



Advokátní kancelář Těmín, s.r.o.

Město Žatec
nám. Svobody 1
438 01 Žatec

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

V Praze dne 27. 8. 2024

Identifikační údaje:
Karlovo nám. 28
120 00 Praha 2

Věc: Stanovisko k předloženým podkladům – zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé v místě a čase – byty dr. Kůrky

IČ: 24854590
DIČ: CZ24854590

Bankovní spojení:
1406225001/5500

Vážené dámy a pánové,

obracíme se na Vás v souvislosti s Vaším požadavkem na vypracování stanoviska k povinnosti města Žatec převést vlastnické právo k jednotkám na nájemce v návaznosti na stanovisko Ministerstva vnitra ze dne 13. 6. 2024, č. j. MV-84322-2/ODK-2024, vyžádané ve věci shora uvedené [redacted] advokáta.

1. Předané podklady

- 1.1 Stanovisko Ministerstva vnitra ze dne 13. 6. 2024, č. j. MV-84322-2/ODK-2024
- 1.2 Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé
- 1.3 E-mailová korespondence [redacted] advokáta

2. Stanovisko AK Těmín

2.1. Žádost o stanovisko ze stran [REDAKCE]

[REDAKCE] se obrátil na Ministerstvo vnitra se žádostí o stanovisko k převodu bytových jednotek současným nájemcům s odchylkou od ceny obvyklé v místě a čase.

K žádosti přiložil anonymizovaný dokument nazvaný „Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé“. Důvody, proč má nájemcům svědčit nárok na převod bytové jednotky zde sumarizuje následovně:

- a) Smlouvy 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 věcně usměrňované nájemné po dobu 20 let s odkazem na Smlouvu (nejednalo by 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 let 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.

Za relevantní důvody pro užití odchylky od ceny obvyklé [REDAKCE] považuje:

- 1) Celkovou majetkovou bilanci města Žatec v tomto projektu

Pro odchylku od ceny obvyklé má svědčit skutečnost, že město Žatec nepoužilo v rámci realizace bytové výstavby žádných vlastních finančních prostředků z rozpočtu města (s výjimkou vkladu ve formě hodnoty rozestavěné budovy – tedy 27 mil. Kč, což činilo 43,5 % hodnoty realizované výstavby).

- 2) Legitimní a ekonomické očekávání nájemců (občanů obce) na základě existujících vztahů, které byly založeny před více než 20 lety

Legitimní a ekonomické očekávání nájemců má být samo o sobě důvodem pro odchylku od ceny obvyklé. Toto očekávání se poté konkrétně vztahuje k nabytí bytů po uplynutí vázací doby dané podmínkami dotace.

3) Dořešení právních vztahů z minulosti v souladu s uzavřenými Smlouvami

Převod bytových jednotek má být svou podstatou dořešení již existujících právních vztahů, které byly založeny před více než 20 lety.

4) Uspokojování bytových potřeb občanů obce a zachování stávajícího účelu bytového fondu

Pro užití odchylky od obvyklé ceny je rovněž skutečnost, že by podmínkou pro převod bytu do vlastnictví nájemce bylo, aby tento nájemce byl občanem města Žatec (měl zde trvalé bydliště), kdy vedlejším efektem trvalého bydliště nájemců v městě Žatec je zvýšení výnosu z rozpočtového určení daní.

5) Uhrazené dohodnuté finanční příspěvky – akontace

6) Náklady na údržbu bytových domů a odstranění zjištěných vad

Náklady na nutnou rekonstrukci bytového domu mají činit částku 61 mil. Kč, proto by tato skutečnost měla být promítnuta do odchylky od ceny obvyklé.

7) Zřízení předkupního práva pro město Žatec po dobu 10 let k tíži bytové jednotky

Město Žatec mělo předložit možné zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé spočívající ve zřízení předkupního práva po dobu 10 let k tíži bytové jednotky ve prospěch města Žatec, kdy nájemce bude oprávněn po dobu trvání tohoto předkupního práva prodat bytovou jednotku pouze zpět městu Žatec, a to za stejnou cenu, za kterou byla bytová jednotka původně převedena na nájemce.

