



Advokátní kancelář Těmín, s.r.o.

E-MAILEM: posta@mvcr.cz;

Ministerstvo vnitra
Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
Nám. Hrdinů 1634/3
140 21 Praha 4

K rukám [REDACTED]

společnost je zapsaná
v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze,
sp. zn. C 200812

Identifikační údaje:
Karlovo nám. 28
120 00 Praha 2

IČ: 24854590
DIČ: CZ24854590

V Praze dne 22. 2. 2024

Bankovní spojení:
1406225001/5500

Věc: Žádost o stanovisko – posouzení odchylek od obvyklé ceny podle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

Vážená [REDACTED]

tímto zdvořile žádám nadepsaný orgán o sdělení stanoviska k možnosti uplatnění níže specifikovaných odchylek při převodu nemovité věci (jednotek v bytovém domě) ve vlastnictví obce podle § 39 odst. 2 č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**obecní zřízení**“).

Jedná se zejména o posouzení, zda takto vymezené odchylky od kupní ceny nejsou v rozporu s ustanovením § 38 odst. 1 obecního zřízení, které uvádí, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně, a to v souladu se zájmy obce. Jedná se o bezprecedentní situace, které zákon a judikatura blíže neřeší, proto nadepsanému orgánu tuto žádost adresuji.

Pro úplnost uvádím, že obec uzavřela s nájemci před více než 20 lety Smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu. Na základě této smlouvy poskytli budoucí nájemci finanční příspěvek na výstavbu bytového domu. Na základě poskytnutého finančního příspěvku měl nájemce zaručenou možnost nájmu a regulované nájemné po dobu 20 let. Tato smlouva ovšem nikterak

Ve spolupráci s:
Mgr. Petr Elšík, notář
Litoměřice

Ing. Kateřina Daczkická,
daňová poradkyně
Praha

neupravila možnost budoucího převodu jednotek do vlastnictví nájemců, s výjimkou předkupního práva nájemců.

Konkrétně se jedná o posouzení možnosti uplatnění následujících odchylek (v jednotlivosti, nikoli hromadně):

Ad 1) Finanční příspěvek (snížení kupní ceny)

V tomto případě by odchylka od kupní ceny ve smyslu § 39 odst. 2 obecního zřízení zohlednila počáteční investici zaplacenou současnými nájemci, která představovala **finanční příspěvek nájemců na krytí nákladů spojených s dostavbou nemovitosti (viz výše)**. Částka by byla přepočtena k aktuálnímu datu užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem.

Ad 2) Dotace (snížení kupní ceny)

V případě této odchylky **by do kupní ceny byly zohledněny dotace, které poskytli příslušný úřad a Ministerstvo pro místní rozvoj na výstavbu bytového domu**. Dle obce je na dotace nahlíženo jako na počáteční investici. Příslušné částky by byly přepočteny k aktuálnímu datu užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem.

Ad 3) Nabytí rozestavěné stavby (snížení kupní ceny)

Tato odchylka by představovala **investici příslušného úřadu (singulárního právního předchůdce obce, tj. původního vlastníka objektu) na stavbu bytového domu před jeho nabytím obcí**. Na nabytí rozestavěné stavby je obcí nahlíženo jako na počáteční investici, kterou obec nevynaložila. Částka by byla přepočtena k aktuálnímu datu užitím Indexu cen bytů pro příslušný kraj publikovaným Českým statistickým úřadem.

Ad 4) Zaplacené nájemné (snížení kupní ceny)

Tato odchylka od kupní ceny **by představovala uhrazené nájemné nájemci od data podpisu nájemní smlouvy do data ocenění jednotek pro účely převodu**. Částky by byly přepočteny k aktuálnímu datu užitím Indexu cen bytů pro příslušný kraj publikovaný Českým statistickým úřadem.

Ad 5) Provozní náklady vynaložené obcí (zvýšení kupní ceny)

Obec vynaložila od podpisu Smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu provozní náklady na správu domu, opravy a údržbu bytového domu. Tyto náklady by byly alokovány na jednotlivé bytové jednotky na základě podlahových ploch jednotlivých bytových jednotek. **Náklady by byly připočteny k obvyklé ceně jednotky.** Jednotlivé částky by byly přepočteny k aktuálnímu datu užitím Indexu spotřebitelských cen publikovaným Českým statistickým úřadem.

