



Obec Radvanice

542 12 Radvanice č.p. 160, IČ: 00278220, tel.: 603 719 422, e-mail: starosta@radvanice.cz

Č.j.: OUR/284/2019

V Radvanicích dne 28. 5. 2019

Prodej bytů ve vlastnictví obce Radvanice

- DŮVODOVÁ ZPRÁVA PRO ZASTUPITELSTVO OBCE -

1. Předmět rozhodování zastupitelstva

Předmětem rozhodování zastupitelstva obce je prodej bytových jednotek obce č. 230/1 – 230/40 v domě č.p. 230, který se nachází se na pozemku p.č. 988 v k.ú. Radvanice v Čechách, a dále bytových jednotek č. 231/1 – 231/39 v domě č.p. 231, který se nachází se na pozemku p.č. 989 v k.ú. Radvanice v Čechách.

Bytové jednotky jsou hmotnými nemovitými věcmi a rozhodování o jejich prodeji je proto dle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vyhrazenou pravomocí zastupitelstva. Záměr prodeje výše uvedených jednotek je v souladu s § 39 zákona o obcích zveřejněn od 13. 5. 2019 na úřední desce obecního úřadu.

2. Důvody rozhodování (důvody neplatnosti v minulosti uzavřených smluv)

Prodávané bytové jednotky jsou vymezeny v bytových domech, které byly postaveny v devadesátých letech minulého století s využitím dotačních prostředků ze státního rozpočtu (na základě smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci ze dne 20. 4. 1998). Součástí dotačních podmínek byl i závazek obce nepřevést vlastnictví nemovitosti na jinou osobu po dobu 20 let od kolaudace objektu; současně byty musely být užívány pro trvalé nájemní bydlení.

V nájemních smlouvách byl mj. sjednán **závazek obce spočívající v odprodání bytové jednotky nájemcům do 31. 12. 2018 za cenu, která bude odpovídat výši prokazatelných nákladů spojených s převodem této nemovitosti v den prodeje.** Takto formulované ujednání (mající povahu **smlouvy o smlouvě budoucí kupní**) je na základě obcí vyžádaných podkladů (viz níže) s největší pravděpodobností neplatné, a to z následujících důvodů:

- **nezveřejnění záměru prodeje před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí:** navzdory veškeré snaze se nepodařilo dohledat doklad o tom, že by uzavření původních nájemních smluv obsahujících závazek budoucího prodeje bytů předcházelo zveřejnění záměru dle § 36a odst. 4 tehdy platného zákona o obcích (zákon č. 367/1990 Sb.); v případě některých novějších nájemních smluv, v nichž je zopakován uvedený závazek budoucího prodeje, pak kromě záměru **absentuje i jejich schválení zastupitelstvem.** Za prokázání zveřejnění záměru coby podmínky platnosti smlouvy je odpovědná obec a v případě nedohledání záměru je tedy třeba považovat smlouvy za neplatné.

- **nedostatečně sjednaný způsob určení kupní ceny:** dle předchozího občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.) byla kupní cena podstatnou náležitostí kupní smlouvy a jako taková musela být stanovena dostatečně určitým způsobem (buď uvedením konkrétní peněžité částky, nebo takovým způsobem, z něhož ji lze jednoznačně určit již v době uzavírání smlouvy), přičemž kupní cenu bylo nutno takto sjednat již v rámci smlouvy o smlouvě budoucí (tj. v původních nájemních smlouvách); nerespektování těchto požadavků je dle relevantní a aktuální judikatury důvodem absolutní neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí (např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 3951/2015).
- **absence odůvodnění odchylky od ceny obvyklé:** přinejmenším závažná pochybnost (a tím i důvod pro nové projednání a rozhodnutí o prodeji bytů) je dána i vzhledem k chybějícímu odůvodnění sjednané ceny bytů (ve výši „nákladů spojených s převodem nemovitosti“). Taková cena je výrazně nižší, než je cena obvyklá (tržní) daných bytů a pro takové případy je zákonem vyžadováno odůvodnění odchylky. **Z dostupných podkladů původního rozhodování orgánů obce není existence takových důvodů zřejmá;** nezdůvodnění odchylky od ceny obvyklé bylo přitom považováno za důvod absolutní neplatnosti smlouvy i předtím, než tak výslovně stanovil platný zákon o obcích (např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3950/2010).

