

[REDACTED]

Od: [REDACTED]
Odesláno: pátek 31. května 2024 8:32
Komu: [REDACTED]
Předmět: [REDACTED]
Přílohy: 28.05.24.Zdůvodnění vč. odchylky od ceny obvyklé (002)-A.docx

Vážená paní doktorko,

navazuji na náš telefonát z minulého týdne, a ještě jednou děkuji za Vaši vstřícnost.

V příloze zasílám materiál, který by se měl týkat **zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé v jedné obci**, s dovolením jsme vše anonymizoval.

Rádi bychom našli řešení převodu bytů pořízených se statní dotací – viz. společné stanovisko 3 ministerstev ze dne 1.4.2021. Vycházeli jsme z toho, co jednotliví účastníci do stavby a dostavby vložili s přihlédnutím k tomu, že obec žádné vlastní prostředky nevložíla (pouze rozestavěnost) a nájemníci byli v legitimním očekávání a k adresnému záměru se nikdo jiný nepřihlásil, než-li zájemci s vyšší nabídky cca 37 % obvyklé ceny. Nadto se některé byty nepřevádí – převádí se pouze 51 ze 73.

V případě dotazu jsem k dispozici e-mailem a na telefonu. Doplníme datovou schránkou.

S přátelským pozdravem

[REDACTED]
Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.
Jakubské náměstí 580/4
602 00 Brno

www.akjoukl.cz

[REDACTED]

Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

IČO: 02543664, DIČ: CZ 02543664, se sídlem Brno, Jakubské náměstí 580/4, PSČ: 602 00

Pobočky: Na Veselí 821/1, PSČ: 140 00

Dolní Valy 521/1, 695 01 Hodonín

Jungmannova 24/32, 697 01 Kyjov

Kostelecká 4668/20, 796 01 Prostějov

Ministerstvo vnitra
odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
[redacted]
nám. Hrdinů 1634/3
140 21 Praha 4

V Brně, dne 25.06.2024

K č.j.: MV – 84322-2/ODK-2024

Žádost o zaslání stanoviska datovou schránkou

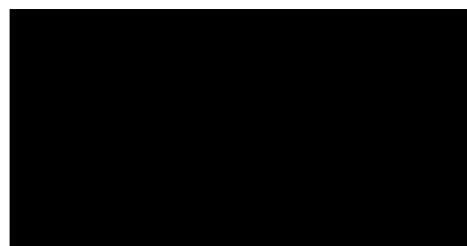
Vážená paní doktorko,

zdvořile Vás žádáme za účelem kompletace materiálu o zaslání Vašeho stanoviska ze dne 13.6.2024 pod č.j.: MV-84322-2/ODK-2024 a to do naší datové schránky.

Pro úplnost této žádosti přikládám i svůj průvodní e-mail ze dne 31.5.2024 a jeho přílohu.

Předem děkuji za Vaši součinnost a sděluji, že já i klient jsme velmi pozitivně překvapeni rychlostí součinnosti Vašeho odboru.

S přátelským pozdravem



Přílohy:

- průvodní e-mail ze dne 31.5.2024 včetně přílohy

Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé

Na dlouhodobě nedostavěný bytový dům č.p. XXX, XXX a XXX na ul. XXX v XXX byla poskytnuta státní dotace v celkové výši 23.040.000,- Kč. Jedná se o shodný dotační titul, na základě něhož bylo v České republice nově postaveno či dokončeno více než 30 tis. bytů a ve XXX již převedeny rodinné domy na ulici XXX. Podle různorodé smluvní dokumentace a historických podkladů by mělo dojít u těchto bytů (případně spoluvlastnických podílů) po 20 letech k převodu na nájemníky (případně na nájemníky založená bytová družstva), vše rovněž s přihlédnutím k tomu, že **finanční náklady na výstavbu byly tvořeny součtem nájemci poskytnutých finančních prostředků a přidělené státní dotace** (byť formálně se jednalo o finanční prostředky obce).

I některé další obce napříč ČR řeší otázku platnosti či neurčitosti tehdejší smluvní dokumentace, přesto však vždy po určitém čase dojde k dohodě mezi obcemi a nájemci a převodu bytů, u části z nich, jak uvedeno dále, bezúplatně či za symbolickou 1 Kč. **XXX prozatím bytové jednotky po uplynutí 20 let nepřevedlo**, byť 51 nájemníků o převod požádalo již dne 10.2.2020, a doposud nebyl písemně sdělen žádný konkrétní důvod, proč se tak zatím nestalo.

Důvody, proč **nájemníkům ve XXX svědčí nárok na převod bytové jednotky lze sumarizovat takto:**

- a) **smlouvy** o spolupráci při výstavbě bytového domu (dále jen „**Smlouvy**“) obsahovaly ujednání o tom, že **se nájemci podílejí na vybudování bytových jednotek**, tedy obsahově obdoba smlouvy o sdružení a vybudování společné věci (byť XXX 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 se tedy o nějaké zvýhodnění ze strany XXX či podmínku nájemců, ale naopak podmínku dotačního titulu uzavřeného XXX),
- c) nájemcům bylo sdělováno a **byli průběžně utvrzováni** (např. vkladem prohlášení vlastníka či objednávkou znaleckého posudku a dále uvedené Studie XXX se zdůvodněním odchylek od ceny obvyklé v návaznosti na komunikaci mezi znalcem a XXX, advokátem XXX) 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 XXX, kdy tyto rodinné domy byly vybudovány dle shodného dotačního titulu.**

Neobstojí argumentace, že v případě finančního příspěvku nájemce na dostavbu bytového domu se jednalo o získání bytu s „výhodným nájmem“, či že si nájemci tento finanční příspěvek „odbydleli.“ Žádný nájemce by přece neposkytl poměrně značnou finanční částku (často financovanou z úvěru; nadto ve výši částky, za kterou se tehdy běžně ze strany XXX privatizovalo) XXX **bez náležitého protiplnění a takový právní titul pro příjem finančních prostředků, aniž by nájemce obdržel jakékoli protiplnění, nemůže obstát.** Nadto byly Smlouvy předloženy ze strany XXX, tedy i případné výkladové potíže, a s tím spojená možná újma, nemůže být hrazena nájemci. Důvodem problematickosti výkladu je doba vzniku, která byla na samém počátku dotačního titulu, později v čase byla již průběžně smluvní dokumentace v ČR precizována (stejně jako v případě XXX v roce 2002).

