny tomuto postoji může (nemusí) odpovídat.

e) k tomu, že bytové jednotky nebyly převedeny tehdy pro překážku, kterou smluvně vytvořil stát jako poskytovatel dotace; je tedy možné přihlížet k tomu, že kupní cena v místě a čase obvyklá tehdy a dnes byly výrazně odlišné, jakož i stav nemovitostí

Kdyby neexistovala překážka ve formě zákazu státu dvacet let jednotky převést, patrně by byly převedeny do vlastnictví členů družstva dříve, a to za zcela jiné ceny tehdejší doby. Navíc by tehdy kupovali nové byty, dnes členové družstva budou kupovat byty cca dvacet let staré, přesto by měli platit tržní ceny, aniž zavinili tento časový posun; tento posun nezavinilo ani Město I k této okolnosti lze přihlížet a brát ji jako odůvodnění ceny nižší než v místě a čase obvyklé.

f) Jedná se o oblast veřejného zájmu obecně (podpora oblasti bydlení), tak důležitého zájmu Města ve vytvoření možnosti dostupného bydlení na svém území

Zde se lze opřít o § 35, odst. 2 zákona o obcích, který říká, že „*Do samostatné působnosti obce patří zejména záležitosti uvedené v § 84, 85 a 102, s výjimkou vydávání nařízení obce. 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 spojení, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku*“. Podstatné je, že oblast bydlení spadá do samostatné působnosti, kdy je jednotka územní samosprávy v mezích zákona „svobodna“ ve své úvaze.

Dále je nutno prohlásit oblast bydlení za oblast důležitého zájmu ve smyslu aktuální právní úpravy § 38, odst.1 zákona o obcích, který má následující znění:

*„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“.*

Důležitým zájmem Města je nepochybně dostupné bydlení pro své občany, kteří vychází z podmínek tak, jak byly nastaveny v roce 1999, resp. v nejbližších následujících letech. Za důležitý zájem Města lze označit i fakt, že cenou chce motivovat každého člena družstva k zakoupení, tedy aby mu nezůstal žádný spoluvlastnický podíl na klasických bytových jednotkách. Lze rovněž přihlídnout k věku některých členů družstva s odstupem oněch 20 let.

g) Neefektivita ponechání si spoluvlastnického podílu za současného plnění povinností spoluvlastníka, tedy motivace nájemců stát se vlastníky bytových jednotek

Městu by ponechání si spoluvlastnického podílu přineslo s ohledem na dobu kolaudace zásadní povinnosti spoluvlastníka bytových domů ve formě nákladů na údržbu, rekonstrukce apod., což není jeho zájmem. Jeho zájmem je naopak motivovat členy družstva k tomu, aby se chtěli stát vlastníky bytových jednotek, a převzali za stav nemovitostí vlastnickou odpovědnost. Tedy za důležitý zájem města lze nepochybně prohlásit cíl nebýt spoluvlastníkem bytových domů.

MOŽNOSTI A DOPORUČENÍ k převodu bytových jednotek

- 1. Úvodem doporučuji podepsat souhlasné prohlášení Města a Bytového družstva o tom, že ujednání o bezúplatném převodu, popř. převodech, spoluvlastnického podílu města 51% na Bytové družstvo, zakotvené v konkrétně uvedených smlouvách, považují smluvní strany za absolutně neplatné pro rozpor s tehdy platnou právní úpravou, zejména se zákonem o obcích.**

Toto Prohlášení nahrazuje rozhodnutí soudu o neplatnosti tehdy sjednaných závazků, a vnáší právní jistotu do charakteru daných ujednání. Brání rovněž teoretické možnosti družstva své nároky uplatňovat soudní cestou.

- 2. Dále je třeba rozhodnout o tom, že kupní cenu pro město bude tvořit součet ceny za spoluvlastnický podíl 51% na bytové jednotce a spoluvlastnický podíl na pozemku, který bude shodný jako spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu dle Prohlášení vlastníka.**

Tato metodika jednak vysvětluje, co je součástí kupní ceny, jednak usnadňuje daňové otázky. Navíc společný převod jednotky a pozemku je zcela běžný, a součástí Prohlášení vlastníka běžně podíl na pozemku bývá. Daný postup tedy plně odpovídá běžné praxi, tedy je zcela obvyklý. Proto tuto tvorbu kupní ceny takto doporučuji.