3. Podklady pro rozhodování

Za účelem právního posouzení platnosti smluv o smlouvách budoucích (obsažených v nájemních smlouvách), jakož i za účelem doporučení dalšího postupu si obec vyžádala následující odborná vyjádření (u jednotlivých vyjádření ve stručnosti uvedeny relevantní závěry):

- **právní stanovisko KVB advokátní kanceláře, s.r.o., ze dne 18. 4. 2019:** *smlouvy o smlouvách budoucích jsou neplatné, jsou však objektivně dány důvody pro schválení nových kupních smluv v intencích původních (neplatných) závazků. S náležitým odůvodněním odchylky od aktuální ceny obvyklé nebude prodej bytů za původních podmínek představovat porušení právních povinností obce.*
- **vyjádření Ministerstva vnitra, odboru veřejné správy, dozoru a kontroly č. j. MV-150629-3/ODK-2018 ze dne 25. 1. 2019:** *nedoložení splnění povinnosti zveřejnit záměr jde k tíži obce a při nezveřejnění záměru jsou smlouvy neplatné; dle MV přichází v daném případě v úvahu možnost vytvoření tzv. „nového právního důvodu“ k tomu, aby mohlo dojít k prodeji bytů nájemcům za původních podmínek, tj. za cenu, která bude odpovídat výši prokazatelných nákladů spojených s převodem této nemovitosti v den prodeje. K tomu je třeba zveřejnit záměr, schválit prodej zastupitelstvem a odůvodnit odchylku od aktuální ceny obvyklé předmětných bytů. MV uvedlo i příklady akceptovatelných důvodů pro takovou odchylku (viz níže).*
- **vyjádření Ministerstva pro místní rozvoj, odboru politiky bydlení č. j. 57268/2018-84 ze dne 12. 2. 2019:** *na sjednané závazky je v souladu s novým občanským zákoníkem třeba hledět spíše jako na platné, existence původních*

(potenciálně neplatných) závazků představuje dostačující odůvodnění odchylky od ceny obvyklé.

Se všemi výše uvedenými podklady byli členové zastupitelstva obce seznámeni.

4. Navrhovaný způsob rozhodnutí a důvody odchylky od ceny obvyklé

Na základě obcí vyžádaných odborných podkladů a v souladu s nimi je **navrhováno schválení kupních smluv o prodeji jednotlivých bytových jednotek stávajícím nájemcům** (tj. oprávněným osobám dle – pravděpodobně – neplatných smluv o smlouvách budoucích), a to **za původních podmínek, tzn. za cenu odpovídající nákladům převodu, rozpočítaným mezi jednotlivé kupující** (ke způsobu určení kupní ceny viz níže).

Dostatečnými důvody odchylky od aktuální ceny obvyklé bytů jsou (v souladu s uvedenými odbornými podklady) následující – vzájemně provázané – skutečnosti:

- **okolnosti a cíle výstavby bytových domů a motivace nájemců budoucí koupí bytu:**
 - po skončení těžby uhlí v obci zde zůstala dvě torza nedobudovaných obytných domů, přičemž tyto budovy byly převedeny na obec na počátku roku 1996; v případě, že by nedošlo k dostavění bytů za finanční spoluúčasti občanů - budoucích nájemníků, reálně hrozilo, že v centru obce zůstanou stát nedokončené a nevzhledné skelety budov, které by musela obec v budoucnu za nemalé finanční náklady zabezpečit proti škodám, popř. pokud by časem došlo k jejich devastaci, vynaložila by ještě daleko větší náklady na demolici a sanaci okolí;
 - přislíbená dotace Ministerstva pro místní rozvoj nepokrývala předpokládané investiční náklady;
 - nastaly obtíže se zajištěním dostatečného počtu zájemců o bydlení v bytových domech za podmínek finanční spoluúčasti, proto se hledalo řešení výhodné jak pro obec, tak i pro nájemníky;
 - snaha přivést do obce mladé lidi bez vazeb na hornictví, neboť po ukončení těžby uhlí se z obecních nájemních bytů začaly stěhovat rodiny horníků, kteří v obci ztratili zaměstnání a odstěhovali se za prací jinde;
 - díky dostavbě bytových domů se do obce přistěhovaly mladé rodiny, podařilo se tak udržet stabilní počet obyvatel a následně došlo i k nárůstu počtu obyvatel;
 - pokles věkového průměru obyvatel;
 - daňové výnosy pro obec podle počtu trvale žijících obyvatel;
 - udržení mateřské a základní školy – díky rodinám z dostavěných obytných domů byla naplněna kapacita mateřské školy a rovněž se v obci udržela úplná základní škola (v některých předchozích letech chybělo do limitu i 20 dětí, přičemž na chybějící děti se doplácely mzdové náklady);
 - kupní síla obyvatel z obytných domů napomohla k udržení a rozvoji infrastruktury v obci.

