

# STANOVISKO K NĚKTERÝM ASPEKTŮM PRODEJE SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ K BYTOVÝM DOMŮM V NOVÉM JIČÍNĚ

## Úvod

Město Nový Jičín (dále též jen „**město**“) se obrátilo na KVB advokátní kancelář s.r.o. (dále též „**zpracovatel**“) s požadavkem na zpracování odborného právního stanoviska ve věci zhodnocení povinnosti města k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech (resp. bytových jednotkách<sup>1</sup>) na bytové družstvo. Pro účely zpracování stanoviska obdržel zpracovatel jak listinné podklady v elektronické formě, tak i stručný popis posuzované situace.

Toto právní stanovisko vychází z následujících relevantních podkladů předaných městem:

- emailová komunikace mezi SBD POD SKALKOU a městem Nový Jičín z roku 2022 a 2023;
- zástavní smlouva k nemovitosti ze dne 27. 1. 2006;
- usnesení zastupitelstva města ze dne 1. 7. 1999;
- usnesení zastupitelstva města ze dne 26. 4. 2000;
- usnesení zastupitelstva města ze dne 31. 8. 2000;
- usnesení zastupitelstva města ze dne 18. 10. 2001;
- usnesení rady města ze dne 7. 11. 2001;
- potvrzení finančních podílů investorů výstavby III. etapy bytových domů Bocheta od MěÚ Nový Jičín ze dne 24. 4. 2002;
- prohlášení vlastníka ze dne 3. 6. 2002;
- kolaudační rozhodnutí MěÚ Nový Jičín č.j. SÚ/43071/02/4904-Pas ze dne 6. 9. 2002;
- žádost o aktualizaci převodu nemovitostí od SBD POD SKALKOU ze dne 2. 6. 2022;
- vyjádření města Nový Jičín k převodu nemovitostí - SBD POD SKALKOU ze dne 14. 6. 2022;

---

<sup>1</sup> Pro účely zjednodušení je dále používáno pouze spojení „spoluvlastnické podíly na bytových domech“ i ve významu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v bytových domech, kde již došlo k vymezení jednotek.

- vyjádření města Nový Jičín k převodu nemovitostí - SBD POD SKALKOU ze dne 28. 6. 2022;
- vyjádření města Nový Jičín (Ing. Žáka) – pozemky SBD POD SKALKOU ze dne 23. 8. 2022;
- návrh usnesení rady města 17. 4. 2024 – zveřejnění majetkoprávního záměru;
- výpis usnesení rady města ze dne 17. 4. 2024;
- stanovisko právního oddělení města Nový Jičín;
- smlouva o sdružení ze dne 27. 4. 2000;
- smlouva o hospodaření se společnou nemovitou věcí a komplexní správě nemovitosti ze dne 21. 12. 2001 vč. dodatku č. 1 ze dne 12. 9. 2002, dodatku č. 2 ze dne 1. 2. 2004 a dodatku č. 3 ze dne 22. 7. 2005.

Na základě analýzy předložených podkladů, jakož i relevantní právní úpravy a rešerše judikatury předkládá zpracovatel v následujícím textu své právní posouzení předestřené problematiky, vycházející z jemu předaných a známých podkladů a informací. Předmětem tohoto odborného právního stanoviska je tedy především analýza a posouzení aspektů případného prodeje či darování hmotných nemovitých věcí ve vlastnictví města, a to dle zadání klienta, s ohledem na současnou právní nauku a praxi uplatňovanou při nakládání s majetkem územních samosprávných celků.

## Právní posouzení

### 1. Výchozí situace

V minulosti došlo na území města Nový Jičín k výstavbě několika bytových domů - dnes se jedná o domy s č. p. 2112, 2117, 2124, 2140 a 2161, nacházející se na pozemcích parc. č. st. 1975, st. 1983, st. 2005 a st. 2049 (stavby nejsou s ohledem na odlišný vlastnický režim součástí pozemku), to vše v k. ú. Nový Jičín-Horní Předměstí. Tato výstavba byla spolufinancována z prostředků ze státního rozpočtu poskytnutých městu Nový Jičín v rámci „Programu podpory výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury pro bytovou výstavbu v obcích“.

V roce 2000 pak město uzavřelo s SBD POD SKALKOU, bytové družstvo (dříve SBD POD SKALKOU, družstvo), IČO: 25849107 (dále jen „**bytové družstvo**“) smlouvu o sdružení (dále jen „**Smlouva o sdružení**“), a to za účelem sdružení finančních prostředků pro realizaci společné výstavby zmíněných bytových domů o 164 bytech, nebytových prostor a 114 garážových stání. Smluvní stranou Smlouvy o sdružení pak byli též Ing. Jiří Pekárek a Pavel Klos, oba účastníci stavebního sdružení Tvarstav.