Ze všech shora stručně nastíněných důvodů i dosavadního způsobu řešení převodu bytů (resp. spoluvlastnických podílů) v rámci České republiky s přihlédnutím k možnostem dle právních předpisů i poslední judikatury, **je převod za zvýhodněných podmínek na nájemce právně možný.**

I přes shora uvedené je především z důvodu právní jistoty pro všechny zúčastněné třeba **obzvláště dbát na řádný proces uzavření převodní smlouvy mezi XXX a nájemci, včetně zdůvodnění odchylky od aktuální ceny obvyklé**. Není ambicí níže uvedeného poskytovat vyčerpávající právní argumentaci či opisovat právní komentáře, ale naopak dát zastupitelům základní východiska pro konkrétní zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé pro převod bytových jednotek v domě č.p. XXX ul. XXX v XXX nájemcům za zvýhodněných podmínek.

A. Stručná právní a teoretická východiska

Podle § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoO“), majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Nezbytnost kvalifikovaného zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé vychází z ustanovení § 39 odst. 2 ZoO: při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. **Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.**

Z uvedeného ustanovení ZoO mj. vyplývá, že:

- a) Odchylka od ceny obvyklé **je možná a dovolená** (právní předpisem přípustná).
- b) **Výše odchylky od ceny obvyklé není žádným právním předpisem** (ani judikaturou či odbornou literaturou) **limitována** (je tedy přípustná odchylka od ceny obvyklé, která je zjištěna, a může se převádět za 1,- Kč).
- c) Pro zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé **nejsou stanoveny žádné povinné náležitosti** ani forma či vzory (z důvodu prokázání vědomosti zastupitelů před hlasováním o majetkoprávním úkonu převodu je však nezbytné, aby byla zachycena v písemné formě).
- d) **Obci**, byť je podstatou veřejnoprávní korporací, je umožněno v rozumných a objektivně obhajitelných důvodech **nakládat se svým majetkem odlišně**, tedy převádět jinak než za cenu obvyklou.
- e) **Zastupitelům i třetí osobě** musí být z majetkoprávního úkonu a jeho schválení **zřejmé**, že převod je realizován za nižší cenu, než je cena obvyklá, a to včetně důvodů, proč tomu tak je.
- f) V případě, že **odchylka není zdůvodněna, je ZoO stanovena neplatnost takového jednání.**

Žádnému státnímu orgánu přitom není dáno oprávnění přezkoumávat „*volbu*“ mezi více v úvahu připadajícími možnostmi (např. (i) převod za obvyklou cenu, (ii) převod za polovinu obvyklé ceny, (iii) převod za 1,- Kč), tímto oprávněním disponuje pouze obec.

Ke shodným závěrům docházejí rovněž:

- i. **odborné komentáře**¹, podle kterých **důvody pro odchylku od ceny obvyklé jsou obecně dány mj. tehdy, jestliže prodej za nižší, než obvyklou cenu přinese obci jiné výhody neekonomického rázu**; obec může disponovat majetkem i ekonomicky méně výhodně, je-li taková dispozice obhajitelná „*důvody hodnými zvláštního zřetele*“;
- ii. **aktuální judikatura**, podle níž mj. povinnost obce řádně hospodařit se svým majetkem **nelze kategoricky vázat jen na „nejvyšší cenovou nabídku“**, a to již s ohledem na § 2 odst. 2 ZoO, podle něhož obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů². Na „*výhodnost*“ nelze usuzovat jen podle výše nabízené ceny, ale i ohledem na ostatní podmínky³;
- iii. **státní správa** – dle společného stanoviska 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 ze dne 13. 4. 2021, výši a adekvátnost odchylky z ceny obvyklé z hlediska hospodárnosti a účelnosti musí posoudit v rámci své samosprávné úvahy sama obec. Při rozhodování by měla vycházet z těchto premis: povinnost obce řádně hospodařit nelze kategoricky vázat pouze na nejvyšší nabídku. **V obecné rovině lze akceptovat odůvodnění jiným důležitým**

¹ Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, 862 s.

² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 1. 2016, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015

³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 7. 2014, sp. zn. 5 Tdo 316/2015

zájmem obce podle § 38 odst. 1 ZoO, spočívajícím mj. v **uspokojování bytových potřeb nabyvatele** tohoto majetku ve smyslu § 35 odst. 1 ZoO, popř. jeho členů (v případě bytových družstev), kteří po dobu vázanosti dotačních podmínek **byli v očekávání naplnění závazku obce k budoucímu zvýhodněnému převodu** vlastnictví k bytům (legitimní očekávání). **Tento důležitý zájem spolu s posouzením konkrétních okolností případu a vložené investice budoucích nabyvatelů na výstavbu bytových domů a bytů může obec zohlednit** v rozhodnutí o dispozici se svým majetkem.