3. Dále je třeba rozhodnout, zda převod jednotek bude úplatný.

Doporučuji rozhodnout, že převod spoluvlastnického podílu 51% na bytové jednotce a spoluvlastnického podílu na pozemku, který bude shodný jako spoluvlastnický podíl na společných částech domu, bude úplatný.

4. Dále je třeba rozhodnout, zda bude využito:

- a) Ceny v místě a čase obvyklé, tedy tržní (pravděpodobně nikoli)
- b) Ceny nižší než v místě a čase obvyklé za formulace specifikovaných důvodů u každého bytového domu

Je možný obojí postup. Jak jsem uvedla výše, postupovat cestou ceny nižší, než je v místě a čase obvyklé, je ze specifikovaných důvodů v jejich komplexu možné. Každý návrh kupní ceny, která bude nižším, než je v místě a čase obvyklé, je tedy nutné všemi citovanými důvody odůvodnit, jak ukládá aktuální znění zákona o obcích. Doporučuji uvést důvody i do usnesení zastupitelstva, které bude schvalovat už zveřejnění záměru, a rovněž je uvést do textu samotného záměru. Bude tak naplněna zásada publicity, a v případě, že by se objevily připomínky z řad občanů, lze na ně včas reagovat. Naopak – pozdější reakce lze odůvodnit tím, že připomínky mohly a měly být vzneseny už při zveřejnění, a ne např. s odstupem měsíců až let.

Pokud by se zastupitelstvo rozhodlo k výrazně nižší ceně, než je v místě a čase obvyklé, bylo by vhodné vyjádřit výslovně, že Město současně nebude omezovat následné majetkoprávní dispozice s bytovými jednotkami, neboť nemá zájem vstupovat jakkoli do vlastnických práv, tedy ponechá jim volnou dispozici bez ohledu na obsah těchto dispozic (darování, koupě, zástava apod.). Důvodem tohoto postoje města může být fakt, že členové družstva čekali téměř dvacet let na možnost zakoupení jednotky do svého vlastnictví, což nepochybně zasahovalo i do jejich rodinné sféry, a město i z toho důvodu nemá už nadále zájem bránit v dispozicích s tímto majetkem, protože mj. může jít i o mezigenerační převody. Proto převod vlastnického práva Město chápe jako definitivní a vlastnické právo členů družstev za neomezené, bez předkupních práv apod.

Město tím respektuje zejména podstatu vlastnického práva s akcentem na historický vývoj a dobré mravy.

5. Dále je třeba rozhodnout o mechanismu tvorby ceny

- a) V případě ceny v místě a čase obvyklé se bude vycházet ze znaleckého ohodnocení
- b) V případě ceny nižší, než je v místě a čase obvyklé, je možností mnoho, a za současného odůvodnění lze zvolit teoreticky jakýkoli mechanismus, který stanoví ceny každému nájemci obdobně, a to např.
 - Procentuálním vyjádřením z ceny v místě a čase obvyklé
 - Cenou za m² plochy bytové jednotky; cenu za m² plochy jednotky lze stanovit úvahou, která bude přihlížet ke smlouvám z minulosti, k tomu, zda městu vážnou na objektu pohledávky či nikoli, apod.

Podstatné je, že cena nižší než v místě a čase bude důkladně odůvodněna, tedy budou jasné motivy stanovení této výše kupní ceny.

Zastupitelstvo musí rozhodnout o konkrétní ceně za 51% podíl na bytové jednotce a za podíl na pozemku ve výši rovnající se podílu na společných částech budovy dle Prohlášení vlastníka ke každé konkrétní bytové jednotce.