Účastníci sdružení se zavázali pro dosažení stanoveného účelu sdružit finanční prostředky tak, že určitá část bude hrazena formou dotace poskytnuté městu v rámci „Programu podpory výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury v obcích“, dále město poskytne věcný vklad v podobě bezplatné výpůjčky pozemků k výstavbě *a po uplynutí 20 let od kolaudace bytových objektů převede zastavěné plochy do vlastnictví SBD Pod Skalkou* [srov. čl. II. odst. 1) písm. a) Smlouvy o sdružení]. Dále město dle Smlouvy o sdružení poskytlo finanční vklad ve výši 13.000.000,- Kč na úhradu nákladů na

výstavbu komunikací, zpevněných ploch, venkovních sadových úprav atd. Bytové družstvo a další účastníci sdružení se pak zavázali společně a nerozdílně dofinancovat výstavbu, a to až do výše 126.220.000,- Kč.

V čl. VII. Smlouvy o sdružení bylo ujednáno, že: „*Sdružení se zakládá na dobu neurčitou a k jejímu zániku a k rozpuštění sdružení může dojít po úplném naplnění veškerých práv, povinností a závazků, jak jsou vymezeny v člancích I. – VI. této smlouvy.*“

## 2. Právní posouzení

Na základě tohoto stavu věci je zapotřebí dle dosavadních zkušeností a názoru zpracovatele identifikovat a vyřešit zejména otázku sjednání závazku města převést (bez)úplatně své spoluvlastnické podíly k bytovým domům; eventuálně i následně otázku platnosti (a tím i závaznosti) případného takového ujednání o budoucím (bez)úplatném převodu bytových domů a otázku zákonnosti zvoleného způsobu bezúplatného převodu, vč. případných daňových aspektů.

### A) Závazek města k převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech

Zpracovatel musí na tomto místě nejprve podotknout, že s obdobnými kauzami má již četné zkušenosti, nicméně v řešeném případě se vyskytuje jedna zcela zásadní odchylka. Smlouva o sdružení totiž dle názoru zpracovatele neobsahuje závazek města k budoucímu převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech, eventuálně jednotlivých bytů. Smlouvy o sdružení, se kterými se doposud zpracovatel setkal, obsahovaly zcela konkrétní závazek odpovídající smlouvě o smlouvě budoucí kupní či darovací, zpravidla v následujícím či obdobném znění:

*„Město XY se zavazuje po uplynutí 20 let a šest měsíců od dne kolaudace bytu, který je účelem sdružení podle této smlouvy, že spolu v součinnosti s ostatními účastníky výstavby nájemních bytů v bytovém domě vymezí bytové jednotky a tyto převede bez dalšího plnění do jejich vlastnictví. Do vlastnictví druhého účastníka sdružení podle této smlouvy ..., se kterým byla uzavřena nájemní smlouva a tato trvá k uvedenému datu, město převede byt, který užívá podle nájemní smlouvy. Druhému účastníku sdružení vznikne v souvislosti s budoucím převodem vlastnického práva pouze povinnost k úhradě nákladů spojených se smluvním převodem bytové jednotky do jeho vlastnictví, tj. správní poplatky spojený s vkladem práv do katastru nemovitostí, znalečné a daň z převodu nemovitostí.“*

Obdobný závazek však v zaslaných podkladech zcela absentuje, výše citovaná část znění čl. II. odst. 1) písm. a) Smlouvy o sdružení je jednak neurčitá, navíc se vztahuje spíše k převodu pozemků (nikoliv bytových domů), a proto je mu věnována samostatná část stanoviska pod bodem B). Smlouva o sdružení ani žádný jiný zpracovateli dostupný podklad neobsahuje závazek města k budoucímu převodu spoluvlastnických podílů města na bytových domech, ať už bytovému družstvu, nebo jeho jednotlivým členům (nájemcům).

Případy z Liberce, Neratovic, Říčán či jiných měst a obcí v rámci celé České republiky se odlišují od uvedeného právě v tom, že v těchto případech byl sjednán závazek budoucího převodu. To se týká

i společného stanoviska Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí, na něž odkazuje právní zástupkyně bytového družstva.

Z jeho závěrů lze citovat následující: „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.