Výpočet odchylky od ceny obvyklé je **rozdílem mezi obvyklou cenou v místě a čase, a cenou, za kterou je nájemci převod uskutečněn**, přičemž pro matematické zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé byla zadána **cenová studie** – analýza potenciálních odchylek od obvyklé ceny bytů ve vlastnictví obce **od XXX** (dále jen „**Studie XXX**“), ze které vyplývají obdobné výsledky, jako v případě zohlednění hodnoty, kterou XXX vložilo ve formě rozestavěného bytového domu.

Převod byl předvídám již ve více jak 20 let starých Smlouvách, ve kterých nájemci a XXX mj. sjednali, že nájemce se podílí na dobudování bytových jednotek a budoucí převod byl dle nájemníků opakovaně při podpisu přislíben. XXX mělo zájem zajistit dostupné bydlení svým občanům, a proto využilo, obdobně jako jiné obce v celé ČR, možnosti **čerpání dotace ze SFBR (před tím i Okresního úřadu XXX)**. **Na dofinancování výstavby se podíleli občané XXX – nájemci dle Smluv. Mezi městem a nájemci je dlouhodobě jednáno o převodu jednotek, k nimž mělo docházet počínaje květnem 2020.** V červenci 2020 bylo s ohledem na zamýšlený převod zahájeno ze strany XXX poptávkové řízení na zpracování prohlášení vlastníka budovy s cílem rozdělit bytové domy na jednotlivé jednotky, v návaznosti na jejich zápis do katastru nemovitostí byl zadán znalecký posudek k jejich ocenění, následně pak Studie XXX⁴. **Průtahy v převodech leží na straně XXX, který má převod svého majetku ve svých rukou a kdy takové jednání mělo ve svém důsledku zvýšení obvyklé ceny o více než 50 mil. Kč.**

S ohledem na podstatu obecního zřízení lze přisvědčit i obecnému odůvodnění odchylky od ceny obvyklé v materiálech Statutárního města Olomouc, schválené zastupitelstvem dne 6.6.2022 – „Odchylka od ceny obvyklé a její výše je odůvodňována důležitým zájmem obce na hodnotě důvěry mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány, jakož i zájem na harmonii komunitního života a širšího sociálního smíru, řešení bytových potřeb a dále zájmem na naplnění legitimních a ekonomických očekávání zájemců o převod v návaznosti na okolnosti založení těchto očekávání při současném rozumném narovnání sporných právních vztahů z minulosti v zájmu předcházení soudním sporům.“

Z výše uvedeného je zřejmé, že je-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, a dále při dodržení ustanovení ZoO, je převod platný, a z tohoto důvodu se nejedná o porušení jakékoli právní povinnosti, kdy nepřichází v úvahu žádná náhrada újmy ze strany zastupitelů.

B. Celková majetková bilance XXX v tomto projektu

Celková vstupní majetková bilance XXX v tomto projektu:

Hodnota rozestavěné budovy – 27.000.000,- Kč (tj. 43,5 %)

Výše státní dotace - 23.040.000,- Kč (tj. 37,1 %)

Výše vnosu nájemců – 12.000.000,- Kč (tj. 19,4 %)

Celkem původní hodnota bytového domu (všech jednotek) 62.040.000,- Kč.

Nynější obvyklá cena bytového domu (všech jednotek): 116.000.000,- Kč.

⁴ Materiál na jednání ZM ze dne XXX

C. Zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé

a) Obecně

Odchylka od ceny obvyklé a její výše je odůvodňována důležitým zájmem obce na hodnotě důvěry mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány, jakož i zájem na harmonii komunitního života a širšího sociálního smíru, řešení bytových potřeb a dále zájmem na naplnění legitimních a ekonomických očekávání zájemců o převod v návaznosti na jejich finanční příspěvky v rámci vybudování bytových jednotek a dále okolnosti založení těchto očekávání při současném rozumném narovnání sporných právních vztahů z minulosti v zájmu předcházení soudním sporům.

Jedním z předpokladů je pak převod do vlastnictví (pouze) občanů XXX s ohledem na znění § 38 ve spojení s ustanovením § 35 odst. 1 ZoO. Nelze rovněž odhlédnout od podrobně popsáno historického kontextu, kdy se nejedná o převod „běžných“ jednotek.

Důvody, proč **nájemníkům ve XXX svědčí nárok na převod bytové jednotky lze sumarizovat takto** (jak uvedeno na str. 1 tohoto materiálu):

- i) Smlouvy obsahovaly ujednání o tom, že **se nájemci podílejí na vybudování bytových jednotek**, tedy obsahově obdoba smlouvy o sdružení a vybudování společné věci (byť XXX prohlašuje v dotační smlouvě, že má vlastní finanční prostředky k vybudování – tato nepravdivá prohlášení byla činěna napříč celou Českou republikou),
- ii) byly uzavírány **nájemní smlouvy** na dobu neurčitou za věcně usměrňované nájemné po dobu 20 let s odkazem na Smlouvu (nejednalo se tedy o nějaké zvýhodnění ze strany XXX či podmínku nájemců, ale naopak podmínku dotačního titulu uzavřeného XXX),
- iii) nájemcům bylo sdělováno a **byli průběžně utvrzováni** (např. vkladem prohlášení vlastníka či objednávkou znaleckého posudku a dále uvedené Studie XXX se zdůvodněním odchylek od ceny obvyklé v návaznosti na komunikaci mezi znalcem a XXX, advokátem XXX) v tom, že byty budou po uplynutí 20 letech převedeny do jejich vlastnictví, uvedené bylo potvrzeno i jedním z radních z tehdejšího vedení,
- iv) shodně, tedy tak, že domy byly převedeny za náklady výstavby, **bylo postupováno v projektu XXX, kdy tyto rodinné domy byly vybudovány dle shodného dotačního titulu.**

b) Celková majetková bilance XXX v tomto projektu

Ze zjištěných a dochovaných dokumentů bylo zjištěno, že XXX **nepoužil v rámci realizace bytové výstavby žádných vlastních finančních prostředků z rozpočtu města**, výjma vkladu ve formě hodnoty rozestavěné budovy – tedy 27 mil. Kč, což činilo 43,5 % hodnoty realizované výstavby, kdy tuto hodnotu dostane zpět navíc v současné hodnotě (čili více než 27 mil. Kč).

