

Vážený pane doktore,

prostudovala jsem připojené materiály z pohledu Vašeho zadání, tedy se zaměřením na otázku, zda lze snížit cenu bytů v bytovém domě č.p. 2835, 2836, 2837 v ulici Dr. Václava Kůrky v Žatci při zohlednění argumentů obsažených v podání označeném jako „Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé“ (dále jen „Stanovisko“).

Materiál vychází z úvodní teze o různorodé smluvní dokumentaci a historických podkladech, na základě kterých by mělo dojít u obdobně vystavěných bytů po 20 letech k převodu na nájemníky s přihlédnutím k tomu, že finanční náklady na výstavbu byly tvořeny součtem nájemci poskytnutých finančních prostředků a přidělené státní dotace.

Z mého pohledu je však stěžejní posouzení konkrétního závazku, který byl založen Smlouvou o spolupráci při výstavbě bytového domu ke každému bytu, který má být předmětem prodeje, to vše při zohlednění podstatných konsekvencí v době vzniku závazku.

Stanovisko cílí jednak na důvody, proč stávajícím nájemníkům svědčí nárok na převod bytové jednotky a jednak na zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé.

Obecně souhlasím s tezemi uvedenými v části A. Stručná právní a teoretická východiska - pod písmeny a) - f) na straně 2. Stanoviska. Tyto teze jsou skutečně soudobou judikaturou přijímány. Bylo již opakovaně judikováno, že obec jakožto veřejnoprávní korporace má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti vyplývající právě z jejího postavení jakožto subjektu veřejného práva, je zejména povinna hospodařit s jí vlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, aby nepodlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce. Současně bylo judikováno, že zákon o obcích pro hodnocení hospodárnosti a účelnosti neuvádí žádná bližší kritéria kromě tzv. ceny obvyklé a navíc nevylučuje ani takovou dispozici, která bude (z ekonomického hlediska) méně hospodárnou či méně účelnou, pokud bude v souladu se zájmy a úkoly obce vyplývajícími ze zákonem stanovené působnosti (§ 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 zákona o obcích). Cena obecního majetku je tak jedním z kritérií, nikoli však jediným, podle něhož se posuzuje účelnost a hospodárnost nakládání s majetkem obce. Stejně důležitými kritérii jsou zájem občanů obce i celé obce na řádném fungování obce a plnění jejích úkolů, rozvoj území obce apod., což může ovlivnit výsledek kontraktačního procesu v tom směru, s kým bude nakonec kupní smlouva uzavřena. Je především na úvaze obce, komu, za kolik, případně zda vůbec obecní pozemek prodá, za dodržení požadavků § 39 zákona o obcích. Jsou-li dány dostatečné důvody např. pro prodej majetku za nižší cenu nebo prodej majetku za cenu vyšší, lze jej učinit. Přitom takovou volbu mezi více do úvahy připadajícími a zákonu neodporujícími řešeními, lze považovat za esenciální projev na státu nezávislé samosprávy.

Předložené Smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu neupravují podmínky budoucího převodu jednotek do vlastnictví nájemců ani nezavazují Město Žatec (dále jen „Město“) předmětné bytové jednotky prodat. Jediné, co je v tomto směru sjednáno explicitně, je předkupní právo nájemců za předpokladu, že:

- a) ke dni, kdy se vlastník rozhodne o prodeji bytového domu, bude budoucí nájemce ze Smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu řádným nájemcem bytu a současně
- b) tato doba nastane po uplynutí 20 let od uzavření Smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu.

Domnívám se, že při naplnění obou podmínek je možné byty stávajícím nájemcům do jejich vlastnictví převést, pokud se Město k prodeji samo rozhodne.

Pokud jde o odchylky od ceny obvyklé, přikláním se k dosavadnímu postoji právního zástupce Města, které je v podstatě ve shodě s názorovým stanoviskem Ministerstva vnitra. Judikatura, o kterou je opřeno předložené Stanovisko, nikdy zcela nepřiléhá na posuzovanou věc.

Například v řízení, které předcházelo vydání usnesení Ústavního soudu ze dne 23. 2. 2021 sp. zn. II. ÚS 295/21-1, se soud zabýval skutečnostmi, na jejichž základě účastníci ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní sjednali kupní cenu ve výši 1 Kč. Zde soud dovodil, že takto kupní cena sjednána být mohla, a to s ohledem na to, že žalobce se podílel na úhradě nákladů spojených s výstavbou domů a žalovaný stěžovatel (město) na dostavbu čerpal úvěr a obdržel investiční dotaci ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci. Nicméně v posuzovaném případě žalobce (bytové družstvo) odvozoval svůj nárok ze Smlouvy o smlouvě budoucí kupní z 26. 11. 1998, která obsahovala závazek žalovaného města převést za konkrétních podmínek v konkrétním čase vystavěné bytové jednotky.