**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.

*Tam, kde v minulosti došlo ke sjednání smlouvy o budoucím převodu bytu či bytového domu s obcí, avšak tato se později ukázala jako absolutně neplatná z důvodů porušení zákona o obcích (nezveřejnění záměru či neschválení smlouvy v příslušném orgánu obce), nezbyvá než – má-li dojít k platnému převodu bytu či bytového domu – sjednat novou smlouvu.*

*Při sjednávání nové smlouvy je vhodné zohlednit očekávání nájemců, že získají do vlastnictví byt či bytový dům za původně sjednaných podmínek (byť se smlouva později ukázala jako neplatná). Při sjednávání nové smlouvy je však nutné též dodržet mj. všechny požadavky plynoucí ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tedy zveřejnit záměr (§ 39 odst. 1), schválit uzavření smlouvy v příslušném obecním orgánu [§ 85 písm. a)] a respektovat povinnost péče řádného hospodáře (§ 38 odst. 1 a § 39 odst. 2).“*

Společné stanovisko tedy cílí na situace, kde byl v minulosti sjednán závazek budoucího převodu. U sjednaného závazku je namíste posuzovat jeho platnost, pokud je platný, pak je nezbytné smlouvy dodržet v rámci zásady *pacta sunt servanda*, tam, kde je závazek neplatný (typicky z důvodu nesplnění některých formálních náležitostí dle dobové právní úpravy, jako např. nezveřejnění záměru), pak ministerstva za určitých okolností připouští převod za dříve sjednaných podmínek, byť obecným pravidlem je převod hmotných nemovitých věcí za cenu, která je v místě a čase obvyklá.

Jediný dokument, kde se zmínka o převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech uvádí, je usnesení č. 28 ze zasedání Zastupitelstva města Nový Jičín ze dne 31. 8. 2000, které zní: „MZ *schvaluje budoucí bezúplatný převod podílu města na bytových domech budovaných v lokalitě Bocheta, který představuje podíl na nemovitostech rovnající se výši státní dotace (Kč 370 000,- na 1 b.j. x počet vybudovaných bytů) na SBD Pod Skalkou, Družstvo, Nový Jičín nebo jeho členy, a to po uplynutí 20-ti let ode dne jejich kolaudace. Po tuto dobu bude uzavřena smlouva o budoucí darovací smlouvě.*“

Jak však plyne i ze sdělení klienta, k uzavření žádné smlouvy o budoucí darovací smlouvě nedošlo. **A samotné usnesení zastupitelstva není právním jednáním ani závazkem k právnímu jednání města,** jak ostatně potvrzuje četná judikatura Nejvyššího soudu: „**Samotné rozhodnutí zastupitelstva obce nebo rady obce tedy ještě nepředstavuje právní jednání, jakožto projev vůle obce směřující ke vzniku změně nebo zániku těch práv a povinností, které právní předpisy s takovým projevem vůle spojují.** Usnesení příslušného orgánu obce představuje toliko materiálně právní podmínku pro vyjádření projevu vůle obce, který se stává perfektním (formálně navenek vyjádřeným)

teprve v případě uzavření (podpisu) smlouvy starostou, případně za podmínek stanovených zákonem o obcích místostarostou obce.<sup>2</sup>

„K dovolatelem namítané závaznosti a vynutitelnosti usnesení zastupitelstva a usnesení rady obce lze již jen doplnit, že **rozhodnutí zastupitelstva nebo rady v majetkoprávních věcech je třeba považovat za pouhou hospodářskou dispozici a nikoliv za konstitutivní správní akt**. Nemůže nabýt právní moci a může být měněno, kdykoliv je taková změna v zájmu obce (nález Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 1. 1921, č. 13.256/20, Boh. A 653/21). Jde o rozhodnutí, které **má povahu interního aktu obce a ke své vnější závaznosti potřebuje akt dalšího orgánu obce – starosty**. Usnesení zastupitelstva nebo rady obce tak nemá vůči žalovanému žádné právní účinky a žalobcům na jejich základě nemohl vzniknout právní nárok, aby mu žalovaný zajistil přístup k jejich pozemkům.“<sup>3</sup>

Problematickým bodem usnesení je i jeho neurčitost v tom směru, že není jednoznačně určeno, komu by podíly města na bytových domech měly být převáděny.

**Pokud tedy citované usnesení zastupitelstva města nebylo „vtěleno“ do žádné smlouvy, závazek města k převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech v podstatě neexistuje.**

#### **B) Závazek města k převodu pozemků pod stavbami bytových domů**

Jak již bylo zmíněno výše, Smlouva o sdružení v čl. II. odst. 1) písm. a) zmiňuje: „**Město Nový Jičín poskytne k účelu vymezenému v článku I. této smlouvy a za podmínek v ní ujednaných věcný vklad ve formě bezplatné výpůjčky – pozemky specifikované v článku I. odst. 1. této smlouvy a po uplynutí doby 20 let od kolaudace bytových objektů převede zastavěné plochy do vlastnictví SBD Pod Skalkou.**“