Předchozí odstavec nutno doplnit o skutečnost, že v případě převodu 51 bytových jednotek do vlastnictví nájemců, kteří měli uzavřenou Smlouvu, **zůstane ve vlastnictví XXX 22 bytových jednotek v hodnotě téměř 33 mil. Kč.**

Dále je vhodné podotknout, že výstavba probíhala mj. i díky akontaci od nájemců. Je tedy otázkou, zda vůbec, příp. v jakém rozsahu, by mohla být výstavba realizována, pokud by tyto finanční prostředky k dispozici nebyly. Jestliže by nyní XXX požadovalo uhradit cenu obvyklou bytů, nechalo by si tím v zásadě proplácet v rozporu s dobrými mravy **účelově vázanou a nevratnou dotaci**, která byla hrazena ze státních prostředků. Rovněž nutno připomenout, že v případě XXX bylo postupováno tak, že účelově vázaná a nevratná dotace nebyla od nájemníků vyžadována a byla jim ponechána.

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

Nájemci pravidla stanovená Smlouvami beze zbytku dodrželi. Založené právní vztahy byly všemi účastníky po dobu 20 let dodržovány a nájemníci byli obcí ve svých očekáváním, že byty získají, opakovaně utvrzování. **Legitimní a ekonomické očekávání nájemců (občanů obce) je tak samo o sobě důvodem pro odchylku od ceny obvyklé, jak popsáno v oddílu A. tohoto zdůvodnění. Legitimní očekávání nájemců se pochopitelně vztahovalo k nabytí bytů po uplynutí vázací doby dané podmínkami dotace, tj. počínaje květnem 2020, tedy za cenu o přibližně 50 mil. nižší.**

Rovněž nutno přihlídnout k **celkovému textu a smyslu uzavřené Smlouvy**, která byla dle tehdejšího občanského zákoníku smlouvou nepojmenovanou a nájemce měl poskytnout příspěvek na krytí nákladů spojených s dostavbou. Je tedy otázkou, zda poskytnutím příspěvku na faktickou dostavbu konkrétní bytové jednotky, ke které se Smlouva váže, **nemohlo vzniknout fakticky spoluvlastnické právo nájemce**. Z pohledu nájemce se však jistě jednalo o důvod pro vznik legitimního očekávání, neboť jistě nájemce nepředpokládal, že poskytne příspěvek na dostavbu, XXX si nebude muset brát na dostavbu úvěr (ušetří tím za úrokovou službu) a poté na konci nebude mít z takto vložených prostředků nájemce žádný benefit.

Z hlediska legitimního očekávání nelze opomenout ani **výši tehdejší ceny, za kterou byly privatizovány bytové jednotky v XXX**, kdy takové převody nebyly rovněž za cenu obvyklou a bylo přihlídnuto ke skutečnosti, že se jedná o občany XXX.

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

Převod bytových jednotek je svou podstatou dořešení již existujících právních vztahů, které byly založeny před více než 20 lety. XXX by jakožto veřejnoprávní korporace mělo mít zájem na předcházení jakýmkoliv sporům a preferovat mimosoudní vypořádání všech práv, povinností a nároků. Uzavřením převodních smluv obě strany eliminují vynakládání dalších finančních prostředků na právní poradenství, právní zastoupení či náklady řízení v případných soudních řízeních.

Aktuálně vhodnost tohoto postupu podporuje také novela zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, předložená MF ČR, které jí mj. zpětně osvobozuje zejména bytová družstva od daně z příjmů z bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech z majetku obce. Jedná se o bytové domy, které byly postaveny v letech 1995-2007 za pomoci dotací ze SFBR nebo z programu podporujícího výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury, a u nichž se obec zavázala bezúplatně nebo za 1 Kč, a zpravidla po uplynutí 20 let, převést svůj podíl na nemovitosti většinou na bytové družstvo. **Tedy zjevně i MF ČR pracuje s tím, že k bezúplatnému převodu/převodu za minimální částku zjevně neodpovídající ceně obvyklé, dojít může a má, nespátuje v takových převodech nic protiprávního, natož případný trestný čin.**

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

Byť je obec veřejnoprávní korporací s povinnostmi s tím spojenými, uspokojování potřeb občanů obce, včetně bytových, patří v souladu s § 35 ZoO do její **samostatné působnosti**. Dle § 2 odst. 2 ZoO, obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Podmínkou pro převod bytu do vlastnictví nájemce může být, aby tento **nájemce byl občanem XXX** (měl zde trvalé bydliště), kdy vedlejším efektem trvalého bydliště nájemců v XXX je **zvýšení výnosu z rozpočtového určení daní**.

