



Fiala Tejkal
A PARTNEŘI

STANOVISKO

ODBORNÉ PRÁVNÍ STANOVISKO

Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsaneého Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.

V Brně dne 13.11.2021

Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

ODBORNÉ PRÁVNÍ STANOVISKO

Objednatel: Statutární město Brno

IČO: 44992785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

(dále jen „**Objednatel**“)

Zpracovatel: Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

IČO: 28360125

se sídlem Brno, Helfertova 2040/13, PSČ 613 00

(dále jen „**Zpracovatel**“)

Zpracovatel na následujících stranách předkládá své odborné právní stanovisko s níže specifikovaným předmětem:

Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.

Obsah

1.	ZADÁNÍ.....	4
2.	ZÁKLADNÍ POPIS SKUTKOVÉHO STAVU.....	9
3.	POSOUZENÍ PLATNOSTI/NEPLATNOSTI BUDOUCÍHO ZÁVAZKU K BEZÚPLATNÉMU PŘEVODU VE SMLouvĚ O SDRUŽENÍ.....	12
	ZVEŘEJNĚNÍ ZÁMĚRU, POVAHA ČL. IX ODST. 6 SMLOUVY O SDRUŽENÍ.....	12
	REŽIM SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUCÍ.....	15
	PLATNOST SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUCÍ (POSOUZENÍ V REŽIMU OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU).....	17
	PLATNOST SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUCÍ (POSOUZENÍ V REŽIMU OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU).....	21
	MOŽNOST ZÁNIKU SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUCÍ PRO PODSTATNOU ZMĚNU OKOLNOSTÍ.....	23
	SMLOUVA VE PROSPĚCH TŘETÍ OSOBY.....	23
	ZÁVĚR.....	24
4.	POSOUZENÍ PLATNOSTI / NEPLATNOSTI BUDOUCÍHO ZÁVAZKU K BEZÚPLATNÉMU PŘEVODU V NÁJEMNÍCH SMLouvÁCH.....	26
	POVAHA ČL. VIII NÁJEMNÍ SMLOUVY.....	26
	ZVEŘEJNĚNÍ ZÁMĚRU, ORGÁN OPRÁVNĚNÝ SCHVÁLIT PŘEVOD NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	26
	PLATNOST SMLOUVY O SMLouvĚ BUDOUCÍ.....	28
	K PLATNOSTI SAMOTNÉ NÁJEMNÍ SMLOUVY.....	30
	K DALŠÍM NÁJEMNÍM SMLouvÁM.....	31
	ZÁVĚR.....	31
5.	POSOUZENÍ POŽADAVKU PODMÍNĚNÍ BEZÚPLATNÉHO PŘEVODU NA ČLENY VYPOŘÁDÁNÍM ZÁVAZKŮ ZE SMLOUVY O SDRUŽENÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKU NA PROKÁZÁNÍ VYUŽITÍ NÁJEMNÉHO PŘÍPADAJÍCÍHO NA PODÍL MĚSTA PRO SPRÁVU A ÚDRŽBU DOMU DRUŽSTVEM	33
6.	NÁVRH VARIANT POSTUPU VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ S DRUŽSTVEM V PŘÍPADĚ PLATNOSTI/NEPLATNOSTI ZÁVAZKU BUDOUCÍHO PŘEVODU ZEJMÉNA VE VAZBĚ NA SPOLEČNÉ STANOVISKO MINISTERSTEV A JUDIKATURU	34
7.	POSOUZENÍ ZDŮVODNĚNÍ ODCHYLKY OD CENY OBVYKLÉ PŘI BEZÚPLATNÉM PŘEVODU	36
	ZÁVĚR.....	43
8.	POSOUZENÍ OTÁZEK ŘÁDNÉHO UPLATNĚNÍ PRÁVA ČLENŮ DRUŽSTVA NEBO DRUŽSTVA NA BEZÚPLATNÝ PŘEVOD OBECNĚ VŮČI MĚSTU A VYMAHATELNOSTI BEZÚPLATNÉHO PŘEVODU (I PRO JINÉ PŘÍPADY) – DOBA, KDY MŮŽE BÝT NEJPOZDĚJI NÁROK VŮČI MĚSTU VZNESEN A VYMÁHÁN, PŘÍPADNĚ I POSTUP V PŘÍPADĚ ZÁVAZKU PŘEVÉST MAJETEK NA DRUŽSTVO „NEBO“ NA ČLENY DRUŽSTVA.....	44
9.	POSOUZENÍ POVINNOSTI NÁJEMCŮ HRADIT NÁJEMNÉ I PO UPLYNUTÍ VÁZACÍ DOBY A JEHO VÝŠE	47
	K VÝŠI NÁJEMNÉHO	47
	K POVINNOSTI HRADIT NÁJEMNÉ PO UPLYNUTÍ VÁZACÍ DOBY	48
10.	POSOUZENÍ MOŽNOSTI PŘEVÉST SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL MĚSTA NA JEDNOTKÁCH PŘÍMO NA DRUŽSTVO SE ZÁVAZKEM JEJ VE STANOVENÉ DOBĚ PŘEVÉST NA JEHO ČLENY.....	49
11.	OSTATNÍ DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI A VÝHRADY.....	50