Smlouva o sdružení byla uzavřena dne 27. 4. 2000, jejímu uzavření tak předcházelo 8. zasedání Zastupitelstva města Nový Jičín dne 26. 4. 2000, kde došlo k revokaci dříve přijatého usnesení, jehož stěžejní pasáž nově zněla „**MZ schvaluje prodej části nově vzniklého pozemku p.č. 584/1 o výměře 20.524 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 586/3 o výměře 1.153 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Nový Jičín – Horní předměstí odpovídající skutečně zastavěné ploše bytovými domy, včetně příslušenství, Stavebnímu bytovému družstvu Pod Skalkou zastoupeném toho času předsedou představenstva ing. Jiřím Pekárkem, se sídlem Loučka 68, Nový Jičín za kupní cenu ve výši Kč 1,--/m<sup>2</sup>. Kupní smlouva bude uzavřena po uplynutí 20-ti let ode dne kolaudace bytových domů. Tento závazek bude ošetřen smlouvou o budoucí kupní smlouvě.**“

Ani zde však k uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě nejspíše nedošlo, nicméně závazek obsažený ve Smlouvě o sdružení určité parametry takové smlouvy o budoucí (kupní) smlouvě teoreticky splňuje, byť je do značné míry neurčitý. Je tak problematické, zda jej lze vůbec považovat za závazek budoucího převodu, jelikož není dostatečně určitý.

Jak totiž plyne z rozhodovací praxe Nejvyššího soudu: „**Podle § 37 odst. 1 obč. zák. musí být právní úkon učiněn svobodně, vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný. Sankce neplatnosti právního úkonu se tímto ustanovením váže k náležitostem projevu vůle; projev je neurčitý, je-li nejistý jeho obsah, to jest, když se jednajícímu nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem stanovit, a je nesrozumitelný, jestliže jednající nedosáhl - vadným slovním nebo jiným zprostředkováním -**

<sup>2</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 30 Cdo 1047/2010

<sup>3</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2019, sp. zn. 25 Cdo 5765/2017

**jasného vyjádření této vůle.** Závěr o neurčitosti nebo nesrozumitelnosti právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projevit.“<sup>4</sup>

Nejvyšší soud se ve svých rozhodnutích vyjádřil opakovaně i přímo ke smlouvám o smlouvách budoucích kupních, např. dále ve svém rozsudku ze dne 27. 1. 2010, sp. zn. 33 Cdo 957/2007, uvedl, že: „Účelem smlouvy o smlouvě budoucí není vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, nýbrž pouze uzavření budoucí - hlavní kupní smlouvy, **a proto postačuje, je-li předmět smlouvy o smlouvě budoucí označen tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným předmětem.** Musí se však uplatnit požadavky, které jsou stanoveny v zájmu zachování jednoty právního řádu zvláštními předpisy o evidenci právních vztahů v katastru nemovitostí. **Pozemek vždy zůstává věcí individuálně určenou a vzhledem ke své neměnné geografické poloze zároveň věcí jedinečnou.** S ohledem na zmíněnou povahu je třeba pozemek vždy označit uvedením jak parcelního čísla, tak katastrálního území, kde se nachází. Má-li pozemek teprve vzniknout (a to ať již oddělením z jiného již existujícího pozemku nebo sloučením existujících pozemků), musí být najisto postavena jeho geografická poloha.“

Pokud by ujednání čl. II. odst. 1) písm. a) Smlouvy o sdružení mělo být vnímáno jako závazek odpovídající smlouvě o smlouvě budoucí kupní, musely by být s ohledem na výše uvedené dostatečně určité ujednány podstatné náležitosti takového převodu – kdo (splněno), komu (splněno), co (teoreticky splněno, byť s určitou výhradou, co je např. příslušenství bytového domu) a za kolik bude převádět (nesplněno). Kupní cenu lze sice zjistit z usnesení zastupitelstva města, nicméně to nemusí být pro platnost takového ujednání (z hlediska soukromoprávního) dostačující, a to s ohledem na povahu usnesení zastupitelstva jakožto právně nezávazného vnitřního aktu.

Smlouva o sdružení byla uzavřena za účinnosti předchozího zákona o obcích (č. 367/1990 Sb.). Tato smlouva obsahovala (byť neurčitý) závazek města k budoucímu převodu pozemků, přičemž tento závazek byl svou povahou materiálně smlouvou o smlouvě budoucí kupní (vyložíme-li vůli v kontextu usnesení zastupitelstva města). Podle ustanovení § 36a odst. 4 tehdy platného zákona o obcích platilo, že „Záměry obce převést nemovitý majetek a pronajmout nemovitý majetek, s výjimkou pronájmu bytů, musí být v obci vhodným způsobem zveřejněny nejméně po dobu 30 dnů před projednáním v orgánech obce, aby se k nim mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky.“ Povinnost zveřejnit záměr se obecně vztahuje nejen na vlastní majetkoprávní jednání (např. kupní či darovací smlouvy), ale i na smlouvy o smlouvách budoucích; srov. k tomu např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009, a ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 796/2013.