8) Porovnání s jinými nabídkami ke zveřejněnému záměru

Ke zveřejněnému záměru se přihlásili pouze jednotliví nájemci, žádné třetí osoby. Nabídka nájemců má odpovídat odchylce, v okamžiku, kdy jiná nabídka učiněna nebyla, nemohlo dojít ke vzniku škody na straně města Žatec.

2.2. Ministerstvo reaguje na žádost [REDACTED]

Ministerstvo vnitra vydalo stanovisko ze dne 13. 6. 2024, č. j. MV-84322-2/ODK-2024, ve kterém se vyjádřilo k převodu bytových jednotek současným nájemcům za užití odchylky od ceny obvyklé podle ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích (dále jen „Stanovisko“). **V úvodu Stanoviska uvádí, že k předložené otázce vyjádří pouze a jen v obecné rovině, aniž by hodnotil konkrétní skutečnosti případu.**

V tomto duchu je proto třeba vykládat i zbývající obsah Stanoviska.

Ačkoli Ministerstvo vnitra v obecné rovině uvádí, že v navrženém postupu nebyl shledán rozpor s § 39 odst. 1 zákona o obcích, zdůrazňuje, že jsou to právě a jen zastupitelé, kteří musí s péčí řádného hospodáře posoudit možnost užití odchylky od

ceny obvyklé. **Ministerstvo vnitra proto nikterak v jednotlivostech neposuzuje užití navrhovaných způsobů pro zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé v místě a čase, pouze v obecné rovině uvádí, že je možné, při dodržení zákonných podmínek, užití odchylku od obvyklé ceny v místě a čase ve smyslu ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích.**

V závěru konkrétně ve Stanovisku uvádí: „**Vyhodnocení relevantnosti těchto důvodů však musí učinit na prvním místě sama obec, resp. zastupitelé, kteří budou o dispozici rozhodovat, nikoliv Ministerstvo vnitra.**“

2.3. Posouzení stanoviska MV ze strany AK Těmín

Ačkoli město Žatec s nájemci uzavřelo smlouvy o spolupráci při výstavbě bytových domů (dále jen „**Smlouva o výstavbě**“), z této smlouvy vyplývají pouze následující závazky pro město Žatec:

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

Nájemcům ze smlouvy o výstavbě dále vyplývá předkupní právo (a to obligační) pro případ, že se město Žatec rozhodne prodat jednotky v bytovém domě. Takové předkupní právo nájemci náleží pouze za předpokladu, že bude v době prodeje jednotky jejím řádným nájemcem. S ohledem na shora uvedené skutečnosti lze konstatovat, že nájemcům svědčí (za splnění podmínek) předkupní právo k jednotkám ve smyslu ustanovení § 1187 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“). **Město Žatec již dříve vyjádřilo, že má zájem převést jednotky do vlastnictví nájemců právě a pouze z titulu předkupního práva k jednotkám ve smyslu tohoto ustanovení. Součástí žádného ujednání ovšem není, zda a za jakých podmínek by k převodu jednotek do vlastnictví nájemců mělo dojít.**

S ohledem na povinnost obce využívat majetek účelně a hospodárně ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích by tento majetek měl být převeden v souladu se zákonem, a sice za cenu obvyklou podle ustanovení § 492 odst. 1 občanského zákoníku. V souladu s převodem jednotky lze uvažovat o užití odchylky od ceny obvyklé v místě a čase podle ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích, ta však může být uplatněna pouze za splnění zákonných podmínek.

Podle Metodického doporučení Ministerstva vnitra k činnosti územních samosprávných celků č. 7.2 z 1. 7. 2016 (dále jen „**Doporučení**“) platí, že povinnost řádně odůvodnit odchylku v sobě zahrnuje dva aspekty – **jednak musí být založena na legitimních a objektivních důvodech, jednak musí obstát při posuzování** (tj. musí být účelná a rozumná). Pokud obec zvolí takové řešení, které je méně ekonomicky výhodné, musí

hodnotit jednak existenci legitimního důvodu, jednak se musí zabývat tím, zda je řešení splnitelné, tzn. zda nelze dosáhnout jiným, ekonomicky výhodnějším řešením.