Takový závazek však mezi Městem Žatec a stávajícími nájemníky nevznikl, nebo alespoň z předložených podkladů není zřejmé, že by vznikl.

V řízení, které předcházelo vydání usnesení Nejvyššího soudu dne 26. 11. 2020 sp. zn. 33 Cdo 1896/2020 byla základem posuzovaného nároku Smlouva ze 14. 8. 1998 (podle tehdy platného ust. § 829 a násl. obč. zák.), jíž se účastníci sdružili za účelem výstavby a správy bytového domu o 84 bytech na konkrétním pozemku, jehož vlastníkem bylo žalované město. K dosažení sjednaného účelu se strany zavázaly poskytnout finanční vklad do termínů splatnosti podle splátkového kalendáře (žalobce – bytové družstvo) a věcný vklad, tj. pozemek v konkrétní hodnotě spolu s finančním vkladem ve formě investiční dotace poskytnuté ze státního rozpočtu opět v konkrétní výši (žalované město). Na majetku sdružení se podíleli žalobce 63% a žalované město 37%. Zastupitelstvo žalovaného města následně v roce 1998 rozhodlo tak, že souhlasí, aby po dvaceti letech od data kolaudace byl prodán spoluvlastnický podíl města žalobci za symbolickou cenu 1 Kč.

Z výše uvedeného je zřejmé, co účastníci zamýšleli, a to v důsledku explicitně vyjádřených závazků zformulovaných do odpovídajícího právního institutu. Tak tomu zřejmě bylo i v případech jiných měst, konstatovaných bez zásadnějších podrobností ve Stanovisku.

V posuzovaném případě však obdobná konstrukce chybí. Nemám informace, zda za dobu minulou, tj. předtím, než první nájemci požádali o převod vlastnického práva k předmětným bytovým jednotkám, došlo k dalším jednáním, či byla věc řešena orgány Města s nájemníky a s jakým výsledkem.

Pokud je ve Stanovisku tvrzeno, že nájemci pravidla stanovená smlouvami beze zbytku dodrželi, pak totéž je třeba konstatovat ve vztahu k Městu.

Skutečnost, že Město má zájem na předcházení jakýmkoliv sporům, je zřejmé z přístupu Města k dané problematice. Lze zcela souhlasit s tím, že k převodu za částku neodpovídající ceně obvyklé dojít může, tak jak již bylo opakovaně uváděno, je třeba takovou odchylku řádně odůvodnit. To implicitně předpokládá existenci důvodů, které by neměly být pouhou proklamací, měly by být objektivně ověřitelné, a to právě proto, aby nedocházelo

k podlamování důvěry (všech) občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce.

Legitimní a ekonomické očekávání nájemců je třeba dovodit z existujících právních vztahů. Sama posuzovaná Smlouva o spolupráci při výstavbě bytového domu taková očekávání založit zřejmě nemůže. Za situace, kdy obec řešila obdobný případ (nemám žádné informace v tomto směru, než obecné konstatování ve Stanovisku, že v případě bytového domu Stroupečská bylo postupováno tak, že účelově vázaná a nevratná dotace nebyla od nájemníků vyžadována a byla jim ponechána), by bylo možné uvažovat za stejných podmínek stejně.

Není současně bez významu, že Smlouva o spolupráci při výstavbě bytového domu byla uzavřena na dobu 20ti let, tedy na dobu určitou. Nemám žádné informace, jaké nájemné platí nájemci v předmětných bytech nyní (zda je po uplynutí 20ti let placeno tržní nájemné).

Vzhledem k obsahu předložených materiálů se obecně nedomnívám, že by tvrzené důvody pro odchylky od ceny obvyklé měly obstát, byť vnímám uhrazené finanční příspěvky stávajících nájemců na krytí nákladů spojených s dostavbou bytového domu ve spojení s uspokojováním bytových potřeb občanů města za vhodné k zohlednění, otázkou však zůstává v jaké formě.

Je však také třeba korektně zohlednit i výhody, které smluvní konstrukce přinesla nájemcům, tj. garanci nájemního vztahu sjednaného na dobu neurčitou ke konkrétnímu bytu za regulované nájemné, a to na dobu 20 let. Systematickým a gramatickým výkladem čl. II. odst. 6. - 10. Smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu je nadto možno uzavřít, že nájemci v době uzavírání smlouvy bez dalšího nemohli předpokládat, že se stanou v budoucnu vlastníky bytových jednotek za zvýhodněných podmínek. Měla-li se např. v případě úmrtí budoucího nájemce stát předmětem dědictví toliko zůstatková hodnota finančního příspěvku (tj. toliko ta část finančního příspěvku nájemce, která zůstane po odečtení částky odpovídající délce doby, po kterou nájemce byt užíval, než zemřel), lze uvažovat o tom, že smlouva počítala s principem „odbydlení“.

V Žatci dne 14. 6. 2024