Předchozí zákon o obcích sice nestanovil pro případ nezveřejnění záměru sankci absolutní neplatnosti následně uzavřené smlouvy, jako je tomu v současném obecním zřízení (srov. jeho § 41 odst. 3 ve spojení s § 39), stejný důsledek byl nicméně soudy dovozován i ve vztahu k právní úpravě předchozího obecního zřízení – srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 20 Cdo 899/99. Ze Smlouvy o sdružení přitom neplyne, že by schválení a uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní v podobě dotčeného ujednání předcházelo zveřejnění záměru dle citovaného ustanovení tehdejšího zákona o obcích. To samozřejmě bez dalšího neznamená, že záměr skutečně zveřejněn nebyl, může nicméně vzniknout důvodná pochybnost o platnosti tohoto ujednání i z hlediska veřejnoprávního – jednalo by se přitom, jak uvedeno, o tzv. absolutní neplatnost.

---

<sup>4</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2008, sp. zn. 30 Cdo 2973/2007

S ohledem na výše uvedené má zpracovatel za to, že závazek města k převodu pozemků pod stavbami bytových domů, je s největší pravděpodobností absolutně neplatný, a to z důvodu neurčitosti ujednání obsaženého ve Smlouvě o sdružení a současně z důvodu (velmi pravděpodobného) nezveřejnění záměru před samotným majetkoprávním jednáním a jeho schválením v zastupitelstvu města.

### C) Další možný postup města

**Skutečnost, že v minulosti zřejmě nebyl sjednán žádný závazek budoucího převodu** (ve vztahu ke spoluvlastnickým podílům na bytových domech), **respektive že je některý z dříve sjednaných závazků velmi pravděpodobně neplatný** (ve vztahu k pozemkům pod stavbami), **samozřejmě neznamená, že by město nemohlo uvedené nemovité věci převést, avšak za dodržení podmínek aktuálního právního řádu.** V intencích současné právní úpravy dopadá na uvedenou situaci zejména požadavek na účelné a hospodárné nakládání s obecním majetkem obsažený v ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích. Vedle toho lze odkázat též na ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích, dle něhož *„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.“*

Byť Nejvyšší soud v minulosti opakovaně konstatoval, že okolnost příliš nízké kupní ceny, resp. situace hrubého nepoměru plnění jedné ze stran k tomu, co poskytla strana druhá, sama o sobě nezpůsobuje neplatnost kupní smlouvy<sup>5</sup>, **je třeba podotknout, že v těchto judikovaných případech nebyla jednou ze smluvních stran obec, která podléhá i veřejnoprávním povinnostem při nakládání se svým majetkem.**

Pokud je totiž jednou ze smluvních stran obec (zejména na straně vlastníka), narážíme na výše zmíněný problém spočívající v povinnosti účelného a hospodárného nakládání s obecním majetkem. Zákon o obcích, jakož i judikatura například v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010, dovozuje, že: *„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.“*

Výše zmíněné společné stanovisko do určité míry vysílá signál v tom smyslu, že je historicky sjednané závazky, byť jsou neplatné, možné realizovat, jsou-li pro to splněny určité předpoklady. Z hlediska současné právní úpravy by samozřejmě bylo nejčistším řešením prodat nemovitosti za cenu, která je nyní cenou obvyklou. Takové řešení však jistě naráží na neochotu bytového družstva, které možná 20 let žije v domněnání, že si nemovitosti již v minulosti zaplatilo a nyní čeká jen na uplynutí vázací doby.

Uvedená neplatnost ujednání majícího povahu smlouvy o smlouvě budoucí kupní dle názoru zpracovatele neznamená, že město nemůže nyní pozemky pod stavbami bytovému družstvu převést (při dodržení všech povinností plynoucích z platného zákona obcích, včetně publikace záměru) za

---

<sup>5</sup> srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2012, sp. zn. 30 Cdo 21/2012

původně sjednaných podmínek, tzn. za symbolickou kupní cenu; v takovém případě je však třeba postupovat maximálně obezřetně a důvody takového převodu zdůvodnit objektivními a racionálními důvody.

Ve své podstatě jde o odchylku od obvyklé ceny, která musí být pečlivě obhájena legitimními důvody, přičemž s ohledem na judikaturu je otázkou, zda by takovým důvodem mohla být např. ochrana dobré víry druhé smluvní strany. [Srov. k tomu např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. března 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014, v němž Nejvyšší soud dovodil obecnou prevenční povinnost druhé strany ověřit si, zda byly při příslušném úkonu naplněny požadavky zákona o obcích, tj. zda došlo k platnému projevu vůle: *„Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové elementární prověření druhá smluvní strana neučiní, nemůže se později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního úkonu. S ohledem na zásadu „ignorantia iuris non excusat“ (neznalost zákona neomlouvá), je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku.“].*

Zpracovatel se přesto domnívá, že takové zdůvodnění odchylky (ve vztahu k převodu pozemků) je teoreticky možné, avšak s pečlivým odůvodněním v podobě přinejmenším důvodové zprávy jako podkladu pro jednání zastupitelstva města, kde budou vylíčeny všechny skutkové okolnosti „výstavby“ a důvody realizace takového převodu.