Pokud obec disponuje s majetkem způsobem, který ji negeneruje odpovídající ekonomický prospěch, musí při tom sledovat jiný důležitý zájem obce. **Je tedy nutné posoudit, zda město Žatec sleduje jiný důležitý zájem, který odůvodňuje převod bytů za podmínek, které nejsou ekonomicky výhodné.**

Pro případ nedostatečného odůvodnění odchylky bude uzavřená kupní smlouva neplatná, a to absolutně (soud k neplatnosti přihlédne z moci úřední), viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010: *„Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, bez náležitého zdůvodnění této odchylky, svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona o obcích) a je proto podle § 39 obč. zák. neplatná. Jelikož výčet případů relativní neplatnosti podle ustanovení § 40a obč. zák. je uzavřený a posuzovaný případ v něm jako důvod neplatnosti právního úkonu uveden není, jde i zde o neplatnost absolutní.“* Rozhodnutí bylo vydáno za účinnosti předchozího občanského zákoníku, tento závěr však stále platí.

Obec převodem nemovitostí za cenu nižší než obvyklou nesmí být poškozena, musí ji tedy přinést jiné výhody. Ona „výhodnost“ se přitom nemusí týkat vždy jen výše nabízené ceny, ale hodnotí se i s ohledem na ostatní smluvní podmínky (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2014, sp. zn. 5 Tdo 273/2014).

Podle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 20. 7. 2016, č. j. 52 A 32/2016-126, platí, že ustanovení zákona o obcích nelze *„interpretovat tak, že obec musí při prodeji nemovitého majetku vždy upřednostnit ekonomicky nejvýhodnější nabídku. Takováto interpretace by totiž mohla vést k přijímání rozhodnutí, která odporují zájmům obce a občanů obce. Obec proto sine dubio může v mezích § 38 a § 39 zákona o obcích rozhodnout, že určitou nemovitou věc prodá i za cenu nižší, než obsaženou v nejvyšší nabídce reagující na zveřejněný záměr, pokud má za to, že to je v jejím zájmu, resp. v zájmu občanů obce. Takový postup je ovšem nutno odůvodnit, a to způsobem odpovídajícím okolnostem (tj. např. významu prodávané věci pro obec, rozdílu v nabídnutých kupních cenách apod.) konkrétního případu. Jakákoliv lidská činnost, odůvodňování rozhodnutí nevyjímaje, je totiž vždy spjata s otázkou hledání míry (in medio stat virtus), a proto např. čím menší bude rozdíl v nabídnutých kupních cenách (a čím menší tedy bude i případný negativní dopad akceptace ekonomicky méně výhodné nabídky na rozpočet obce), tím stručnější může být odůvodnění příslušného rozhodnutí zastupitelstva obce. Postačí přitom, pokud budou důvody rozhodnutí zastupitelstva obce seznatelné např. z předkládací (důvodové) zprávy k návrhu příslušného usnesení či z rozpravy předcházející přijetí příslušného usnesení.“*

Fakt, že osoba v bytě dlouhodobě žije a tento byt užívá, nelze bez dalšího považovat za důvod pro stanovení jiné než obvyklé ceny. Stejně tak tímto faktem není ani skutečnost, že nemovitost se nachází ve špatném technickém stavu.

Obec nemá povinnost byty do osobního vlastnictví převádět, je to ponecháno na její vůli. Podle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2009, sp. zn. 30 Cdo 5072/2008, platí: „Je nutno zdůraznit, že žádný právní předpis v době prodeje předmětného domu obcím neukládal (a ani v současné době neukládá) povinnost převádět obecní byty jejich nájemcům do osobního vlastnictví; dispozice s byty, resp. bytovými domy ve vlastnictví obce (tj. zda obec byty či bytové domy převede, nebo si je ponechá ve svém vlastnictví) je tak **plně ponechána na vůli obce jakožto vlastníka.** Jak správně dovodily soudy obou stupňů, vlastnické právo může být omezeno pouze se souhlasem vlastníka či na základě zákona, přičemž obec (město) jako vlastník má stejná práva jako kterýkoliv jiný vlastník - právnická fyzická osoba, pouze s omezeními stanovenými občanským zákoníkem a zákonem č. 367/1990 Sb., o obcích (nyní zák. č. 128/2000 Sb.)“