Ad 6) Rozdíl na nájemném (zvýšení kupní ceny)

Hrazené nájemné ve sledovaném období odpovídalo výši regulovaného nájemného dle podmínek stanovených v uzavřených Smlouvách o spolupráci při výstavbě bytového domu a v poskytnutých dotacích. Vzhledem ke skutečnosti, že zákonem stanovené regulované nájemné bylo v obci ukončeno ke konci roku 2010 a **smluvní nájemné předmětných bytových jednotek od roku 2011 do současnosti bylo nižší než průměrné nájemné ostatních obecních bytů, byl by rozdíl definován jako připočitatelná odchylka** od obvyklé ceny jednotek v bytovém domě.

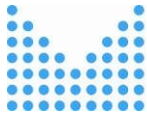
Ad 7) „Ekonomické očekávání“ (snížení kupní ceny)

Tato odchylka by zohlednila **očekávání budoucích kupujících ohledně kupní ceny jednotek.** Ekonomickým očekáváním se rozumí částka, která představuje rozdíl mezi počtem ročních platů pro příslušný kraj potřebných ke koupi dané bytové jednotky v roce uzavření Smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu mezi obcí a jednotlivými nájemci a počtem ročních platů pro příslušný kraj potřebných ke koupi dané jednotky k aktuálnímu datu. Výše ročních platů by byla převzata z údajů Českého statistického úřadu. V případě ekonomického očekávání se v podstatě jedná o vyjádření rozdílu kupní síly k datu uzavření smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu kupní síly k aktuálnímu datu.

S ohledem na výše vylíčené skutečnosti tímto nadepsané ministerstvo zdvořile žádám o zaujetí stanoviska k jednotlivým odchylkám, zejména o sdělení, zda převodem jednotek za současného uplatnění odchylek nedojde k porušení § 38 odst. 1 obecního zřízení.

S pozdravem





MVCRX07RU5JB
prvotní identifikátor

odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
náměstí Hrdinů 1634/3
140 21 Praha 4

Č. j. MV- 10859-5/ODK-2024

Praha 29. února 2024

Vážený pan

Advokátní kancelář Těmín, s.r.o.
Karlovo náměstí 28
120 00 Praha 2

elektronicky prostřednictvím datové schránky

Doplňující stanovisko - odchylka od ceny obvyklé

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra obdržel dne 17. ledna 2024 prostřednictvím elektronické pošty Vaši žádost o stanovisko týkající se problematiky odchylky od ceny obvyklé dle ustanovení § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). Konkrétně jste se nás v této věci dotázal, zda Vámi uvedené důvody pro odchýlení se od ceny obvyklé nemohou být porušením zásady hospodárnosti ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). Skutkově jste situaci popsal tak, že obec hodlá prodat několik desítek bytů stávajícím nájemcům těchto bytů, přičemž důvody odchýlení se od ceny obvyklé by měla být jednak okolnost, že objekt, v němž se předmětné byty nacházejí, je ve stavu před rekonstrukcí a dále stanovení předkupního práva pro obec na dobu deseti let.

V reakci na Vaší výše popsanou žádost o stanovisko ze dne 17. ledna 2024, jsme Vám dne 9. února 2024 poskytli výkladové stanovisko, kde jsme zejména rozebrali, v čem by typově měly spočívat důvody pro odchýlení se od ceny obvyklé, resp. že by to měly být určité mimoekonomické benefity pro obec spočívající v plnění její funkce jako veřejnoprávní korporace. Dne 23. února jste se na nás v téže věci obrátil opětovně, kdy jste nastínil další (jiné) možné důvody, proč by mělo k odchylce od tzv. ceny obvyklé při prodeji uvedených bytů dojít, a opětovně nás žádáte o posouzení, zda by tím eventuálně nemohla být narušena zásada hospodárnosti ve smyslu ustanovení § 38 obecního zřízení.

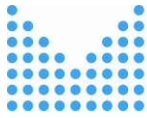


Předně upozorňujeme, jak jsme již učinili v předchozím stanovisku, že Ministerstvo vnitra není nadáno pravomocí (s ohledem na čl. 101 odst. 4 Ústavy) autoritativně stvrzovat jednotlivé dílčí důvody pro odchylku od ceny v místě a čase obvyklé v tom kterém případě pro budoucí majetkoprávní dispozici (prodej). Jinými slovy řečeno, existenci jiného důležitého zájmu obce včetně konkrétní výše a adekvátnosti odchylky od ceny v místě a čase obvyklé z hlediska hospodárnosti a účelnosti musí posoudit v rámci své samosprávné úvahy sama obec. A následně otázku (eventuální) neplatnosti právního jednání mohou v České republice posuzovat pouze soudy. Z naší strany Vám tedy bude i nyní poskytnuto pouze názorové stanovisko.