**O poznání problematičtější je pak případné odůvodnění odchylky od ceny obvyklé v případě darování spoluvlastnických podílů města na bytových domech, když tento závazek, jakkoliv byl prokazatelně zvažován, nebyl v minulosti „zpečetěn“ do podoby smlouvy.** Město by v takovém případě mělo postupovat maximálně obezřetně, jelikož se jedná o majetek města v řádu pravděpodobně stovek milionů korun.

Zpracovateli není známo přesné vyčíslení nákladů celé výstavby a jejich rozložení (vyjma III. etapy výstavby, kde podíl města činil 11.470.000 Kč a podíl bytového družstva 29.883.275,60 Kč). Smlouva o sdružení ve svém čl. V. odst. 1) a 2) uvádí, že majetek získaný při výkonu společné činnosti účastníků sdružení se stává jejich spoluvlastnictvím, a to dle výše poskytnutých vkladů jednotlivými účastníky. Zda toto pojetí odpovídá aktuálnímu stavu spoluvlastnických podílů na jednotlivých bytových domech, jak jsou vymezeny v katastru nemovitostí, není zpracovateli známo. Bytové družstvo je ve všech 4 případech většinovým spoluvlastníkem, což rovněž nebývá běžné. Zpravidla je výlučným vlastníkem obec, případně alespoň většinovým vlastníkem spoluvlastnického podílu. Odpadá tedy do značné míry i možnost zdůvodnění tím, že finanční podíl bytového družstva byl větší než finanční podíl města, ledaže by zde byla značná disproporce mezi výší podílů a skutečně vynaloženými prostředky.

Jakkoliv se bytové družstvo na výstavbě bytových domů významně finančně spolupodílelo a bez jeho součinnosti by zřejmě nebylo možné výstavbu vůbec realizovat, bez existence jakéhokoli závazku města lze jen obtížně nalézt důvody odchylky od ceny obvyklé ve výši 100 %.

Dalším významným argumentem ve prospěch převodu v jiných obdobných případech, kdy však byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, jakkoliv byla z formální důvodů často neplatná (z důvodu nezveřejnění záměru), může být i to, že kdyby obec od plnění svých závazků odstoupila, lze očekávat, že se druhá strana obrátí se svými nároky na soud. Oprávněným nárokem by zřejmě byla přinejmenším náhrada škody. Mohlo by tak dojít ke zbytečnému vynakládání finančních prostředků spojených se soudními výlohami, právním zastoupením apod. Kromě toho nelze vyloučit ani úspěch případné žaloby domáhající se tzv. nahrazení projevu vůle (*de facto* uzavření smlouvy soudním rozhodnutím) a to i přes častou neplatnost smluv o smlouvách budoucích.

**V řešeném případě však riziko soudního sporu, respektive riziko neúspěchu města v takovém soudním sporu, není vysoké. To platí za předpokladu, že neexistují zpracovateli neznámé písemné podklady, smlouvy či jiné dokumenty, které by existenci takového závazku potvrzovaly.**

Nepodaří-li se nějaké takové dokumenty dohledat, neznamená to, že by město nemohlo požadavku bytového družstva vyhovět, avšak pouze za splnění zákonných předpokladů (převod za cenu obvyklou, případně zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé racionálními a objektivními důvody, kdy však takové důvody v současnosti zpracovatel jen stěží identifikuje), jinak by se město a jeho představitelé (především zastupitelstvo) pak mohli dopustit porušení povinnosti účelného a hospodárného nakládání s obecním majetkem v duchu zákona o obcích (§ 38 a § 39), což by mohlo vyústit nejen v občanskoprávní odpovědnost z hlediska náhrady škody, ale i v odpovědnost trestněprávní (porušení povinností při správě cizího majetku, které je trestným činem i v nedbalostní formě).

#### **D) Daňové aspekty**

Pro účely daňových aspektů je třeba rozlišovat mezi úplatným a bezúplatným převodem. Úplatný převod by totiž standardně podléhal dani z nabytí nemovitých věcí, dle zákonného opatření č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, které však (stejně jako uvedená daň) bylo k 26. 9. 2020 bez náhrady zrušeno. Úplatný převod vlastnického práva k pozemku daně z nabytí nemovitých věcí.

Pokud by měl být realizován závazek města spočívající v bezúplatném převodu podílů na bytových domech, dopadal by na takový převod zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), jelikož zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí byl k 31. 12. 2013 zrušen.

