



Advokátní kancelář Těmín, s.r.o.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 10 Praha 1

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

V Praze dne 12. 1. 2024

Identifikační údaje:
Karlovo nám. 28
120 00 Praha 2

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

IČ: 24854590
DIČ: CZ24854590

Bankovní spojení:
1406225001/5500

Vážené dámy a pánové,

tímto zdvořile žádám nadepsaný orgán o sdělení stanoviska k níže vylíčené záležitosti, která se týká převodu nemovité věci ve vlastnictví obce s užitím odchylky od obvyklé ceny podle § 39 odst. 2 zákona 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 nebudou v rozporu s § 38 odst. 1 obecního zřízení, který uvádí, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně, a to v souladu se zájmy obce. Jedná se o bezprecedentní situaci, kterou zákon a judikatura blíže neřeší, proto nadepsanému orgánu tuto žádost adresuji. Konkrétně se jedná o následující situaci:

Obec schválila záměr prodat nemovitou věc ve smyslu § 39 odst. 1 obecního zřízení. Konkrétně se jedná o prodej několika desítek bytových jednotek, které budou převedeny do vlastnictví současným nájemcům bytů z titulu předkupního práva podle § 1187 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. **Nájemní smlouvy převod jednotek nikterak neupravují, nájemcům tedy v průběhu let nevzniklo jakékoli právo na převod jednotek za určitou cenu či za určitých podmínek.**

Obec si nechala k určení obvyklé ceny jednotek vypracovat znalecký posudek. I přes výše uvedenou skutečnost, že obec nemá žádnou povinnost ve vztahu k nájemcům, s výhradou předkupního práva, bylo rozhodnuto, že se od obvyklé ceny stanoví dvě odchylky ve smyslu § 39 odst. 2 obecního zřízení, čímž budou

jednotky převedeny do vlastnictví nájemců za cenu nižší než obvyklou. Odchytky od obvyklé ceny budou řádně zdůvodněny, a to následovně:

Do **první odchytky** bude promítnuto zřízené **předkupní právo obce, které tato zřídí na dobu 10 let.** Touto odchytkou **dojde ke snížení kupní ceny od obvyklé ceny o 20,9 %.** Kalkulace byla taktéž provedena znalcem.

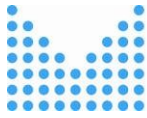
Kupní cena bude dále **snížena o druhou odchytku spočívající v nákladech na rekonstrukci objektu** včetně provedení energetických úspor v celkové částce cca 60 000 000 Kč. Tato částka bude řádně vyčíslena, rozdělena mezi nové vlastníky s ohledem na velikost jednotek a odůvodněna konkrétními potřebami bytového domu, neboť tento je ve špatném stav a je potřeba zajistit, aby jeho technický stav odpovídal legislativním požadavkům. Částku na revitalizaci budou muset vlastníci postupně uhradit do fondu oprav v určeném období. **Všechny tyto povinnosti budou výslovně zakotveny v kupní smlouvě.** Pokud by jednotky nebyly převedeny do vlastnictví nájemců, musela by revitalizaci provést sama obec na vlastní náklady.

Druhá odchytky bude v kupní smlouvě **zajištěna tím, že** v případě neprovedené revitalizace by obec získala peněžní prostředky tak, že se tato odchytky neuplatní a kupující budou muset uhradit kupní cenu bez odečtu této odchytky.

S ohledem na výše vylíčené skutečnosti tímto nadepsané ministerstvo zdvořile žádám o zaujetí stanoviska, zejména o sdělení, zda převodem jednotek za těchto podmínek nedochází k porušení § 38 odst. 1 obecního zřízení. Pakliže nadepsané ministerstvo má za to, že v této věci není kompetentní, zdvořile žádám o sdělení, kdo je z jeho pohledu kompetentním orgánem k zaujetí stanoviska.

S pozdravem


advokát



MVCRX07QU596
první identifikátor

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

Č. j. MV- 10859-3/ODK-2024

Praha 9. února 2024

Vážený pan

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

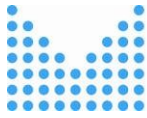
elektronicky prostřednictvím datové schránky

Stanovisko - odchylka od ceny obvyklé podle § 39 odst. 2

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.