Z výše uvedeného lze v této souvislosti rovněž dovodit **následující závěry pro další odůvodnění odchylky od ceny obvyklé**: XXX se podařilo zajistit uspokojení bytových potřeb nezanedbatelné části svých občanů za výhodných podmínek, kdy výstavba byla částečně hrazena z dotace SFRB a občané tak nemuseli výstavbu budov s byty hradit v plné výši. **Dotace ze SFRB byla účelově vázaná a město nemohlo prostředky vynaložit jiným způsobem, než učinilo. Jak již bylo uvedeno, dle § 35 odst. 2 ZoO je jedním z cílů obce zajistit svým občanům podmínky k uspokojení jejich bytových potřeb. Je nepochybně i cílem XXX, aby předmětné budovy nadále sloužily svým dosavadním účelům - zůstane zachován stávající účel bytového fondu, kterým je trvalé bydlení občanů XXX.**

f) Uhrazené dohodnuté finanční příspěvky – akontace

Je nesporné, že nájemci na základě Smluv zaplatili XXX finanční příspěvek na krytí nákladů spojených s dostavbou jednotlivých bytových domů, **jako první část budoucí kupní ceny, tehdy naprosto ve výši v místě a čase obvyklé.**

Jak vyplývá z archivních podkladů, XXX prostředky na dostavbu ve svém rozpočtu nemělo a nebylo schopno je získat ani v rámci žádného relevantního dotačního titulu, nadto ušetřilo za případnou úrokovou službu z nečerpaného úvěru.

g) Náklady na údržbu bytových domů a odstranění zjištěných vad

S ohledem na to, že bylo po celou dobu fungování projektu bytových domů předpokládáno, že byty v nich budou převedeny do vlastnictví jednotlivých nájemců, byla prováděna pouze nezbytná údržba, kdy toto potvrzuje faktický technický stav bytových domů, které patří k nejhorším v XXX.

S ohledem na znění nájemní smlouvy a platnou právní úpravu je vlastník zodpovědný za údržbu předmětu nájmu, a toto je jeho zákonnou povinností. Podle propočtů by náklady na údržbu bytových domů, včetně odstranění zjištěných vad, **převýšily očekávaný výnos z nájmu na několik dalších let, kdy převodem jednotek nevznikne XXX povinnost investovat do oprav a celoroční údržby nemovitostí**, a neponese ani riziko jejich znehodnocení. Nezanedbatelné jsou rovněž ušetřené personální a administrativní kapacity spojené s případným vlastnictvím a správou bytového fondu.

Na podporu svých závěrů nechali nájemníci **zpracovat cenovou nabídku**, ze které vyplývá, že základní rekonstrukce spočívající v: zateplení obvodového pláště, zateplení a nová hydroizolace střechy, výměny výplní stavebních otvorů a nové vyzdívky balkonových stěn, výměna výtahů, výměna vnitřních rozvodů vody a kanalizace, výměna společné elektroinstalace, **činila částku přes 61 mil. Kč.**

Ke stanovisku bytového odboru XXX stran možné rekonstrukce bytového domu ze strany XXX (v případě, že by se bytové jednotky nepřeváděly) poukazujeme, že **případná rekonstrukce ze strany XXX za 61 mil. Kč či více není a nemůže být v souladu s péčí řádného hospodáře**, kdy s ohledem na výši nájmu by návratnost činila více než 30 let, kdy např. XXX dle svojí metodiky prodává bytový fond, kde měřítkem je právě délka návratnosti investice, která překračuje více než 15 let.

h) Zřízení předkupního práva pro XXX po dobu 10 let k tíži bytové jednotky

XXX v materiálu předloženém na jednání zastupitelstva dne 23.6.2022 předložilo možné zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé ve výši 13,4 % (vychází se z předpokládané inflace ve výši 3 % p.a.) **spočívající ve zřízení předkupního práva po dobu 10 let k tíži bytové jednotky** ve prospěch XXX, kdy nájemce bude oprávněn po dobu trvání tohoto předkupního práva prodat bytovou jednotku pouze zpět XXX, a to za stejnou cenu, za kterou byla bytová jednotka původně převedena na nájemce.

i) Porovnání s jinými nabídkami ke zveřejněnému záměru

V XXX byl již zveřejněn adresný záměr na převod jednotlivých bytových jednotek vůči současným nájemcům. Ke zveřejněnému adresnému záměru se **přihlásili pouze jednotliví nájemci**, žádné třetí osoby. Nabídka současných nájemců odpovídá shora odůvodněné odchylce – tedy cca 37,67 % obvyklé ceny (hodnota investice města 0,435 x obvyklá hodnota x 0,866 jako hodnota předkupního práva), v okamžiku kdy však žádná jiná nabídka učiněna nebyla, nemohlo dojít ke vzniku škody na straně XXX.

D. Stručná rešerše obdobných způsobů řešení v České republice

Předkládáme stručně několik případů z jiných obcí v ČR, které rovněž řešily otázku převodu bytových domů/bytů postavených z prostředků dotace SFBR a zpravidla příspěvku nájemců či bytových družstev, kdy následně došlo k bezproblémovému řádnému zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé či obce byly nuceny svým závazkům dostát v důsledku soudního rozhodnutí:

Hlavní město Praha (dále jen „**HLMP**“) – problematika se týká cca 800 bytů a zastupitelstvo HLMP dne 23.5.2024 odsouhlasilo převod prvních cca 50 bytů v MČ Praha Letňany a to s doplatkem 5.000,- Kč na jednu jednotku, přičemž akcentovalo, že mají být dodrženy sjednané závazky při vypořádání vložených finančních prostředků a nákladů.

Statutární město Liberec (dále jen „**SML**“) – problematika se týká cca 1.200 bytů, v poslední době převod bytového fondu v **hodnotě 411.799.158,- Kč** dle znaleckého posudku **za 1,- Kč** u bytového družstva - Bytové družstvo ZELENÉ ÚDOLÍ, kdy **absentoval v původní smluvní dokumentaci projev vůle k převodu bezúplatně či za 1,- Kč**. Rozhodováno u jiných bytů SML také soudně - **pravomocné rozhodnutí** o nahrazení projevu vůle Interma BYTY, a.s. vůči žalovanému SML k převodu bytů bezúplatně⁵.