K 1. 1. 2023 byla přijata novela ZDP s následujícím zněním (aktuálně jde o ustanovení § 4a písm. q) ZDP)<sup>6</sup>: *Od daně z příjmů fyzických osob se osvobozuje bezúplatný příjem z nabytí spoluvlastnického podílu na nemovité věci od obce nebo od poplatníka, jehož je obec členem nebo zřizovatelem, pokud*

*1. na výstavbu této nemovité věci byla v období od roku 1995 do roku 2007 získána dotace ze státního rozpočtu prostřednictvím programu podporujícího výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury nebo ze Státního fondu rozvoje bydlení podle nařízení vlády č.*

---

<sup>6</sup> V zásadě totožná úprava je přijata v § 19b odst. 1 písm. g) ZDP ve vztahu k dani z příjmu právnických osob – osvobození pro bytová družstva.

481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění pozdějších předpisů, a

2. převod této nemovité věci na jinou osobu byl po stanovenou dobu zakázán podmínkami poskytnutí dotace podle bodu 1 a jedná se o první převod po uplynutí této doby s tím, že tento převod slouží k tomu, aby tato nemovitá věc byla ve vlastnictví fyzické osoby.

Případné úplatné převody nemovitých věcí, respektive bezúplatný převod spoluvlastnických podílů na bytových domech by neměl být předmětem žádné daně (ani z příjmu, ani z nabytí nemovitých věcí).

#### **E) Veřejná podpora**

Neméně důležitou otázkou je též téma veřejné podpory, které je v souvislosti s převody bytů/bytových domů za zvýhodněných podmínek často propíráno. Platí, že veřejná podpora je obecně zakázána. Aby šlo „podporu“ v konkrétním případě klasifikovat jako veřejnou podporu, musely by být naplněny kumulativně 4 definiční znaky:

- A. Podpora je poskytována státem nebo z veřejných prostředků,
- B. podpora zvýhodňuje určité podniky/určitá odvětví podnikání a je selektivní,
- C. je ovlivněn obchod mezi členskými státy EU,
- D. je narušena nebo hrozí narušení soutěže.

Jakkoliv se v kontextu řešené věci může jevit tato otázka jako absurdní, není vyloučeno, že by se při převodu pozemků respektive podílů na bytových domech bytovému družstvu za zvýhodněných podmínek mohlo skutečně o veřejnou podporu jednat. Podmínka A i B jsou totiž takřka jistě splněny, základním východiskem, jak se „vyhnout“ aplikaci ustanovení o veřejné podpoře, pak je skutečnost, že bytové družstvo (jako koncový nabyvatel) působí výhradně lokálně, tedy nemůže dojít k ovlivnění obchodu mezi členskými státy.

K zodpovězení některých otázek vydal Úřad pro ochranu hospodářské soutěže metodiku k prodeji bytů/bytových domů. **O veřejnou podporu by nemělo jít v situaci, kdy družstvo působí výhradně lokálně, eventuálně za předpokladu, že družstvo po nabytí nemovitostí tyto nemovitosti rozdělí a následně převede do vlastnictví jednotlivých svých členů jednotky, přičemž družstvo následně zanikne (v podstatě tedy nebude koncovým nabyvatelem družstvo, nýbrž jeho členové – nájemci bytů).**

Zpracovatel má za to, že bytové družstvo (SBD POD SKALKOU) splňuje podmínku, že jeho činnost je pouze lokálního charakteru (výhradně v Novém Jičíně), byť by tuto úvahu mělo provést s ohledem na místní znalost především město. ÚOHS k tomu výslovně uvádí:

**„V případě převodu/prodeje bytového domu/bytů/spoluvlastnického podílu obce na bytové družstvo ( které nebylo vybráno ve výběrovém řízení) jakožto konečného nabyvatele, a to za cenu nižší než v daném místě a čase obvyklou, se nebude jednat o veřejnou podporu pouze v tom případě, kdy činnost bytového družstva bude čistě lokálního charakteru. Za účelem vyhodnocení činnosti jakožto čistě lokální jsou směrodatné zejména následující informace: Působí bytové družstvo pouze na omezeném území? Poskytuje nebo plánuje družstvo začít nabízet obdobné zboží/služby i v jiném státě EU? Jaká je kapacita bytového domu (bytových jednotek) převáděných na družstvo? Je předmětný**

*bytový dům/bytové jednotky využíván i osobami ze zahraničí? Jaká je vzdálenost bytového domu (bytových jednotek) od hranic? Dále je vhodné získat informace o tom, zda existují důkazy o relevantních přeshraničních investicích do obdobných služeb v dané oblasti a zda jsou v dané oblasti usazeny zahraniční subjekty poskytující podobné služby. Jaký je tržní podíl příjemce podpory (měl by být z hlediska jakéhokoliv použitého vymezení relevantního trhu minimální)? Pokud však jde o převody bytových domů, bytů a podílů na nich, vyloučení rizika ovlivnění obchodu s ohledem na otevřenost trhu s bydlením/eventuální působnost zahraničních investorů, může být v řadě případů problematické. Proto je nezbytné vyhodnotit každý jednotlivý případ zvlášť.“*