Ministerstvo vnitra k dané problematice uvádí s ohledem na zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „obecní zřízení“), následující právně nezávazné stanovisko.

Vzhledem ke skutečnosti našeho předpokladu, že Vám je příslušná právní úprava obsažená v obecním zřízení (tj. zejména ustanovení § 38 a § 39 odst. 2) dobře známa, a navíc byla také rozebrána ve stanovisku Ministerstva financí, které jste obdržel na konci předcházejícího měsíce, budeme se dále vyjadřovat přímo ke konkrétním odchýlkám, na něž se v textu Vaší žádosti o stanovisko dotazujete. **Ačkoliv předně upozorňujeme, že otázku (eventuální) neplatnosti právního**



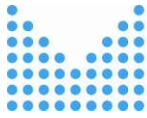
jednání mohou v České republice posuzovat pouze soudy. Z naší strany Vám tedy bude poskytnuto pouze názorové stanovisko.

Co se týče důvodu pro odchylku od ceny obvyklé spočívajícího v nákladech na nutnou rekonstrukci budovy, v níž se nacházejí byty zamýšleného prodeje, tyto náklady by dle našeho názoru měly být zahrnuty již v samotné ceně obvyklé, a nejeví se nám proto samy osobě jako relevantní důvod pro (další) snížení ceny od tzv. ceny obvyklé. Obdobně se k tomu vyjadřuje také komentářová literatura¹. Skutečnosti, které jsou ukazatelem hodnoty nemovitosti jako takové, nemohou být dle našeho názoru odůvodnitelnou odchylkou pro snížení ceny pod hranici tzv. ceny obvyklé, a proto se domníváme, že v případě argumentace tohoto typu, by mohlo být dodržení zásady hospodárnosti ve smyslu ustanovení § 38 obecního zřízení, resp. § 39 odst. 2 téhož zákona, ohroženo.

I v případě druhého nestíněného důvodu pro odchylku od obvyklé ceny máme pochybnosti o tom, zda by sám o sobě byl důvodem dostatečným, protože omezení kupujícího nedosahuje v budoucích dispozicích takové intenzity, aby mělo odůvodňovat jeho cenové zvýhodnění (jak ostatně sám uvádíte, předkupní právo bylo zohledněno znalcem při určování obvyklé ceny, a proto poskytnutí další „slevy“ z obvyklé ceny s ohledem na existenci předkupního práva by fakticky znamenalo uplatnění téhož důvodu nepřipustně dvakrát). Samozřejmě v případě, že by stanovení předkupního práva bylo např. určeno spolu s dalšími podmínkami ve prospěch obce, bylo by možné uvažovat o tom, že je odchylka od ceny obvyklé odůvodnitelná. Tyto další podmínky ve prospěch obce **by ale musely přinést určité mimoekonomické benefity související s tím, že obec, ač korporace, má také svou veřejnoprávní úlohu spočívající v zajišťování potřeb svých občanů** (k tomu viz ustanovení § 2 odst. 2 obecního zřízení). Ostatně ke skutečnosti, že prodej za cenu nižší než obvyklou, by měl být nahrazen mimoekonomickými výhodami pro obec s ohledem na její plnění veřejnoprávních povinností, se vyjádřila také soudní praxe (k tomu viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2016 sp. zn. 30 Cdo 3741/2015).

Obecně si jako příklady mimoekonomických benefitů pro obec v případě prodeje nemovitosti „pod cenou“ lze představit např. okolnost, že tyto byty jsou výhodně prodány např. zájemcům z řad určité profese, jejíž příslušníci v dané obci chybí a k uspokojování potřeb občanů je dané profese třeba (tj. typicky např. učitelé, zdravotní sestry, lékaři aj.). V obsahu Vaší žádosti o stanovisko jste ale dle našeho názoru žádný mimoekonomický benefit pro obec nezmiňoval, a dodržení zásady

¹ (FUREK, Adam. § 39 [Povinnost zveřejnit záměr majetkové dispozice a povinnost disponovat majetkem za obvyklou cenu]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 247, marg. č. 60.)



hospodárnosti by proto dle našeho názoru mohlo být ohroženo, ačkoliv „konečné slovo“ má v tomto směru samozřejmě jen soud.

Závěrem upozorňujeme, 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.



e-mail: posta@mvcz.cz