Městská část Praha-Libuš – převod nemovitostí v roce 2022 za obvyklou cenu z roku 2020 (právě s poukazem na délku jednání nezaviněnou bytovým družstvem) se snížením o obdobné odchylky jako ve shora popsaném případě.

Statutární město Brno (dále jen „**SMB**“) – problematika se týká více než tisíce bytů, na jednání zastupitelstva byla oficiálně projevena vůle vypořádat historické závazky vyplývající z bytové družstevní výstavby na území SMB spolufinancované prostřednictvím státní dotace a **převést spoluvlastnické podíly na bytových domech v hodnotě přesahující 1 mld. Kč** do vlastnictví bytových družstev/nájemců za původně sjednaných podmínek, tj. **zpravidla bezúplatně**.

Statutární město Olomouc (dále jen „**SMOL**“) – zastupitelstvem byl schválen převod části bytového fondu s kupní cenou, u které byla dne 6.6.2022 **schválena odchylka od ceny obvyklé přesahující 1 mld. Kč**. Více než 1/3 nájemců měla uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí s právním předchůdcem SMOL, který je již vymazán z obchodního rejstříku, přesto SMOL s ohledem na doplatek, veškeré bytové jednotky nájemcům již převedlo. Dopisem ministra vnitra ČR ze dne 13.7.2022 potvrzeno, že zvolený postup, vč. zdůvodnění, je z hlediska zákona o obcích v pořádku.

Neratovice - Okresní soud v Mělníku **pravomocným rozsudkem**⁶ vyhověl žalobě bytového družstva o nahrazení projevu vůle Města Neratovice k uzavření smlouvy o **koupi nemovitých věcí za 1,- Kč**. Správnost rozhodnutí potvrdily rovněž nadřízené soudy, včetně Ústavního soudu⁷.

⁵ Např. rozhodnutí Okresního soudu v Liberci ze dne 4.11.2021 v řízení sp. zn. 22 C 285/2019

⁶ Dne 3.10.2019 v řízení sp. zn. 6 C 27/2019

⁷ Krajský soud v Praze dne 10.3.2020 v řízení sp. zn. 23 Co 16/2020, Nejvyšší soud v řízení sp. zn. 33 Cdo 1896/2020, Ústavní soud v nálezu č.j. II. ÚS 295/21

Říčany – převod za původně sjednaných podmínek (tj. nikoliv za cenu obvyklou), potvrzeno rovněž soudně, kdy soud pravomocně zamítnul žalobu o určení neplatnosti budoucí smlouvy⁸, na jejímž základě město mělo převádět.

Dalšími obcemi, které dodržely převody bez doplatku jsou Pardubice, Jeseník, Bučovice, Slatinice, aj.

Příslušná rozhodnutí zastupitelstev shora uvedených obcí jsou dohledatelná na veřejně dostupných zdrojích.

E. Závěr a zdůvodnění

S ohledem na výše uvedené lze uzavřít, že pokud má XXX skutečně zájem situaci řešit převodem bytů na nájemce a jít cestou uplatnění odchylky od ceny obvyklé, jak bylo opakovaně veřejně avizováno, jsou k tomu splněny podmínky předvídané platnou právní úpravou.

Podstatnou skutečností (shodnou jako v ostatních obcích v ČR) je to, že **XXX nevynaložilo ze svých vlastních rozpočtových prostředků žádné finanční prostředky a hodnotu vložené rozestavěné budovy získává zpět v realizované kupní ceně (navíc v současné cen, tedy více než původních 27 mil. Kč) od současných nájemců, nadto mu zůstane ve vlastnictví nejméně 22 bytů v hodnotě téměř 33 mil. Kč.** Tato skutečnost je důležitá ve vztahu k dodržení péče řádného hospodáře, a to i s přihlédnutím k tomu, že žádná jiná nabídka ke zveřejněnému záměru učiněna nebyla.

⁸ Okresní soud Praha-východ pravomocným rozsudkem ze dne 18.8.2020 v řízení sp. zn. 3 C 423/2019



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

DOŠLO DNE 21-06-2024

(09)



MVCRX07XWG09
prvotní identifikátor

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

Č. j. MV- 84322-2/ODK-2024

Praha 13. června 2024

Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.
Jakubské náměstí 580/4
602 00 Brno

Vážený pan

advokát

elektronicky prostřednictvím emailu:

Stanovisko - převod bytových jednotek současným nájemcům včetně zdůvodnění odchyly od ceny v místě a čase obvyklé

Dne 31. května 2024 obdržel odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra Vaši žádost o stanovisko k dílčím zdůvodněním odchyly od ceny v místě a čase obvyklé při převodu bytů současným nájemcům v nejmenované obci. Jde o převod 51 bytů z celkového počtu 73 bytů, kdy 22 bytových jednotek (v hodnotě 33 mil. Kč) zůstane ve vlastnictví obce. Jedná se o byty pořízené ze státních dotací, u nichž mělo dojít po uplynutí určité doby k převodu na nájemce (případně na nájemci založená bytová družstva), přičemž finanční náklady na výstavbu byly tvořeny součtem nájemci poskytnutých finančních prostředků a přidělené státní dotace.