V rámci dalších skutkových okolností jste uvedl, že obec uzavřela před více než 20 lety s nájemci Smlouvu o spolupráci při výstavbě předmětného bytového domu. Povinností budoucích nájemců vyplývajících z této smlouvy mělo být poskytnutí finančního příspěvku na výstavbu tohoto bytového domu a výměnou za to jim měla být poskytnuta možnost nájmu na 20 let a také regulované (nižší než tržní) nájemné po tuto dobu. Smlouva dále předpokládala předkupní právo pro nájemce bytu, ale jinou výhodou ve vztahu k budoucímu převodu jednotek do vlastnictví nájemců nestanovila.

V dalším textu uvádíte jednotlivé důvody, které by dle Vašeho názoru měly vést ke snížení prodejní ceny od ceny obvyklé, eventuálně k drobnému navýšení takto snížené ceny v jednotlivých případech. Vaším hlavním argumentem v této věci je v zásadě okolnost, že současní nájemci přispěli na výstavbu předmětného bytového domu na základě smlouvy o výstavbě. Jak jste ale sám uvedl v úvodu Vaší druhé žádosti o stanovisko, jako protiplnění za tento příspěvek byla nájemcům zajištěna dlouhodobá stabilita bydlení v podobě zaručené možnosti nájmu a dále regulovaná (zřejmě nižší než tržní) cena za bydlení (nájemné). Současně byla nájemcům stanovena možnost předkupního práva v případě budoucího prodeje jimi užívaných bytových jednotek. Ačkoliv nám nejsou známy konkrétní smluvní podmínky ani nedisponujeme textem Vámi zmiňované smlouvy o výstavbě, z informací, které jste nám k tomuto sdělil, se nám jeví obsah smlouvy relativně propořční, respektive nevnímáme důvod, proč by nájemcům na základě uzavření předmětné smlouvy o výstavbě a plnění v souladu s ním, měly být poskytovány další výhody, resp. výhoda spočívající v prodeji nemovitosti za cenu nižší než obvyklou.

Dále ani argument, že cena by měla být ponížena o nájemné, kteří nájemci v průběhu let za bydlení zaplatili, nevnímáme jako relevantní. Pokud bychom akceptovali Vámi navrhovanou situaci, v podstatě bychom zcela přehlíželi existenci jednotlivých typizovaných smluvních typů, jak jsou definovány v občanském zákoníku. Pokud bychom promítli danou situaci do čistě soukromoprávního (tržního) prostředí, znamenalo by to, že všichni nájemci bytů, kteří v průběhu let svým nájmem „zaplatí určitou část ceny bytu“, by následně měli nárok na koupi tohoto bytu za nižší tržní cenu. Takovou situaci si lze v reálném světě představit asi jen zřídka, například při

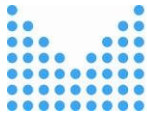


ekonomických vztazích podmíněných vztahy osobními (např. rodinnými). Okolnost, že určitá osoba (právnícká nebo fyzická) vlastní nemovitost, ji samozřejmě přináší také řadu závazků s tímto vlastnictvím spojených. Protihodnotou za závazky vyplývající z vlastnického práva je pak možnost tento svůj majetek určitým způsobem zhodnocovat, tj. např. v podobě pronajímání, naopak nájemce sice platí pravidelně cenu nájmu, nemovitost mu nepatří, ale na druhou stranu je na rozdíl od vlastníka od řady povinností „osvobozen“. Nevnímáme proto jako důvodnou skutečnost, že by se konkrétní osoba měla stát vlastníkem nemovitosti za výhodnějších cenových podmínek, jen protože dříve byla jejím nájemcem. Naopak jako „férovou“ v této situaci vnímáme možnost předkupního práva vzhledem k zajištění možnosti stálého bydlení daných nájemců i poté, co se vlastník nemovitosti (obec) rozhodne tuto prodat.

K vaší námitce, že předmětná nemovitost byla částečně pořízena ze státní dotační podpory, uvádíme že tato skutečnost sama o sobě není důvodem, proč by měla být nemovitost vlastněná obcí prodávána za cenu nižší než obvyklou. V tomto směru upozorňujeme, že se v žádném případě nevyjadřujeme k zamýšlenému prodeji s ohledem na předmětné dotační podmínky, protože tyto nám nejsou známy. Dle našeho názoru by v tomto směru mohlo být dodržení zásady hospodárnosti velmi ohroženo.