1. Zadání

Objednatel žádá Zpracovatele, aby pro Objednatele zpracoval právní analýzu, jejímž předmětem bude analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, a to v následujícím rozsahu:

1. posouzení platnosti/neplatnosti budoucího závazku k bezúplatnému převodu ve smlouvě o sdružení a v nájemních smlouvách,
2. posouzení požadavku podmínění bezúplatného převodu na členy vypořádáním závazků ze smlouvy o sdružení, zejména požadavku na prokázání využití nájemného připadajícího na podíl města pro správu a údržbu domu družstvem,
3. návrh variant postupu vypořádání spoluvlastnictví s družstvem v případě platnosti/neplatnosti závazku budoucího převodu zejména ve vazbě na společné stanovisko ministerstev a judikaturu,
4. posouzení zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé při bezúplatném převodu,
5. posouzení otázek řádného uplatnění práva členů družstva nebo družstva na bezúplatný převod obecně vůči městu a vymahatelnosti bezúplatného převodu (i pro jiné případy) – doba, kdy může být nejpozději nárok vůči městu vznesen a vymáhán, případně i postup v případě závazku převést majetek na družstvo „nebo“ na členy družstva,
6. posouzení povinnosti nájemců hradit nájemné i po uplynutí vázací doby a jeho výše,
7. posouzení možnosti převést spoluvlastnický podíl města na jednotkách přímo na družstvo se závazkem jej ve stanovené době převést na jeho členy.

Zpracovatel předkládá odborné právní stanovisko spočívající v rozboru položených otázek.

Při zpracování tohoto odborného právního stanoviska Zpracovatel vycházel z platného práva České republiky, z rozhodovací činnosti soudů, z odborné literatury a z vlastních odborných znalostí.

Zdroje

Právní předpisy

- zákon č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Starý zákon o obcích**“)
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o obcích**“)

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“)
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obchodní zákoník**“)
- zákon č. 370/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 15/1998 Sb., o Komisi pro cenné papíry a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění zákona č. 30/2000 Sb., zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Novela Obchodního zákoníku**“)
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) (dále jen „**Zákon o vlastnictví bytů**“)
- vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Podklady

- Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vyhlášený v lednu 1998
- Výpis usnesení ze zasedání Rady Objednatele č. R33/017 konaného dne 1.4.1999, jímž Rada Objednatele pověřila vedoucího Bytového odboru Magistrátu města Brna vydávat po podpisu Smlouvy o sdružení na základě doporučení Komise bydlení Rady Objednatele souhlas s budoucími nájemci bytů a k jednání ve věcech smluvních a technických tohoto záměru
- Smlouva o sdružení uzavřená mezi Objednatelem a Moravská stavební PSJ, a.s. dne 23.6.1999 (dále jen „**Smlouva o sdružení**“) a Dodatek č. 1 ze dne 2.6.2000
- Kolaudační rozhodnutí Úřadu městské části Brno-sever ze dne 27.9.1999, č.j. STU/9901234/00/02/HAJK, jímž bylo povoleno užívání bytových domů na adrese Majdalenky č.or. 9, 11, 13, 15, 17 a 19, a které nabylo právní moci dne 28.9.1999 (dále jen „**Kolaudační rozhodnutí 09/99**“)
- Kolaudační rozhodnutí Úřadu městské části Brno-sever ze dne 16.12.1999, č.j. STU/04/9901466/000/002 H, jímž bylo povoleno užívání bytových domů na

adrese Majdalenky č.or. 21, 23 a 25, a které nabylo právní moci dne 20.12.1999 (dále jen „**Kolaudační rozhodnutí 12/99**“)

