



# Advokátní kancelář Těmín, s.r.o.

**Městský úřad Žatec**  
náměstí Svobody 1  
438 01 Žatec

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

Identifikační údaje:  
Karlovo nám. 28  
120 00 Praha 2

V Praze dne 6. 6. 2024

IČ: 24854590  
DIČ: CZ24854590

**Věc: Stanovisko k analýze [REDAKCE] nazvané Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé**

Bankovní spojení:  
1406225001/5500

Vážené dámy a pánové,

obracím se na Vás se stanoviskem k analýze [REDAKCE] nazvané Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé, kterou jsme na Váš pokyn připravili.

[REDAKCE] v analýze nejdříve uvádí důvody, proč nájemcům ve Městě Žatec svědčí nárok na převod bytové jednotky, sumarizuje takto:

- a) **smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu** obsahovaly ujednání o tom, že se nájemci podílejí na vybudování bytových jednotek, tedy obsahově obdoba smlouvy o sdružení a vybudování společné věci (byť Město Žatec prohlašuje v dotační smlouvě, že má vlastní finanční prostředky k vybudování – tato nepravdivá prohlášení byla činěna napříč celou Českou republikou),
- b) byly uzavírány **nájemní smlouvy na dobu neurčitou za věčně usměrňované nájemné po dobu 20 let s odkazem na smlouvu o spolupráci při výstavbě** (nejednalo se tedy o nějaké zvýhodnění ze strany Města Žatec či podmínku nájemců, ale naopak podmínku dotačního titulu uzavřeného Městem Žatec),

- c) **nájemcům bylo sdělováno a byli průběžně utvrzováni** (např. vkladem prohlášení vlastníka či objednávkou znaleckého posudku a dále uvedené Studie GT se zdůvodněním odchylek od ceny obvyklé v návaznosti na komunikaci mezi znalcem a [REDAKCE] advokátem Města Žatec) v tom, že byty budou po uplynutí 20 letech převedeny do jejich vlastnictví, uvedené bylo potvrzeno i jedním z radních z tehdejšího vedení,
- d) shodně, tedy tak, že domy byly převedeny za náklady výstavby, bylo postupováno v projektu RD Stroupečská, kdy tyto rodinné domy byly vybudovány dle shodného dotačního titulu.

### **Stanovisko:**

Město Žatec s nájemci uzavřelo smlouvy o spolupráci při výstavbě bytových domů (dále jen „**Smlouva o výstavbě**“). Ze smlouvy o výstavbě vyplývají následující závazky pro Město Žatec:

- 1) S budoucím nájemcem uzavřít do 30 dnů po kolaudaci domu nájemní smlouvu na dobu neurčitou,
- 2) Po dobu 20 let zachovat maximálně věcně usměrňované nájemné v souladu s platnými právními předpisy.

Nájemcům naopak ze smlouvy o výstavbě vyplývá předkupní právo pro případ, že se Město Žatec rozhodne prodat jednotky v bytovém domě. Takové předkupní právo nájemci náleží pouze za předpokladu, že v době prodeje jednotky bude jejím řádným nájemcem.

Město Žatec se již dříve vyjádřilo, že má zájem převést jednotky do vlastnictví nájemců z titulu předkupního práva k jednotkám podle ustanovení § 1187 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“). **Lze proto souhlasit s tvrzením, že nájemcům svědčí (za splnění podmínek) předkupní právo k jednotkám ve smyslu ustanovení § 1187 odst. 1 OZ.**

### **Součástí žádného ujednání ovšem není, zda a za jakých podmínek by k převodu jednotek nájemcům mělo dojít.**

S ohledem na povinnost obce využívat majetek účelně a hospodárně ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obecní zřízení**“), by tento majetek proto měl být převeden v souladu se zákonem, a sice za cenou obvyklou podle ustanovení § 492 odst. 1 OZ.

Lze uvažovat o převodu jednotky, pakliže na tom bude vůle ze strany města, pakliže by se mělo jednat o převod s využitím odchylek od ceny obvyklé podle ustanovení § 39 odst. 2 obecního zřízení, ej třeba pamatovat, že ta však může být uplatněna pouze za splnění zákonných podmínek.