V rámci podání předkládáte materiál s názvem „Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchyly od ceny obvyklé“, který má členům zastupitelstva blíže nejmenované obce poskytnout základní východiska pro konkrétní zdůvodnění odchyly od ceny v místě a čase obvyklé pro převod bytových jednotek v domě nájemcům a žádáte o jeho posouzení. Uvádíte, že při řešení odchyly od ceny v místě a čase obvyklé jste vycházeli z toho, co jednotliví účastníci do projektu vložili s přihlédnutím k tomu, že obec žádné vlastní prostředky ze svého rozpočtu nevložila (vyjma vkladu ve formě hodnoty rozestavěné budovy v hodnotě 27 mil. Kč, což činilo 43,5 % hodnoty realizované výstavby, kdy tuto hodnotu obec dostane zpět navíc v současné hodnotě čili více než 27 mil. Kč). Obec zveřejnila adresný záměr, ke kterému se přihlásili pouze příslušní nájemci s výší nabídky ve výši přibližně 37 % obvyklé ceny.



Ministerstvo vnitra, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly, je věcným gestorem zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“).

Na základě Organizačního řádu Ministerstva vnitra, konkrétně čl. 42 odst. 1 písm. n), zajišťuje zdejší odbor poskytování metodické pomoci, zejména zpracovávání výkladových stanovisek, právních výkladů a odpovědí na dotazy k aplikaci zákona o obcích, zákona o krajích, zákona o hlavním městě Praze, k zákonu o svobodném přístupu k informacím, zákona o kontrole a z dalších oblastí, které náležejí do jeho působnosti, zejména vůči územním samosprávným celkům. Poskytování metodické pomoci je zajišťováno též prostřednictvím metodických doporučení a stanovisek, které jsou dostupné na elektronické adrese: www.mvcr.cz/odk, v sekci „Metodické materiály“ a „Stanoviska odboru“.¹

Z tohoto důvodu se **vyjádříme k Vaší otázce pouze a jen v obecné rovině**, aniž bychom hodnotili konkrétní skutečnosti případu.

Předně uvádíme, že z naší strany není možné **předem a autoritativně posuzovat zákonnost majetkoprávní dispozice (prodej bytů), která teprve bude projednávána a schválena nejmenovanou obcí, či zákonnost předem připravených podkladů, na základě nichž bude obcí (příslušným obecním orgánem) rozhodováno**. Zodpovězení otázek týkající se povinnosti péče řádného hospodáře vyplývající z § 38 odst. 1 zákona o obcích, jejíž splnění je předmětem přezkumu hospodaření podle zákona č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, ve znění pozdějších předpisů (§ 3 písm. a/ tohoto předpisu), přísluší **Ministerstvu financí**.

V obecné rovině platí, že obec je povinna zveřejnit záměr prodeje nemovitosti podle § 39 odst. 1 zákona o obcích. Tuto povinnost má obec, i pokud má v úmyslu disponovat svým spoluvlastnickým podílem na nemovitosti (srov. usnesení Městského soudu v Praze ze dne 8. října 2004, sp. zn. 14 Co 294/2004). Záměr musí obsahovat označení právního jednání (např. prodej) a identifikaci převáděné nemovitosti podle katastrálního zákona. Zákon a recentní judikatura připouští, aby záměr byl formulován též jako **záměr tzv. adresný**, kdy je určen předem označený zájemce. **Prodej musí být schválen zastupitelstvem obce podle § 85 písm. a) zákona o obcích**.

Obec je povinna nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře (§ 38 odst. 1 zákona o obcích), kterou blíže konkretizuje § 39 odst. 2 téhož zákona, podle něhož se při úplatném převodu majetku (lhostejno, zda movitého,

¹ Vizte *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*. Stanovisko je dostupné na elektronické adrese <https://www.mvcr.cz/odk2/clanek/archiv-odk.aspx>



nebo nemovitého) sjednává cena zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem, přičemž odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.

Pokud jde o určení ceny v místě a čase obvyklé, je možné ji určit podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, ať již si obec nechá zpracovat znalecký posudek, ocenění osobou mající příslušné živnostenské oprávnění nebo výpočet podle tohoto zákona provede sama či ji určí jinými vhodnými způsoby.

Odůvodnění odchylky musí být založeno na legitimních, objektivních důvodech a současně tyto důvody musejí být prokazatelným způsobem doloženy. Důvod pro odchylku především musí obstát při posuzování, zda určitá dispozice byla skutečně účelná a rozumná. Důvody pro odchylku přitom budou obecně dány buď tehdy, jestliže prodej majetku za cenu obvyklou v konkrétním případě není možný, nebo tehdy, jestliže s ohledem na povinnost obce pečovat o všestranný rozvoj a o potřeby svých občanů a s ohledem na její povinnost pečovat o rozvoj a zachování obecního majetku nebude obec převodem za nižší cenu poškozena, tj. jestliže prodej za nižší než obvyklou cenu přinese obci jiné mimoekonomické výhody. V obecné rovině by takovými důvody měly být skutečnosti spočívající v mimoekonomických povinnostech obce (rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2016, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015). **Kvalita důvodů, resp. podrobnost odůvodnění by měla odpovídat míře odchylky od obvyklé ceny** (srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. července 2016, č. j. 52 A 32/2016-126).

Jinými slovy řečeno, odchylka od obvyklé ceny je odůvodněná ve smyslu § 39 odst. 2 zákona o obcích, pakliže příslušné důvody existovaly v době rozhodování, byli s nimi seznámeni ti, kdo o dané odchylce rozhodují, tyto důvody jsou legitimní (obstojí z hlediska § 38 odst. 1, resp. § 35 zákona o obcích) a je možné jejich existenci prokázat v době rozhodování. Dispozice za cenu nižší, než je v místě a čase obvyklá, aniž by takový postup byl odůvodněn, způsobuje neplatnost uzavřené smlouvy. Smlouva by byla neplatná při absenci jakéhokoli důvodu, nebo pokud by obcí užití důvody byly zjevně irelevantní.