Dne 1. 4. 2021 bylo vydáno Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu (dále jen „**Společné stanovisko**“), podle kterého:

- 1) Český právní řád je založen na principu respektování legitimního očekávání plynoucího ze sjednaných závazků. Ministerstvo vnitra, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo financí považují za žádoucí, aby bylo toto legitimní očekávání bytových družstev a nájemců naplněno. **Současně však musí být naplněny požadavky stanovené zákonem o obcích pro platné právní jednání, zejména požadavek péče řádného hospodáře podle § 38 odst. 1 zákona o obcích.**
- 2) V obecné rovině je proto nutné **tam, kde existuje platná smlouva o budoucím převodu bytů či bytových domů, tento platný závazek respektovat** a smlouvu splnit, tj. **uzavřít převodní smlouvy za podmínek dle budoucích smluv.** Platí totiž, že práva a povinnosti vyplývající z příslušné smlouvy mají být dodrženy.

Požadavek na dodržení legitimního očekávání je proto vázán pouze na případ, kdy existuje platná smlouva o budoucím převodu bytů či bytových domů a jsou blíže specifikovány její podmínky (např. kupní cena ve výši 1 Kč). **Pakliže obec uzavírá nové kupní smlouvy, musí při určení výše a adekvátnosti této odchylky vycházet z níže uvedených zásad Společného stanoviska:**

- 1) Povinnost obce řádně hospodařit se svým majetkem (§ 38 odst. 1 zákona o obcích) **nelze kategoricky a bez dalšího vázat pouze na nejvyšší nabídku,** a to již s ohledem na § 2 odst. 2 zákona o obcích. **Ekonomicky méně výhodná dispozice obce však musí vycházet z odůvodnitelného (legitimního) důvodu** majícího základ v plnění úkolů obce v samostatné působnosti (§ 38 odst. 1).

- 2) **Konkrétní výše odchylky od ceny obvyklé ve smyslu zákona o obcích není zákonem výslovně limitována.** Nicméně, musí být řádně odůvodněna a z odůvodnění musí vyplývat, že je sledován jiný důležitý zájem.

Odchytky předestřené [REDAKCE] jsme v anonymizované podobě zaslali Ministerstvu vnitra, které se k nim v jednotlivostech vyjádřilo jednak ve stanovisku ze dne 9. 2. 2024, č. j. MV-10859-3/ODK-2024, jednak ve stanovisku ze dne 29. 2. 2024, č. j. MV-10859-5/ODK-2024. **Na rozdíl od Stanoviska, kde se Ministerstvo vnitra pouze v obecné rovině vyjádřilo k možnosti užití odchylky od ceny obvyklé v místě a čase, v těchto předchozích dvou stanoviskách se Ministerstvo vnitra blíže vyjádřilo ke konkrétním důvodům pro užití těchto odchylek od ceny obvyklé.**

Mezizávěr

K převodu jednotek s uplatněním odchylky od obvyklé ceny podle ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích proto z našeho pohledu nejsou splněny zákonné podmínky, a to z následujících důvodů:

- a) Majetková bilance Města Žatec v tomto projektu

Ve stanovení kupní ceny by mělo být zohledněno, že na výstavbu nemovitosti byla použita vázaná a nevratná dotace. Podle stanoviska Ministerstva vnitra ze dne 29. 2. 2024, č. j. MV-10859-5/ODK-2024, ovšem platí: *„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.“*

Okolnost, že bytový dům byl částečně postaven z dotačních prostředků z našeho pohledu nelze zohlednit jako odchylku od ceny obvyklé v místě a čase podle ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích.

- b) Legitimní a ekonomické očekávání nájemců (občanů obce) na základě existujících vztahů, které byly založeny před více než 20 lety

Ze Smlouvy o výstavbě nijak 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 a ekonomické očekávání nájemců (občanů obce) se proto váže výhradně k předkupnímu právu k jednotce ve smyslu ustanovení § 1187 odst. 1 občanského zákoníku.

- c) Dořešení právních vztahů z minulosti v souladu s uzavřenými Smlouvami

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 zákona o obcích, tedy aby tento majetek obce byl využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy. Neexistující proto právní vztahy, které by byly způsobilé založit důvod pro uplatnění odchylky od obvyklé ceny podle ustanovení § 39 odst. 2 obecního zřízení.

