



JANA ZWYRTEK HAMPLOVÁ

advokátní kancelář pro samosprávu

Sídlo: Olomoucká 36, 78985 Mohelnice

Telefon: 583453026, 724882780 - sekretariát

E-mail: sekretariat@hamplova.cz

Datová schránka: u7pft7s

www.hamplova.cz

IČ: 43989667

DIČ: CZ 6555182480

ČAK: 3049

Obec Okříšky

IČ: 290050

Mohelnice 25.8.2019

Věc:

Právní stanovisko

– smlouvy o půjčce a smlouvy o budoucí nájemní smlouvě a budoucí kupní smlouvě a související

Obec Okříšky (dále jen „Obec“) uzavřela ve vzdálenější minulosti (až rok 1999) smlouvy dotýkající se bytů v nově postaveném bytovém domě, z nichž pro obec vyplývají určité závazky. S ohledem na nový zákon o obcích, nový občanský zákoník a novou judikaturu včetně trestněprávní odpovědnosti členů zastupitelstva se obec rozhodla podrobit smlouvy právní revizi, aby formálním plněním dle uzavřených smluv nezpůsobila závažné právní následky jak pro platnost daných smluv, tak v otázkách odpovědnosti členů zastupitelstva, která je nyní posuzována velmi přísně.

Část materiálu je neveřejná z důvodu ochrany osobních údajů vyplývajících ze zákona, ochrana zákonem zaručených základních práv a svobod.

Prvotní uzavírané smluvní vztahy spadají do doby účinnosti zákona č. 367/1990 Sb. o obcích, obecní zřízení, následné smluvní vztahy do účinnosti zák. č. 128/2000 Sb.

Ze zákona č. 367/1990 Sb. jsou podstatná tato právní ustanovení:

Podle § 36a, odst.1 písm. a) *Obecní zastupitelstvo rozhoduje mj. o nabytí a převodu nemovitých věcí.*

Podle § 36a, odst.4 *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.*

Obojí se dotýká i smluv o budoucím převodu vlastnických práv, a to i v případě bytových jednotek podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. **To, zda byl záměr obce tehdy zveřejněn, a zda bylo uzavírání budoucích smluv schvalováno zastupitelstvem obce, nejsou k dispozici podklady, a teoreticky by mohla být zpochybněna platnost takto uzavřených smluv, a to včetně smluv právních nástupců,** když je vůbec sporné, zda takto bylo možné práva a povinnost z daných smluv převádět. S ohledem na velký časový odstup však otázky platnosti ponechávám stranou, protože na zpochybnění platnosti není naléhavý právní zájem.

Obdobně ponechávám stranou smluvní detaily, například sjednání účinnosti nájemní smlouvy před jejím podpisem apod., protože ani na tomto zpochybnění není naléhavý právní zájem.

Co však nelze ponechat stranou, je obsah smluv o budoucích smlouvách v části budoucího prodeje bytu (bytové jednotky) ve vztahu k nové právní úpravě

- a) zejména zákona o obcích – zák.č. 128/2000 Sb.,
- b) občanského zákoníku - zák.č. 89/2012 Sb.

a to zejména **ve vztahu k aktuální výkladové přísnosti odpovědnosti zastupitelů za majetkoprávní jednání obce podle zákona o obcích,** a tedy k reálnosti možnosti realizace prodeje za dříve sjednaných podmínek, aniž by nebyli zastupitelé ohroženi následným vyvozením odpovědnosti za porušování povinnosti při správě cizího majetku.

Negativním faktorem je zde velký časový odstup 20 let, svou roli tu však současně sehrává ve prospěch realizace prodeje aspekt dobrých mravů ve vztahu k budoucím kupujícím a tzv. předmluvní odpovědnost smluvních partnerů, o které lze naopak částečné plnění dle předchozích smluv, poměrně podrobně uzavřených, alespoň částečně opřít.

Z nového zákona o obcích jsou podstatná tato právní ustanovení:

§ 38, odst.1, který mj. říká, že „*Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn*“.

39, odst.1: „*Záměr obce prodat..... hmotnou nemovitou věcobec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru.*

§ 39, odst.2: „*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 občanského zákoníku jsou v dané věci aplikovatelná mimo jiné tato ustanovení:

§ 1903, odst.1, první věta: „*Dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné*“.

§ 1729, odst.1: „*Dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod*“.

§ 2, odst.3: „*Výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění*“.

Všechna tato ustanovení je třeba použít a smysluplně využít zejména ve vztahu ke smlouvě o půjčce a smlouvě o budoucí nájemní smlouvě a budoucí kupní smlouvě, která se jeví jako nejvíce problematická, a kterou je nutno dle mého názoru narovnat, **tedy nahradit cestou narovnání novým smluvním vztahem**, na jehož základě bude pak možné prodeje bytových jednotek vůbec realizovat. Připomínám, že do té doby je rovněž nutno

- a) zpracovat Prohlášení vlastníka
- b) nechat z opatrnosti zpracovat typové znalecké posudky na cenu v místě a čase obvyklou v době podpisu budoucích smluv i dnes na byty cca obdobných ploch (pro porovnání)

Narovnání judikatura připouští i u obcí, ačkoli není přímo obsaženo v zákoně o obcích, a to za předpokladu, že záměr narovnat smluvní vztahy bude zveřejněn na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů, což lze nepochybně splnit.