Povinnost odůvodnit odchylku od ceny v místě a čase obvyklé zahrnuje na prvním místě zjištění ceny obvyklé, a dále detailní analýzu ekonomických, právních i dalších důvodů odchylky. Jinými slovy řečeno, odůvodnění odchylky musí být založeno na legitimních, objektivních důvodech a současně tyto důvody musejí být prokazatelným způsobem doloženy.²

² Viz k tomu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. července 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2016, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015, rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. července 2016, č. j. 52 A 32/2016-126 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 2020, sp. zn. 33 Cdo 1896/2020.



Stát s ohledem na čl. 101 odst. 4 Ústavy může přezkoumávat odůvodnění v zásadě jen z hlediska úplné absence, případně právě z hlediska nesmyslnosti, v krajním případě z hlediska úplné disproporce mezi obcí sledovaným cílem a odchylkou. Úkolem státu (ani orgánů dohledu nad samosprávou, ani soudů) není přehodnocovat samosprávná rozhodnutí, tedy přehodnocovat volbu mezi více v úvahu připadajícími řešeními (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. března 2010, sp. zn. 28 Cdo 4365/2009, a ze dne 15. října 2018, sp. zn. 26 Cdo 273/2018). Proto pokud jsou důvody pro odchylku rozumné, není možné konstatovat porušení § 39 odst. 2 (ani § 38 odst. 1), přestože by se mohlo zdát, že obec mohla zvolit výhodnější řešení.³⁾

S ohledem na shora uvedené lze učinit následující právní závěry:

Obec musí při převodu bytů splnit povinnosti vyplývající pro ni z § 38 odst. 1, § 39 odst. 1 a 2 ve spojení s § 85 písm. a) zákona o obcích. Obec je dále povinna řídit se aktuálně platnými a účinnými právními předpisy v době rozhodování o dané majetkoprávní dispozici a musí vycházet z ceny v místě a čase obvyklé s tím, že se od této ceny může odchýlit.

Vámi předložený dokument, který je určen pro zastupitele nejmenované obce, s názvem „Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé“, byl z naší strany v obecné rovině prostudován a v navrženém postupu nebyl shledán rozpor s § 39 odst. 1 či § 85 písm. a) zákona o obcích.

Dále podotýkáme, že Vámi předložený materiál může být jedním ze základních podkladů pro naplnění požadavků kladených na obec podle § 39 odst. 2 zákona o obcích. Stále však platí, že zpracováním tohoto podkladu pro zastupitele se obec nikterak nezbavuje vlastní odpovědnosti, ale je nadála sama povinna s náležitou péčí posoudit jeho obsah.

Pokud jde o samotné určení kupní ceny, resp. odchylky od ceny v místě a čase obvyklé, zdůrazňujeme, že při prodeji nemovitostí je obec povinna odůvodnit případnou odchylku od ceny v místě a čase obvyklé ve smyslu § 39 odst. 2 zákona o obcích, a to vždy s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem prodeje, přičemž důvody pro odchylku musejí být v konkrétním případě relevantní.

Povinnost odůvodnit odchylku od ceny v místě a čase obvyklé zahrnuje na prvním místě zjištění ceny obvyklé, a dále detailní analýzu ekonomických, právních i dalších důvodů odchylky. Z Vámi předloženého podkladu vyplývá, že

³⁾ Viz Potěšil, L. a kol. *Zákon o obcích. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 246-249.



obvyklá cena bytového domu (všech jednotek) byla zjištěna a činí 116.000.000 Kč, s tím že dále uvádíte jednotlivé důvody pro odchylku od ceny v místě a čase obvyklé a tyto blíže rozvádíte a popisujete.

Vyhodnocení relevantnosti těchto důvodů však musí učinit na prvním místě sama obec, resp. zastupitelé, kteří budou o dispozici rozhodovat, nikoliv Ministerstvo vnitra. Tuto úvahu nemůže za obec učinit (navíc předem) Ministerstvo vnitra, neboť by tím přinejmenším nevhodně zasahovalo do samosprávné působnosti obce nad rámec svých dozorových oprávnění, jejichž uplatnění je zákonem záměrně a prakticky výlučně umožněno až *ex post*.

S ohledem na uvedené nebyly hodnoceny konkrétní výpočty výše ceny v místě a čase obvyklé a jednotlivé důvody pro odchylku od ceny v místě a čase obvyklé, tak jak jsou uvedeny v dokumentu „*Zdůvodnění ve prospěch převodu současným nájemcům včetně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé*“.

Dovolujeme si upozornit, že výše uvedené názory Ministerstva vnitra nejsou právně závazné, neboť právně závazný výklad právních předpisů ve vztahu ke konkrétní skutkové situaci může podávat jen příslušný soud.


ředitel odboru


e-mail: posta@mvr.cz

Přijatá zpráva - Detail zprávy

Předmět: Stanovisko
ID zprávy: 1378376172
Typ zprávy: Přijatá datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas: 27. 6. 2024 v 09:12:38

Odesílatel: Ministerstvo vnitra, Nad štolou 936/3, Holešovice, 17000 Praha 7, CZ
ID schránky: 6bnaawp
Typ schránky: Orgán veřejné moci
Odesílající osoba: Spisová aplikace

Zmocnění: 0/0 Sb. § - odst. - písm. -
Naše čís. jednací: MV- 84322-2/ODK-2024
Naše spisová zn.: MV- 84322/ODK-2024
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne
Zakázáno doručení fikcí: Ne

Přílohy:

[2024-84322-2-stanovisko.pdf \(261,45 kB\)](#)

Události zprávy:

27. 6. 2024 v 08:00:32 EV0: Datová zpráva byla podána.
27. 6. 2024 v 08:00:32 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.
27. 6. 2024 v 09:12:38 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí nebo doručení dodáním do schránky orgánu veřejné moci není dotčeno.
-