- **ochrana dobré víry dotčených nájemců v původní závazky, reflexe obecných zásad spravedlnosti a dobových poměrů:**
 - neplatnost smluv byla způsobena pochybením obce a vzhledem k tomu, že důvody neplatnosti neplynou v daném případě explicitně ze zákona, nýbrž byly postupně dovozeny judikaturou, nelze klást nájemcům (budoucím kupujícím) k tíži, že o důvodech potenciální neplatnosti sjednaných závazků nevěděli (tj. nelze v tomto případě spravedlivě aplikovat zásadu „neznalost zákona neomlouvá“).
- **zajišťování zákonných úkolů obce v podobě uspokojování potřeb občanů obce, včetně potřeby bydlení:**
 - v daném případě byla předpokladem naplnění tohoto cíle v souvislosti s výstavbou předmětných bytových domů i finanční spoluúčast občanů, motivovaná smluvně sjednaným právem budoucí koupě bytů.
- **eliminace budoucích soudních sporů a rizika náhrady škody, narovnání sporných právních vztahů z minulosti:**
 - v případě nesplnění původních závazků obce lze očekávat četné soudní spory, jak bylo již ze strany některých nájemců či jejich právních zástupců avizováno; s ohledem na uvedenou skutečnost, že neplatnost původních závazků způsobila obec, hrozí neúspěch obce v takových sporech a mohlo by tak dojít ke zbytečnému vynakládání finančních prostředků spojených se soudními výlohami, právním zastoupením apod., a to s ohledem na počet oprávněných nájemců v nezanedbatelných částkách.

5. Způsob určení kupní ceny

Výše „nákladů spojených s převodem bytových jednotek v den prodeje“ byla určena následujícím způsobem:

Kupní cena:

Kupní cena je stanovena jako součet nákladů doposud uhrazených a plánovaných, což je známá výše nákladů spojených s převodem bytových jednotek v den prodeje.

Kupní cena se dělí se na **rozpočitatelnou a připočitatelnou položku**, kde:

- **rozpočitatelná položka** jsou známé uhrazené a plánované náklady, které jsou rozpočítány podle jednotlivých podílů, jednoznačně určených geometrickým zaměřením se zápisem do katastru nemovitostí,
- **připočitatelná položka** jsou známé plánované náklady, které jsou jednoznačně dané ke každé bytové jednotce a nejsou rozpočitatelné.

Celkové náklady:

Celkové výdaje doposud uhrazených a plánovaných nákladů, spojených s převodem bytových jednotek jsou **753.607 Kč** s rozpisem následujících jednotlivých položek.

Náklady doposud uhrazené:

- poštovné 2.659 Kč (náklady na poštovní služby - *rozpočitatelná položka*)
- právní služby 118.303 Kč (JUDr. Mourová, 2x zpracování návrhu stanov SVJ a zpracování prohlášení vlastníka o vzniku bytového spoluvlastnictví, 2x zpracování návrhu na vklad prohlášení o vzniku bytového spoluvlastnictví včetně vkladu do katastru nemovitostí, výpisy, cestovní náhrady, konzultace - *rozpočitatelná položka*)
- geodetické služby 338.498 Kč (zaměření podlahových ploch bytů a nebytových prostor, přepočítání ploch, úprava výkresů - *rozpočitatelná položka*)
- zpracování odhadů 14.157 Kč (Ing. Danielis, ocenění 3 bytů - *rozpočitatelná položka*)

Celkem doposud uhrazeno 473.617 Kč.

Náklady plánované:

- kupní smlouvy 188.760 Kč (JUDr. Mourová, realizace jednotlivých smluv 78 x 2.420 Kč - *připočitatelná položka*)
- vklady 78.000 Kč (vklad do KN 78 x 1.000 Kč - *připočitatelná položka*)
- vklad SVJ 13.270 Kč (JUDr. Mourová, přípravy podkladů a zpracování návrhu na vklad do rejstříku včetně soudního poplatku 2x - *rozpočitatelná položka*)

Celkem bude uhrazeno 279.990 Kč.

Určení kupní ceny:

Propočítání kupní ceny za jednotlivé bytové jednotky vychází z prokazatelných nákladů uhrazených a plánovaných s rozpočítáním rozpočitatelné položky podle podílů, určených geometrickým zaměřením se zápisem do katastru nemovitostí a přičtení připočitatelné položky ke každé bytové jednotce.

Z toho konkrétně:

- rozpočitatelná položka jsou celkové náklady doposud uhrazené 473.617 Kč + plánované výdaje = 486.887 Kč za všechny bytové jednotky. Při součtu podílů dle výpisu z KN, kde dům č.p. 230 celkem 24.455 podílových jednotek a č.p. 231 celkem 24.477 podílových jednotek, vychází celkem 48.932 podílových jednotek. Propočtem rozpočitatelné položky vychází **1 podílová jednotka na 9,95 Kč**,
- připočitatelná položka ke každé smlouvě je z plánovaných výdajů 188.760 Kč + 78.000 Kč = 266.760 Kč. Při 78 bytových jednotkách se jedná o částku **3.420 Kč na bytovou jednotku**.

Příklad:

Bytová jednotka č. 230/1 má 713 podílových jednotek, tzn. při propočtu 713 x 9,95 je výsledek 7.094,35 Kč. K tomu je nutné připočítat položku plánovanou k jednotlivé bytové jednotce 3.420 Kč. Výsledkem je částka 10.515 Kč se zaokrouhlením na celé koruny nahoru.