

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

Na dlouhodobě nedostavěný bytový dům č.p. 2835, 2836 a 2837 na ul. Dr. Václava Kúrky v Žatci 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 Městě Žatec již převedeny rodinné domy na ulici Stroupečská. 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, přidělené státní dotace** (byť formálně se jednalo o finanční prostředky obce) a investičních prostředků Města Žatec, které jsou níže zohledněny a vypořádány, stejně jako hodnotou rozestavěné budovy poskytnuté Městem Žatec (původně OÚ Louny).

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. **Město Žatec prozatím bytové jednotky po uplynutí 20 let nepřevadlo**, byť 51 nájemníků o převod požádalo již dne 10.2.2020, a doposud nebyl písemně sdělen žádný konkrétní důvod, proč se tak nestalo.

Důvody, proč **nájemníkům ve Městě Žatec 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 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 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.**

Neobstojí ani 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 Města Žatec privatizovalo) Městu Žatec **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 Města Žatec, tedy i případné výkladové potíže, a s tím spojená možná újma, nemůže být hrazena nájemci. Důvodem problematičnosti 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 RD Stroupečská 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 Městem Žatec 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. 2835, 2836 a 2837 ul. Dr. Václava Kúrky v Žatci 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**<sup>1</sup>, 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 zřetelē*“;
- 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 občanů<sup>2</sup>. Na „*výhodnost*“ nelze usuzovat jen podle výše nabízené ceny, ale i ohledem na ostatní podmínky<sup>3</sup>;
- 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

<sup>1</sup> 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.

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

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

pouze na nejvyšší nabídku. **V obecné rovině lze akceptovat odůvodnění jiným důležitým 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 Grant Thornton** (dále jen „**Studie GT**“), ze které vyplývají obdobné výsledky, jako v případě zohlednění hodnoty, kterou Město Zatec vložilo ve formě rozestavěného bytového domu a svých investičních prostředků.

**Převod byl předvídan již ve více jak 20 let starých Smlouvách**, ve kterých nájemci a Město Zatec mj. sjednali, že nájemce se podílí na dobudování bytových jednotek a budoucí převod byl dle nájemníků opakovaně při podpisu přísliben. Město Zatec 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 Louny)**. **Na dofinancování výstavby se podíleli občané Žatce** – 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 Města Zatec poprávkové 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 GT<sup>4</sup>. **Průtahy v převodech leží na straně Města Žatec, 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 Olomouce, 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 zájem 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 Města Žatec v tomto projektu**

**Celková vstupní majetková bilance Města Žatec v tomto projektu:**

**Hodnota rozestavěné budovy a investičních prostředků – 27.000.000,- Kč (tj. 43,46 %)**

**Výše státní dotace - 23.040.000,- Kč (tj. 37,09 %)**

**Výše vnosu nájemců – 12.084.554,- Kč (tj. 19,45 %)**

**Celkem 62.124.554,- Kč.**

<sup>4</sup> Materiál na jednání ZM ze dne 23.6.2022

## 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 Města Žatec s ohledem na znění § 38 ve spojení s ustanovením § 35 odst. 1 ZoO. Nelze rovněž odhlédnout od podrobně popsaného historického kontextu, kdy se nejedná o převod „běžných“ jednotek.

Důvody, proč **nájemníkům ve Městě Žatec 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 Město Žatec 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 věčně usměrňované nájemné po dobu 20 let s odkazem na Smlouvu (nejednalo se tedy o nějaké zvýhodnění ze strany Města Žatec či podmínku nájemců, ale naopak podmínku dotačního titulu uzavřeného Městem Žatec),
- iii) 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 [redacted] 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,
- iv) 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.**

### b) Celková majetková bilance Města Žatec v tomto projektu

Ze zjištěných a dochovaných dokumentů bylo zjištěno, že Žatec **nepoužil v rámci realizace bytové výstavby žádných vlastních finančních prostředků z rozpočtu města**, výjma vkladu ve formě hodnoty rozestavěné budovy a investičních prostředků – tedy 27 mil. Kč, což činilo 43,46 % 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 Žatce nejméně 22 bytových jednotek v hodnotě téměř 35 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 Město Žatec 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 RD Stroupečská 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 očekáváních, že byty získají, opakovaně utvrzováni. **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, Město Žatec 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 Městě Žatec**, kdy takové převody nebyly rovněž za cenu obvyklou a bylo přihlídnuto ke skutečnosti, že se jedná o občany Města Žatec.

**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.** Město Žatec 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, nespátříje 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 Žatce** (měl zde trvalé bydliště), kdy vedlejším efektem trvalého bydliště nájemců v Městě Žatci je **zvýšení výnosu z rozpočtového určení daní**. Uvedené je jedním z ekonomických důvodů pro převod.

Z výše uvedeného lze v této souvislosti rovněž dovodit **následující závěry pro další odůvodnění odchylky od ceny obvyklé**: Městu Žatec 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 Města Žatec, aby předmětné budovy nadále sloužily svým dosavadním účelům - zůstane zachován stávající účel bytového fondu, kterým je trvalé bydlení občanů Města Žatec.**

#### f) Uhrazené dohodnuté finanční příspěvky – akontace

Je nesporné, že nájemci na základě Smluv zaplatili Městu Žatec 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, Město Žatec prostředky v plné výši 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 Městě Žatec.

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 Městu Žatec 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 Města Žatec stran možné rekonstrukce bytového domu ze strany Města Žatec (v případě, že by se bytové jednotky nepřeváděly) poukazujeme, že **případná rekonstrukce ze strany Města Žatec 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. Statutární město Brno dle svojí metodiky prodává bytový fond, kde měřítkem je právě délka návratnosti investice, která překračuje více než 15 let. Předpokládaný výdaj na opravu tak bude snížen v závislosti na velikosti spoluvlastnického podílu, ale lze jej očekávat výrazně nižší, přibližně necelých 20 mil. Kč, částku přes 40 mil. Kč lze tedy využít na jiné projekty Města Žatec, kterou je významnější nebo přinesou rychlejší návratnost.

#### h) Zřízení předkupního práva pro Město Žatec po dobu 10 let k tíži bytové jednotky

Město Žatec 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 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.

#### **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 bezúplatně<sup>5</sup>.

**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**<sup>6</sup> 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 soudu<sup>7</sup>.

**Říčany** – převod za původně sjednaných podmínek (tj. nikoliv za cenu obvyklou), potvrzeno rovněž soudně, kdy soud pravomocně zamítnul žalobu o určení neplatnosti budoucí smlouvy<sup>8</sup>, na jejímž základě město mělo převádět.

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

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

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

<sup>7</sup> 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

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

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 Město Žatec 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 **Město Žatec sice vynaložilo ze svých vlastních rozpočtových prostředků finanční prostředky a hodnotu vložené rozestavěné budovy v celkové výši 27 mil. Kč, avšak tyto získává zpět v realizované kupní ceně předpokládána ve výši 35 mil. Kč v závislosti na počtu převedených jednotek (navíc v současné ceně, tedy více než původních 27 mil. Kč) od současných nájemců, nadto mu zůstane ve vlastnictví nejméně 22 bytů v hodnotě téměř 35 mil. Kč.** Tato skutečnost je důležitá ve vztahu k dodržení péče řádného hospodáře.