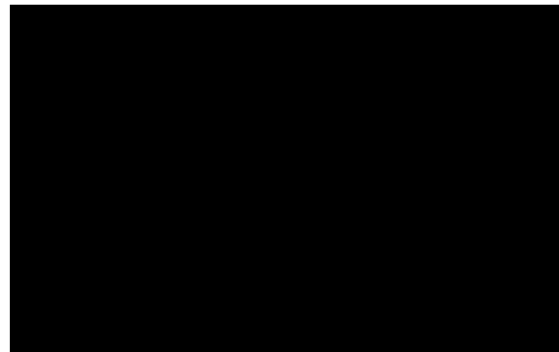
Jako další z Vámi nově předkládaných argumentů uvádíte, že obec od svého právního předchůdce, tj. předchozího vlastníka nemovitosti nabyla tuto nemovitost (předmětný bytový dům) jako rozestavěnou stavbu, a obec na tuto investici dle Vašeho sdělení nahlíží jako na investici, kterou nevytvořila. Ve vztahu k tomuto argumentu nám není příliš zřejmé, kam míří Vaše argumentace a jak by měla souviset se současnými nájemci bytových jednotek, respektive dle přání obce s budoucími kupujícími. Předpokládáme, že okolnost rozestavěnosti byla zohledněna v kupní ceně při převodu z původního vlastníka. Stejně tak, jako jsme uváděli již v předcházejícím stanovisku k této věci, stav nemovitosti by rovněž měl být zohledněn již při stanovování kupní ceny, tj. dle zákona o obcích, ceny obvyklé.

Stejně tak Vaše další argumenty – body Vaší doplňující žádosti o stanovisko označené jako Ad 5) až Ad 7) považujeme za zcela irelevantní a dle našeho názoru nezpůsobitelné obhájit, že obec v daném případě postupuje hospodárně ve smyslu ustanovení § 38 obecního zřízení. Předně nám není zcela jasné, proč by se měla cena za prodej nemovitosti nejprve na základě (dle našeho názoru nedůvodných) argumentů snižovat pod cenu obvyklou a následně uměle mírně navyšovat, avšak pouze do té míry, aby stále zůstávala pod hranicí ceny obvyklé. K Vámi avizovanému rozdílu na nájemném uvádíme v návaznosti na naše vyjádření v tomto textu výše, že i v případě, kdyby se nájemné platilo v tzv. tržní výši, nebyl by to obecně důvod, pro prodej nemovitosti stávajícím nájemcům za cenu nižší než obvyklou, resp. nižší než tržní. Stejně jako ve Vašich ostatních argumentech pro snížení kupní ceny pod cenu obvyklou, ani v teorii tzv. ekonomických očekávání nespátřujeme



mimoekonomický benefit pro obec. Posledně uvedený argument se pohybuje pouze v možnostech stávajících nájemců předmětné nemovitosti, resp. zájemců o koupi bytů v této nemovitosti za tržních podmínek v určitém místě, které se v průběhu let vyvíjí, resp. mění. Toto je ale standardní tržní situace, kterou nevnímáme jako důvod, proč by měly být obcí vlastněné byty prodávané za cenu nižší než obvyklou.

Jak jsme uváděli již v předcházejícím stanovisku v této věci, důvodem pro snížení ceny za prodej nemovitosti pod cenu nižší než obvyklou, resp. pod cenu tržní, by měl být určitý mimoekonomický přínos pro obec, typově jsme již uváděli např. prodej bytů zájemcům z řad určité profese, jejíž zástupci v daném městě chybí a pro uspokojování potřeb občanů jich je třeba. Dále si lze např. představit poskytování zvýhodněného nájmu nebytových prostor provozovateli obchodu s potravinami, kterých je ve městě nedostatek a jiné typově podobné případy. **Vámi předložené argumenty nejsou v obecné rovině dle našeho názoru argumenty relevantními pro prodej obecních nemovitostí za cenu nižší než obvyklou, jsme proto toho názoru, že pokud by obec prodala předmětné nemovitosti za cenu nižší než obvyklou při použití Vámi uvedených argumentů bez dalšího, mohlo by být dodržení zásady hospodárnosti ve smyslu ustanovení § 38 obecního zřízení ohroženo.**



Vyřizuje:

tel. č.: 974 816 445

e-mail: posta@mvcz.cz