- materiál Rady města Brna ZM3/0262 pro zasedání Zastupitelstva města Brna Z3/006 konaného dne 18.5.1999, obsahující doporučení Rady města Brna Zastupitelstvu města Brna schválit Smlouvu o sdružení, včetně důvodové zprávy (dále jen „**Doporučení RMB schválit Smlouvu o sdružení**“)
- Výpis – Usnesení zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z3/006 konaného ve dnech 18.-19.5.1999, jímž byla schválena Smlouva o sdružení (dále jen „**Usnesení ZMB o schválení Smlouvy o sdružení**“)
- Usnesení zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z3/013 konaného ve dnech 16.-17.11.1999, jímž bylo schváleno postoupení práv a převod závazků Moravské stavební PSJ, a.s. ze Smlouvy o sdružení na DRUŽSTVO MAJDALENKY (dále jen „**Usnesení ZMB o schválení postoupení Smlouvy o sdružení**“)
- Nájemní smlouva č. 7126-01 uzavřená dne 13.6.2000 mezi Objednatelem a DRUŽSTVEM MAJDALENKY jako pronajímateli a panem Jiřím Vaňkem jako nájemcem k jednotce č. 853/61 v bytovém domě na adrese Majdalenky č. or. 19 (dále jen „**Nájemní smlouva**“)
- Nájemní smlouva č. 9252-02 uzavřená dne 15.5.2001 mezi Objednatelem a DRUŽSTVEM MAJDALENKY jako pronajímateli a manžely Koželkovými k jednotce č. 855/4 v bytovém domě na adrese Majdalenky č. or. 25 (dále jen „**Nájemní smlouva 2001**“)
- Nájemní smlouva č. 9252-03 uzavřená dne 15.8.2012 mezi Objednatelem a DRUŽSTVEM MAJDALENKY jako pronajímateli a manželi Juříkovými k jednotce č. 855/4 v bytovém domě na adrese Majdalenky č. or. 25 (dále jen „**Nájemní smlouva 2012**“)
- Usnesení schůze Rady města Brna č. R3/045 konané dne 4.11.1999, jímž Rada města Brna schválila vzorovou nájemní smlouvu na pronájem bytů vybudovaných na základě Smlouvy o sdružení (dále jen „**Usnesení RMB o schválení vzorové nájemní smlouvy**“)
- úplný výpis z obchodního rejstříku DRUŽSTVA MAJDALENKY
- úplný výpis z obchodního rejstříku Moravské stavební PSJ, a.s.
- notářský zápis sepsaný JUDr. Vladimírou Kostřicovou, notářkou, NZ 415/99, N 537/99 ze dne 29.7.1999, jímž notářka osvědčila průběh ustavující členské schůze družstva

- Převodní smlouva uzavřená dne 22.6.2000 mezi Objednateltem a Moravskou stavební PSJ, a.s. , již Moravská stavební PSJ, a.s. převedla na Objednatelce spoluvlastnické podíly na 151 bytových jednotkách
- Prohlášení vlastníka ze dne 8.10.1999
- výpis usnesení schůze Rady Objednatelce č. R8/112 konané dne 27.10.2020
- 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 ze dne 1.4.2021, (dále jen „**Stanovisko ministerstev**“) včetně přílohy Metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže s názvem Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv (dále jen „**Doporučení ÚOHS**“)
- LV č. 6702 v k.ú. Lesná s 29.3.2019 k bytu č. 853/79

Literatura

- 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.
- Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019
- Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárová, Milan Hulmák a kolektiv Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha 2009, 2321 s.

Judikatura

- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1659/97
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 986/2012
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3089/2019
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 27 Cdo 5845/2017
- nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2095/14
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 4260/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 4470/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 4260/2011

- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2926/2016
- usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2704/16
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 824/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 120/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2643/99
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2643/99
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2041/2003
- nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 658/18
- nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2447/13
- nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 3512/11
- rozsudek Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 3 C 423/2019
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1329/2014
- nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2124/14
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2147/2016
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 2667/2017