### **3. Závěry a doporučení**

- I. Nebylo-li usnesení zastupitelstva o budoucím bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech „vtěleno“ do žádné smlouvy, závazek města k převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech v podstatě neexistuje.**
- II. S ohledem na všechny shora popsané okolnosti považuje zpracovatel závazek města převést pozemky pod stavbami bytových domů, obsažený ve Smlouvě o sdružení, za absolutně neplatný a tedy město (právně) nezavazující.**
- III. Jediná zcela právně nesporná varianta převodu uvedených nemovitých věcí je proto jejich prodej za aktuální obvyklou cenu po splnění povinností stanovených zákonem o obcích (zveřejnění záměru, schválení zastupitelstvem).**
- IV. Převod pozemků pod stavbou bytového domu za dříve sjednaných podmínek je sice s ohledem na výše uvedené skutečnosti do určité míry právně sporným řešením, nikoliv však nutně protiprávním. V daném případě je dle názoru zpracovatele dáno mnoho objektivních i racionálních důvodů pro odchylku od ceny obvyklé, díky kterým by město mohlo svůj dřívější, byť neplatný, závazek realizovat. Takovými důvody jsou zejména existence dobré víry druhé smluvní strany v původní závazky, eliminace budoucích soudních sporů a rizika náhrady škody, zajišťování potřeby bydlení občanů města aj. (viz výše).**
- V. Argumentaci uvedenou pod bodem IV. lze však jen stěží aplikovat na stav, kdy žádný (ani neplatný) závazek vůbec neexistuje, dobrá víra na straně příjemce/příjemců tedy buď neexistuje, nebo je značně oslabena a rizika neúspěchu v soudních sporech zde nejsou tolik vysoká, jako v jiných případech, kdy závazek skutečně existuje, byť je z formálních důvodů na straně obce neplatný.**
- VI. Z hlediska daňových souvislostí by pak převodu pozemků, byť za symbolickou cenu, neměl podléhat dani z příjmu ani dani z nabytí nemovitých věcí. Pokud by město přistoupilo k převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech na bytové družstvo či jeho členy bezúplatně, byl by takový převod osvobozen od daně z příjmu. Daň by se neodváděla ani v případě úplatného převodu, jelikož došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí.**
- VII. Působí-li bytové družstvo výhradně v Novém Jičíně, či snad vzniklo výhradně pro tyto čtyři bytové domy, bude zřejmě činnost bytového družstva pouze lokálního charakteru, a o veřejnou podporu by se tak nejspíše nejednalo. O veřejnou podporu by v případě převodu**

spoluvlastnických podílů na bytových domech nešlo ani v případě, kdy by bytové družstvo nebylo koncovým nabyvatelem – posléze by jednotlivé bytové jednotky převedlo na své členy – nájemce.

\*\*\*

Dle názoru zpracovatele je přípustné přistoupit k uzavření kupní smlouvy v souladu s dříve sjednaným závazkem v rámci Smlouvy o sdružení a to ve vztahu k pozemkům pod stavbami bytových domů. V případě převodu spoluvlastnických podílů na bytových domech je pak na místě maximálně obezřetný postup, tj. převod v souladu s aktuálním zněním zákona o obcích – za cenu obvyklou, eventuálně s patřičným a podrobně rozpracovaným odůvodněním odchylky od ceny obvyklé, kdy se však v tuto chvíli s ohledem na neexistenci závazku k budoucímu převodu, budou jen stěží hledat důvody pro takovou odchylku.

Před samotným uzavřením smlouvy (na pozemky) bude nezbytné zveřejnit adresný záměr prodeje pozemků a rozhodnout v zastupitelstvu města o této majetkoprávní dispozici.

*Poznámka: Závěrem zdůrazňujeme, že podané odborné právní stanovisko vychází z odborných znalostí a z právního přesvědčení zpracovatele, nejde však nikterak o stanovisko závazné, a to i s ohledem na to, že interpretace předmětných právních norem není vždy jednotná a vývoj judikatury i doktrinálních názorů není ukončen. Rozhodnutí o konkrétní realizaci předmětných právních norem zůstává proto plně v odpovědnosti objednatele, když respektujeme, že ne vždy a všemi musí být zde vyslovené právní názory sdíleny.*

V Pardubicích dne 29. července 2024

Mgr. Lukáš Rothanzl, vedoucí advokát

Mgr. Bc. Tomáš Auer, advokát