██████████ odchylky od ceny obvyklé podle § 39 odst. 2 obecního zřízení zdůvodňuje následovně:

- a) ze zjištěných a dochovaných dokumentů bylo zjištěno, že Město Žatec nepoužilo v rámci realizace bytové výstavby žádných vlastních finančních prostředků z rozpočtu města, vyjma vkladu ve formě hodnoty rozestavěné budovy – tedy 27 mil. Kč,
- b) legitimní a ekonomické očekávání nájemců je samo o sobě důvodem pro odchylku od ceny obvyklé,
- c) převod bytových jednotek je svou podstatou dořešení již existujících právních vztahů, které byly založeny před více než 20 lety, kdy Město Žatec by jakožto veřejnoprávní korporace mělo mít zájem na předcházení jakýmkoliv sporům a preferovat mimosoudní vypořádání všech práv, povinností a nároků,
- d) uspokojování bytových potřeb občanů obce a zachování stávajícího účelu bytového fondu; dle § 2 odst. 2 obecního zřízení obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při splnění svých úkolů chrání též veřejný zájem; podmínkou pro převod bytu do vlastnictví nájemců může být, aby byl tento nájemce občanem Města Žatec, kdy vedlejším efektem trvalého bydliště nájemců v Městě Žatci je zvýšení výnosu z rozpočtového určení daní,
- e) příspěvek nájemců na základě smlouvy o výstavbě na krytí nákladů spojených s dostavbou jednotlivých bytových domů, jako první část budoucí kupní ceny,
- f) náklady na revitalizaci bytového domu; nájemci nechali zpracovat cenovou nabídku a základní rekonstrukce by činila částku přes 61 mil. Kč,
- g) zřízení předkupního práva pro Město Žatec po dobu 10 let k tížit bytové jednotky.

**Stanovisko:**

K převodu jednotek s uplatněním odchylek od obvyklé ceny podle § 39 odst. 2 obecního zřízení z mého pohledu nejsou splněny podmínky předvídané platnou právní úpravou, a to z následujících důvodů:

**K bodu a)**

Podle stanoviska Ministerstva vnitra ze dne 29. 2. 2024, č. j. MV-10859-5/ODK-2024, platí, že:

„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.**“

S ohledem na tuto skutečnost argument, že lze uskutečnit převod za cenu nižší než obvyklou v případě, kdy byla na výstavbu nemovitosti použita vázaná a nevratná dotace, je proto lichý.

Opačný postup by znamenal jednání v rozporu s ustanovením § 39 odst. 1 obecního zřízení, kdy by obec jednala v rozporu s péčí řádného hospodáře. Uvedený závěr je podepřen i naposledy citovaným stanoviskem Ministerstva vnitra ze dne 29. 2. 2024, č. j. MV-10859-5/ODK-2024.

#### **K bodu b)**

Legitimní a ekonomické očekávání v posuzovaném případě nemá žádný právní důvod, neboť ze **smlouvy o výstavbě nevyplývá, že by v budoucnu mělo dojít k převodu jednotek za určitých podmínek, případně za určitou kupní cenu (na rozdíl od předestřených převodů jednotek v jiných obcích, kde s takovým převodem smlouvy výslovně počítaly).**

Legitimní očekávání nájemců se proto váže výhradně k předkupnímu právu k jednotce ve smyslu ustanovení § 1187 odst. 1 OZ. Uvedený závěr zastáváme neměnně od počátku této věci, resp. od našeho prvního stanoviska k ní.

#### **K bodu c)**

Existující právní vztahy nezaložily legitimní očekávání ve vztahu k převodu jednotky za určitých podmínek, případně za určitou kupní cenu (viz předchozí bod). Město Žatec by proto primárně mělo mít zájem na tom, aby v otázce převodu jednotek jednalo v souladu s ustanovením § 38 odst. 1 obecního zřízení, tedy aby majetek obce byl využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy. **Neexistují proto právní vztahy, které by byly způsobilé založit důvod pro uplatnění odchylky od obvyklé ceny podle ustanovení § 39 odst. 2 obecního zřízení.**

Dle stanoviska Ministerstva vnitra ze dne 29. 2. 2024, č. j. MV-10859-5/ODK-2024, dále platí, že:

„Okolnost, že určitá osoba (právnícká nebo fyzická) vlastní nemovitost, jí samozřejmě přináší také řadu závazků s tímto vlastnictvím spojených. Protihodnotou za závazky 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.“

V tomto ohledu tedy je argument [REDAKCE] zcela očividně v rozporu s citovaným stanoviskem Ministerstva vnitra ze dne 29. 2. 2024, č. j. MV-10859-5/ODK-2024.