6. Obsah záměru

Doporučuji věnovat vysokou pozornost textu zveřejněného záměru, který bude zveřejňován na úřední desce Města, a kde by mělo být uvedeno vše, včetně případných právních pojistek, pokud k nim Město přistoupí, a včetně důvodů ceny nižší, než je v místě a čase obvyklé. Současně by součástí záměru měla být pravidla, která preventivně vyloučí možná komplikující jednání, např. konkurenční nabídky na zakoupení pozemků apod.³

³ Z praxe je znám případ, kdy město prodávalo pozemky pod bytovými domy obdobně, jako je tomu v tomto případě, a z důvodu určité rivality podala místní realitní společnost nabídku 1000x vyšší, než byla cena pro nájemce jednotek. Dodatečně se složitě odůvodňovalo odmítnutí této nabídky. Pokud se do záměru uvede, že nabídky obsahující jinou cenu než zveřejněnou budou vyřazeny, je problém konkurence cenových nabídek preventivně vyřešen.

7. Tím se odstraňuje i teoretické nebezpečí iplatnění práv družstva, Dále je třeba rozhodnout o pravidlech pro prodej jednotek ve smyslu platné právní úpravy občanského zákoníku

Pozornost věnovaná majetkoprávním dispozicím Města by neměla opominout platnou právní úpravu občanského zákoníku pro prodej bytových jednotek.

Zrušení spoluvlastnictví společným převodem bytových jednotek ze spoluvlastníků (Město a Bytové družstvo) přímo na členy družstva je metoda pro Město náročnější, pokud jde o objem a obsah právní agendy s tím související; přesto tento způsob názorově preferuji a doporučuji jako vhodnější pro přímý vliv na převod a podmínky převodu na členy družstva. Převod vlastnických práv přímo na občany Města má 2 výhody – právní bezpečnost ve formě záruky jistoty převodu na členy družstva, a výrazněji obhajitelné a adresné odůvodnění vůči fyzickým osobám, než právnické osobě soukromého práva.

Předmětem stanoviska nebyly bytové jednotky zvláštního určení, které mají specifický právní režim.

V. Resumé

Na základě prostudování věci jak s ohledem na závazky uzavřené v minulosti, tak s přihlédnutím k aktuálním cílům Města

- **nedoporučuji převod spoluvlastnických podílů jako celku na Bytové družstvo**
- **doporučuji postupovat cestou převodu bytových jednotek přímo na členy družstva**

Předpokladem tohoto doporučení je vysoce pravděpodobná neplatnost v minulosti uzavřených závazků o převodu spoluvlastnických podílů z Města na Bytové družstvo.

Právní pochybnosti o platnosti či neplatnosti doporučuji odstranit společným Prohlášením o absolutní neplatnosti předmětných ujednání o budoucím převodu v historických smlouvách. Tím se odstraňuje i potencionální nebezpečí uplatnění práv Bytovým družstvem po Městě.

Převod **doporučuji úplatný.**

Kupní cenu doporučuji z více důvodů včetně daňových vytvořit součtem cen za spoluvlastnický podíl 51% na jednotce a za spoluvlastnický podíl na pozemku ve výši shodného podílu na společných částech budovy dle Prohlášení vlastníka.

Výše kupní ceny závisí na vůli zastupitelstva; v případě, že dojde k návrhu kupní ceny nižší, než je v místě a čase obvyklé, doporučuji odůvodnit tento postup důvody, které jsou specifikovány v tomto stanovisku, a které jsou zcela objektivně existující, a všemi okolnostmi, k nimž zastupitelstvo přihlíželo, a které jsou rovněž specifikovány vyčerpávajícím způsobem v tomto stanovisku. Zcela na místě, zejména pro právní bezpečnost zastupitelů, jsou i formulace, že Město nemá zájem vytvářet na svých občanech s odstupem dvaceti let zisk, a dále odůvodnit, proč ponechává možné následné dispozice s převedenými jednotkami bez omezení, které nejsou čistě právní, nicméně vyjadřují motivy cíle pro přijatá rozhodnutí.

Doporučuji věnovat vysokou míru pozornosti obsahu zveřejněného záměru tak, aby veškeré důvody postupu města včetně návrhu kupních cen byly srozumitelné pro každou třetí osobu včetně samotných členů družstva; obdobně doporučuji věnovat vysokou míru pozornosti obsahu důvodové zprávy, na základě které budou zastupitelé o daném postupu a obsahu záměru hlasovat.

Doporučuji výslovně odůvodnit, proč se nájemcům ponechává smluvní volnost v případných následných majetkových dispozicích; možné důvody obsahuje rovněž toto právní stanovisko.

Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová
advokátka