Podle stanoviska Ministerstva vnitra ze dne 29. 2. 2024, č. j. MV-10859-5/ODK-2024, dále platí: *„Okolnost, že určitá osoba (právnícká nebo fyzická) vlastní nemovitost, jí 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.“*

Uvedenou odpověď považujeme za konkrétní a přílehlavou k dané problematice, na rozdíl od stanoviska MV, vyžádaného [REDAKCE]

- d) Uspokojování bytových potřeb občanů obce a zachování stávajícího účelu bytového fondu

Pouhý fakt, že nájemce je občanem města Žatec, zřejmě nepředstavuje dostatečný mimoekonomický benefit pro obec, který by byl způsobilý odůvodnit užití odchylky od ceny obvyklé v místě a čase. Podle Společného stanoviska sice lze jako mimoekonomický benefit pro obec použít osobu nájemce, musí to ovšem být např. nájemce z řad určité profese, jejíž příslušníci v dané obci chybí a k uspokojování potřeb občanů je dané profese třeba – učitelé, zdravotní sestry, lékaři apod.). Musí se proto jednat o vlastnost výběrovou, nikoli plošnou (občanství jako takové).

- e) Uhrazené dohodnuté finanční příspěvky – akontace

Podle stanoviska Ministerstva vnitra ze dne 29. 2. 2024, č. j. MV-10859-5/ODK-2024, nemůže tato skutečnost sama o sobě představovat důvod pro uplatnění odchylky od ceny obvyklé v místě a čase, konkrétně uvádí:

„(...) 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.“ Dále je zde uvedeno: *„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 promítlí 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).“

Uvedenou odpověď považujeme za konkrétní a přílehlavou k dané problematice, na rozdíl od stanoviska MV, vyžádaného [REDAKCE]

f) Náklady na údržbu bytových domů a odstranění zjištěných vad

Náklady na údržbu bytových domů a odstranění zjištěných vad nemohou představovat důvod pro uplatnění odchylky od obvyklé ceny podle ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích, neboť již byly promítnuty do stanovení obvyklé ceny dle znaleckého posudku.

Podle 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.“*

Uvedenou odpověď považujeme za konkrétní a přílehlavou k dané problematice, na rozdíl od stanoviska MV, vyžádaného [REDAKCE]

g) Zřízení předkupního práva pro město Žatec po dobu 10 let k tíži bytové jednotky

Dle názoru Ministerstva vnitra může předkupní právo pro město Žatec představovat relevantní důvod pro odchylku od obvyklé ceny podle ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích, to však pouze za předpokladu, že nebude znalcem promítnuto do obvyklé ceny dle znaleckého posudku.

Podle stanoviska 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 nepřípustně 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.**“*

Uvedenou odpověď považujeme za konkrétní a přílehlavou k dané problematice, na rozdíl od stanoviska MV, vyžádaného [REDAKCE]

h) Porovnání s jinými nabídkami ke zveřejněnému záměru

Ve vztahu k tomuto bodu neshledáváme žádnou relevanci a souvislost mezi tím, kdo vyjádřil zájem o případnou koupi jednotek a odchylkou od ceny obvyklé v místě a čase.

3. Závěr

S ohledem na výše skutečnosti musíme opětovně konstatovat, že z našeho pohledu 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, 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, podle kterého by došlo k převodu jednotek do vlastnictví nájemců.

V porovnání stanoviska Ministerstva vnitra ze dne 13. 6. 2024, č. j. MV-84322-2/ODK-2024, vyžádaného [REDAKCE] proti stanovisku Ministerstva vnitra ze dne 9. 2. 2024, č. j. MV-10859-3/ODK-2024 a stanoviska Ministerstva vnitra ze dne 29. 2. 2024, č. j. MV-10859-5/ODK-2024, obě vyžádané AK Těmín, vychází stanovisko vyžádané [REDAKCE] jako nekonkrétní a na danou věc nepřiléhavé, pouze obecně pojednávající o dané situaci.

S pozdravem

[REDAKCE]
advokát