#### **K bodu d)**

Pro zdůvodnění odchylky od obvyklé ceny podle ustanovení § 39 odst. 2 obecního zřízení lze podle Společného stanoviska Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí ze dne 1. 4. 2021 použít **mimoekonomické benefity pro obec** (např. pokud by nájemci byli z řad určité profese, jejíž příslušníci v dané obci chybí a k uspokojování potřeb občanů je dané profese třeba – učitelé, zdravotní sestry, lékaři apod.).

**Pouhý fakt, že nájemce je občanem Města Žatec, zřejmě nepředstavuje dostatečný mimoekonomický benefit pro obec, který by byl s to odůvodnit užití odchylky od obvyklé ceny.** Uvedený závěr je podložen tím, že se musí jednat o vlastnost výběrovou a zaslouženou (schopnost vykonávat určitou profesi), nikoliv o vlastnost plošnou (občanství Města Žatec).

#### **K bodu e)**

Dle smlouvy o výstavbě složili nájemci příspěvek na výstavbu bytového domu.

Dle stanoviska Ministerstva vnitra ze dne 29. 2. 2024, č. j. MV-10859-/ODK-2024, tato skutečnost nemůže sama o sobě představovat důvod pro uplatnění odchylky od obvyklé ceny podle ustanovení § 39 odst. 2 obecního zřízení:

**„(...) se nám jeví obsah smlouvy relativně proporční, respektive nevnímáme důvod, proč by nájemcům na základě uzavření předmětné smlouvy o výstavbě a plnění v souladu s ní, měly být poskytovány další výhody, resp. výhoda spočívající v prodeji nemovitosti za cenu nižší než obvyklou.“**

Složení příspěvku navíc nájemcům již byly poskytnuty jiné výhody spočívající v uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou, zajištění regulovaného nájemného na dobu 20 let a předkupní právo k jednotce.

#### **K bodu f)**

Náklady na revitalizaci bytového domu nemohou představovat důvod pro uplatnění odchylky od obvyklé ceny podle § 39 odst. 2 obecního zřízení, neboť již byly

promítnuty do obvyklé ceny stanovené dle znaleckého posudku společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s.

Podle obdrženého stanoviska Ministerstva vnitra ze dne 9. 2. 2024, č. j. MV-10859-3/ODK-2024, platí, že:

„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 o sobě jako relevantní důvod pro (další) snížení ceny od tzv. ceny obvyklé.**“

#### **K bodu g)**

Předkupní právo pro Město Žatec z mého pohledu může představovat relevantní důvod pro odchylku od obvyklé ceny podle ustanovení § 39 odst. 2 obecního zřízení, to však pouze za předpokladu, že nebude znalcem promítnuto do stanovení obvyklé ceny ve znaleckém posudku a připojí se k němu další mimoekonomické benefity (viz výše).

Obdobně se vyjádřilo i Ministerstvo vnitra ve stanovisku ze dne 9. 2. 2024, č. j. MV-10859-3/ODK-2024:

„I v případě druhého nastíněného 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.**“

#### **Závěr:**

**S ohledem na výše uvedené máme za to, že bohužel nejsou splněny podmínky předvídané platnou právní úpravou pro uplatnění odchylek od obvyklé ceny podle ustanovení § 39 odst. 2 obecního zřízení, s výjimkou odchylky od obvyklé ceny z důvodu předkupního práva pro Město Žatec (při splnění podmínek v podobě dalších mimoekonomických benefitů) a za předpokladu jeho ocenění znaleckým posudkem a nikoliv jen odbornou analýzou.**

**V ostatních případech se Město Žatec vystavuje riziku porušení ustanovení § 38 odst. 1 obecního zřízení, jakož i absolutní neplatnosti právního jednání, na základě kterého by došlo k převodu jednotek do vlastnictví nájemců.**

S pozdravem

  
advokát