

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

I. Úvod

- 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), nezbývá 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).

II. Zaměření tohoto metodického stanoviska

- Toto metodické stanovisko je zaměřeno právě na případy, kdy byla zjištěna neplatnost smlouvy o budoucím převodu vlastnického práva k bytu či bytovému domu. Pro tyto případy poskytuje doporučení, jakým způsobem lze při novém převodu vlastnického práva v těchto situacích postupovat.
- **Předmětem stanoviska tedy není rozbor situací, v nichž smlouvy o budoucích převodech byly sjednány platně a nyní obce přistupují ke splnění v nich uvedených povinností.** Ministerstvům nepřísluší posuzovat obsah uzavřené smlouvy a závazky z ní vyplývající. Toto přísluší pouze obecním soudům.
- Stanovisko neřeší jiné případy, které mohou v praxi nastat, ale řeší pouze a jen problematiku neplatných smluv ve vztahu obec a nájemce.
- Stanovisko žádným způsobem neoznačuje konkrétní existující smlouvy za neplatné; pouze dává návod, jak postupovat, pokud bude v konkrétním případě zjištěna neplatnost konkrétní smlouvy (např. rozhodnutím soudů).

III. Postupy při „nových“ převodech

- V případech, kdy při uzavírání původní smlouvy došlo k porušení § 39 odst. 1 a/nebo odst. 2 a/nebo § 85 písm. a) zákona o obcích, může to být dle ministerstev důvodem neplatnosti předmětné smlouvy.
- Platnost smlouvy přísluší v konkrétním případě závazně posuzovat pouze soudu.
- Jak bylo výše uvedeno, v případě, že je smlouva neplatná, přichází v úvahu jako vhodné řešení tohoto problému vznik zcela nového, na předchozí smlouvě nezávislého právního titulu za splnění požadavků podle § 38 odst. 1, § 39 odst. 1 a 2 a § 85 písm. a) zákona o obcích.

POSTUP OBCE PŘI UZAVŘENÍ „NOVÉ“ SMLOUVY

1. **Zveřejnit záměr obce prodat bytový dům, byt nebo spoluvlastnický podíl k nim podle § 39 odst. 1 zákona o obcích.**

Záměr musí obsahovat označení právního jednání (např. prodej) a identifikaci převáděné nemovitosti podle katastrálního zákona.

Pokud jde o zájemce a nabídky ke zveřejněnému záměru, zákon o obcích nevylučuje, aby obec předem omezila potenciální uchazeče na původní zájemce (a případně jejich právní nástupce), tj. na uživatele příslušných bytů. Zákon totiž připouští, aby záměr byl formulován též jako **záměr tzv. adresný**, tj. aby obsahoval označení osoby, na kterou obec hodlá nemovitost převést. Ani v takovém případě však není podle judikatury Nejvyššího soudu vyloučeno, aby se k záměru přihlásily i jiné osoby.

V praxi to znamená, že pokud se k adresnému záměru přihlásí jiný žadatel, nelze jej bez dalšího odmítnout, ale musí být adekvátním způsobem zdůvodněno, proč jeho žádost nebyla akceptována (např. nabídl méně, nebo sice nabídl více, ale s ohledem na předestřený cíl se obec – zastupitelstvo – rozhodlo prodat předem určenému zájemci, nájemci atd.). Blíže k tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2016 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. července 2020, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015, sp. zn. 24 Cdo 1198/2020.

2. **Schválit prodej bytového domu, bytu nebo spoluvlastnického podílu k nim zastupitelstvem podle § 85 písm. a) zákona o obcích, tj. nově, nezávisle na předchozí smlouvě.**

Není vyloučeno, aby se k adresnému záměru přihlásily i další osoby než původní zájemci. Při schvalování majetkoprávní dispozice nesmí obec nabídky těchto dalších osob opomenout a musí zdůvodnit, proč upřednostňuje nabídku původního zájemce.

3. **Má-li dojít k převodu za „zvýhodněných podmínek“, musí obec odůvodnit dispozici (s ohledem na uváděnou původní kupní cenu) za nižší než obvyklou cenu podle § 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 a zákona o obcích.**

Při odůvodnění by měla obec vycházet zejména z okolností týkajících se (neplatného) uzavření původní smlouvy, a dalších skutečností, které obec považuje s ohledem na danou situaci za relevantní.

Výši a adekvátnost této odchylky z hlediska hospodárnosti a účelnosti musí posoudit v rámci své samosprávné úvahy sama obec. Při rozhodování by obec měla vycházet z níže uvedených zásad:

- Povinnost obce řádně hospodařit se svým majetkem (§ 38 odst. 1 zákona o obcích) nelze kategoricky a bez dalšího vázat pouze na nejvyšší nabídku, a to již s ohledem na § 2 odst. 2 zákona o obcích. Ekonomicky méně výhodná dispozice obce však musí vycházet z odůvodnitelného (legitimního) důvodu majícího základ v plnění úkolů obce v samostatné působnosti (§ 38 odst. 1).
- V obecné rovině lze akceptovat odůvodnění **jiným důležitým zájmem obce podle § 38 odst. 1 zákona o obcích**, spočívajícím v **uspokojování bytových potřeb** nabyvatele tohoto majetku ve smyslu § 35 odst. 1 zákona o obcích, popř. jeho členů (v případě bytových družstev), kteří po dobu vázanosti dotačních podmínek byli v očekávání naplnění závazku obce k budoucímu zvýhodněnému převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech.
- **Tento důležitý zájem spolu s posouzením konkrétních okolností konkrétního případu a vložené investice budoucích nabyvatelů na výstavbu jednotlivých předmětných bytových domů a bytů může zohlednit územní samosprávný celek v rozhodnutí o dispozici se svým majetkem.**
- „Ekonomická ztráta“ přijetím nižší než ekonomicky nejvhodnější nabídky nesmí být ve zcela zjevném nepoměru k obcí sledovanému mimoekonomickému přínosu. Tam, kde obec zvolí z možných řešení to, které je ekonomicky méně výhodné, musí hodnotit nejen existenci legitimního důvodu pro takový výběr, ale musí se zabývat i tím, zda obcí sledovaný cíl je vybraným řešením splnitelný, resp. zda identického cíle nelze dosáhnout jiným, ekonomicky výrazně šetrnějším řešením. Jinými slovy řečeno, **obec je povinna náležitým způsobem a s co největší pečlivostí zvážit všechny okolnosti pro přijetí ekonomicky méně výhodné nabídky a své rozhodnutí řádně odůvodnit konkrétními okolnostmi.**
- Konkrétní výše odchylky od ceny obvyklé ve smyslu zákona o obcích není zákonem výslovně limitována. Nicméně, musí být řádně odůvodněna a z odůvodnění musí vyplývat, že je sledován jiný důležitý zájem. Blíže k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 07. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11.2020, sp. zn. 33 Cdo 1896/2020.
- V již zahájeném soudním řízení lze nápravu neplatné smlouvy řešit prostřednictvím tzv. soudního smíru podle § 99 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. Soudní smír spočívá na hmotněprávní dohodě o nové smlouvě, v jejímž rámci účastníci řízení navrhnou, aby soud o jejich soukromém právu rozhodl určitým způsobem. V okamžiku, kdy soud usnesením o schválení smíru jejich návrh akceptuje, stane se dohoda exekučním titulem majícím povahu soudního rozhodnutí. Soudní smír má jednak procesní následky (je rozhodnutím ve věci samé, jež je exekučním titulem a vytváří překážku věci rozhodnuté), jednak následky hmotněprávní (je novací, případně dohodou o narovnání mezi účastníky) a v případě schválení soud deklaruje jeho soulad s hmotným právem. K oběma těmto následkům dochází až akceptací smíru ze strany soudu.¹⁾
- Podstatou soudního smíru je soudní odsouhlasení dohody (smlouvy) mezi stranami o smírném řešení sporu. V posuzovaném případě tedy soudní odsouhlasení úplatného

¹⁾ Svoboda K., Smolík P., Levý J., Šínová R. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 1627 s.

nebo bezúplatného převodu příslušných nemovitostí. Z tohoto důvodu se pro rozhodování obce o soudním smíru (o jeho přijetí) musejí uplatnit identická pravidla jako pro samotné právní jednání, které je předmětem soudního smíru. Tedy řádně předchází zveřejnění záměru (§ 39 odst. 1 zákona o obcích) a schválení v zastupitelstvu [§ 85 písm. a) zákona o obcích]. Obec je rovněž povinna dodržet požadavky vyplývající pro ni z § 38 odst. 1 ve spojení s § 39 odst. 2 zákona o obcích a postupovat v souladu s těmito ustanoveními, tedy řádně obhájit případnou odchylku od obvyklé ceny.

Pokud má být nabyvatelem bytové družstvo, je potřeba zohlednit rovněž pravidla o zákazu veřejné podpory vyplývající z práva Evropské unie. Pokud má bytový dům, byty nebo spoluvlastnické podíly k nim nabyt za cenu nižší než v místě a čase obvyklou bytové družstvo, tedy nikoliv fyzické osoby, které do výstavby investovaly prostřednictvím svých vkladů do bytového družstva, je nutné zohlednit také **pravidla o veřejné podpoře vyplývající z čl. 107 Smlouvy o fungování Evropské unie a souvisejících předpisů Evropské unie²⁾**.

Problematika veřejné podpory náleží do působnosti **Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže**. Veřejné podpoře se věnuje metodické doporučení „*Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv*“, které tvoří přílohu tohoto stanoviska.

Dále je nutno upozornit, že je nutné řešit i daňové dopady těchto převodů, což náleží do působnosti Ministerstva financí, které bude navrhopvat osvobození příjmů z bezúplatných převodů spoluvlastnických podílů na bytovém domě z obce na druhého vlastníka prostřednictvím přechodného ustanovení obsaženého v nejbližší řádné novele zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, kterou lze očekávat po parlamentních volbách organizovaných na podzim roku 2021.

Do té doby se finanční správa nebude zabývat případy, které by měly být touto novelou dotčeny za podmínky, že tímto nebudou dotčeny obecné povinnosti finanční správy zejména činit úkony ve lhůtách pro stanovení daně. V případě, že daňovým subjektům na základě doposud platné legislativy vznikne z výše uvedené transakce daňová povinnost, mohou při splnění zákonných podmínek využít institutu posečkání daně.

Příloha: 1 / Metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže s názvem *Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv*

V Praze dne 1. dubna 2021

²⁾ Např. nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu *de minimis*.