Smlouva o půjčce a smlouva o budoucí nájemní smlouvě a budoucí kupní smlouvě a její právní slabiny

Smlouva je postavena v zásadě na těchto principech (stručný výklad):

- obec dostává na stavbu bytového domu dotaci 320.000,- Kč na bytovou jednotku (celkem 3.840.000,- Kč)
- na zbytek nákladů na stavbu bytové jednotky si půjčuje od zájemců (občanů), podle plochy bytu, tato půjčka je sjednávána jako bezúročná
- splátky půjčky byly řešeny formou zápočtu proti nájemnému, tedy obec splácela, nájemce hradil nájemné, jen fyzicky platby neprobíhaly, protože se započítávaly
- nájem byl sjednán na dobu určitou 20 let
- součástí smlouvy je smlouva o budoucí kupní smlouvě, kde se obec zavazuje převést bytovou jednotku za kupní cenu 1.000,- Kč
- dále se řeší ve smlouvě otázka pozemku (podmíněným způsobem)

Největším výkladovým problémem je otázka sjednané kupní ceny.

Pokud byla půjčka umořena nájemným, nebo z velké části umořena nájemným, vzniká situace, že nájemce tuto půjčku dostal zpět, a ještě má nárok na zakoupení bytu za neodůvodnitelnou částku 1.000,- Kč. Přitom logickou úvahou by z kupní ceny (cena v místě a čase obvyklá), mělo být odečteno (započteno) pouze to, co ještě obec nesplatila.

Nejlépe to ukáže příklad:

Nájemce půjčil obci částku 700.000,- Kč

Do konce roku 2019 mu obec splatila z této půjčky 450.000,- Kč (zápočtem nájmu)

Od obce by měl tedy ještě dostat 250.000,- Kč.

Obvyklá cena bytové jednotky 3+1 bude znalcem ohodnocena na 1.200.000,- Kč.

Po zápočtu zůstatku půjčky zůstává doplatek na hodnotu bytu 950.000,- Kč.

Ve smlouvě je sjednána bez odůvodnění pevná kupní cena 1.000,- Kč.

Obec by tak „darovala“ nájemcům majetek v hodnotě 949.000,- Kč.

V dnešní výkladové praxi povinností při správě cizího majetku je rozhodnutí takto převody realizovat neodůvodnitelné.

V tuto chvíli se tedy jedná o to, do jaké míry navrhnout kompromisní řešení, a opřít ho o institut dobrých mravů a předsmělní odpovědnost obce. Zde se neobejdeme bez informace dvou typových znaleckých posudků a to již vyčleněných bytových jednotek Prohlášením vlastníka.

Poté můžeme navrhnout řešení formou narovnání. **I v případě, že obec bude chtít být vůči nájemcům vysoce velkorysá, k prodeji za 1.000,- Kč dojít dle mého názoru nemůže v žádném případě.**

Abychom mohli formulovat finální návrhové řešení, **dovoluji si požádat radu obce o zajištění**

- a) vyčlenění jednotek Prohlášením vlastníka
- b) zadáním znaleckých posudků - hodnota dvou typových jednotek dnes, a jaká mohla být cca jejich hodnota v roce 1999 (v době uzavřených smluv – jeden z možných argumentů ve vztahu k výši kupní ceny, protože obec měla zákaz dříve prodávat, a opřít se mj. jako o výchozí cenu v tehdejší době je reálné).

Po zajištění těchto podkladů si dovolím formulovat možné meze narovnání smluvních vztahů k aktuální právní úpravě, a to tak, aby rozhodnutí zastupitelů bylo pro ně bezpečné z hlediska jejich osobní odpovědnosti.

Tento materiál proto považujte zejména za analytický, ovšem s označením možného řešení:

- **narovnání smluvních vztahů (nahrazením je novým zněním zejména ke vztahu ke kupní ceně)**
- **se zveřejněním tohoto záměru narovnání na úřední desce, čímž se zcela eliminuje nebezpečí neplatnosti (nový vztah bude plně platný), a sjednání nové kupní ceny (event. maximálně snížené s odkazem na některé z objektivních důvodů) eliminuje nebezpečí porušení povinnosti při správě cizího majetku.**

Jiná cesta není dle mého názoru možná.

Veškeré podklady moje kancelář připraví, včetně oslovení nájemců a návrhů usnesení. Možnosti postoje obce ke kupní ceně je již dnes možné procentuálně neformálně zvažovat, konečné stanovisko je patřičné až po seznámení se se znaleckými posudky.

Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová
advokátka