2. Základní popis skutkového stavu

1. V lednu roku 1998 vyhlásilo Ministerstvo pro místní rozvoj Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury, jehož cílem bylo vytvořit podmínky pro oživení výstavby nájemních bytů pro řešení naléhavých potřeb bydlení v obcích s přihlédnutím ke specifickým místním potřebám.
2. Základní podmínkou bylo, že v případě financování stavby ze sdružených prostředků musí být dodržen rozhodující vliv obce na splnění podmínky zajištění 20 let nájemního bydlení a stanovení nájemného až do výše věcně usměrňovaného nájemného dne § 6 vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
3. Příjemcem dotace byla vždy příslušná obec, přičemž pro účely výstavby bylo možné získat dotaci ve výši maximálně 320.000,- Kč na jednu bytovou jednotku.
4. Rada Objednatele na svém zasedání č. R3/020 dne 29.4.1999 doporučila Zastupitelstvu Objednatele schválit Smlouvu o sdružení.
5. Usnesením ZMB o schválení Smlouvy o sdružení schválilo zastupitelstvo Objednatele na svém zasedání č. Z3/1999 ve dnech 18.-19.5.1999 uzavření Smlouvy o sdružení.
6. Uzavřením Smlouvy o sdružení dne 23.6.1999 založili Objednatel a společnost Moravská stavební PSJ, a.s., IČ 25500589, sdružení, jehož účelem bylo vybudování nájemních bytů v rámci stavby s názvem Brno-Lesná, Majdalenky I. a II. etapa stavby komplexu bytů, obchodů, služeb a garáží v k.ú. Lesná.
7. Dle Smlouvy o sdružení ve znění dodatku č. 1 poskytl Objednatel pro splnění účelu sdružení finanční prostředky z dotace ve výši 48,32 mil. Kč, společnost Moravská stavební PSJ, a.s. poskytla rozestavěné budovy a finanční prostředky na jejich dokončení.
8. Moravská stavební PSJ, a.s. se v čl. IX odst. 1 ve spojení s čl. V odst. 1 Smlouvy o sdružení dále zavázala, že na Objednatele převede spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách vybudovaných s pomocí dotace, kterou Objednatel pro účely výstavby získal od státu.
9. Součástí Smlouvy o sdružení je též následující ujednání obsažené v čl. IX odst. 6:
„Město se zavazuje, že po uplynutí 20 let od kolaudace každé jednotlivé budovy umožní převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví příslušných nájemců-členů družstva a to bezúplatně s tím, že obdarování uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.“
10. Společnost Moravská stavební PSJ, a.s. se v čl. VII odst. 2 bodu 2.9 Smlouvy o sdružení zavázala založit bytové družstvo, jehož členy budou budoucí nájemci bytů.

11. V režimu Smlouvy o sdružení byly dokončeny bytové domy na adrese Majdalenky č.or. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 a 25, přičemž příslušná kolaudační rozhodnutí povolující jejich užívání nabyly právní moci 28.9.1999 (Kolaudační rozhodnutí 09/99 ve vztahu k domům na adrese Majdalenky č. or. 9, 11, 13, 15, 17 a 19) a 20.12.1999 (Kolaudační rozhodnutí 12/99 ve vztahu k domům na adrese Majdalenky č. or. 21, 23 a 25).
12. Usnesením RMB o schválení vzorové nájemní smlouvy schválila Rada Objednatele na svém zasedání dne 4.11.1999 vzorovou nájemní smlouvu na pronájem bytů vybudovaných na základě Smlouvy o sdružení.
13. Součástí vzorové nájemní smlouvy byl též čl. VIII o následujícím znění:

„Nájemce má právo na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.“
14. Rada Objednatele na svém zasedání č. R33/017 konaném dne 1.4.1999 v rámci projednávání bodu 6 pověřila vedoucího Bytového odboru Magistrátu města Brna vydávat po podpisu Smlouvy o sdružení na základě doporučení Komise bydlení Rady Objednatele souhlas s budoucími nájemci bytů a k jednání ve věcech smluvních a technických tohoto záměru.
15. Společnosti Moravská stavební PSJ, a.s. a PSJ holding. a.s., IČ 25500589, založily dne 29.7.1999 družstvo se jménem „DRUŽSTVO MAJDALENKY“, které bylo dne 23.9.1999 zapsáno do obchodního rejstříku a bylo mu přiděleno IČ 25576861.
16. Usnesením ZMB o schválení postoupení Smlouvy o sdružení schválilo Zastupitelstvo Objednatele na svém zasedání konaném ve dnech 16.-17.11.1999 postoupení Smlouvy o sdružení ze společnosti Moravská stavební PSJ, a.s. na DRUŽSTVO MAJDALENKY.
17. Dne 8.10.1999 vymezila Moravská stavební PSJ, a.s. v prohlášení vlastníka bytové jednotky v předmětných bytových domech, a toto prohlášení vlastníka bylo zapsáno do katastru nemovitostí s právními účinky k 23.12.1999.
18. Na základě souhlasu Objednatele převedla Moravská stavební PSJ, a.s. práva a povinnosti společnosti Moravská stavební PSJ, a.s. ze Smlouvy o sdružení na DRUŽSTVO MAJDALENKY.
19. Převodní smlouvou uzavřenou dne 22.6.2000 mezi Objednatel a Moravskou stavební PSJ, a.s. převedla Moravská stavební PSJ, a.s. na Objednatele příslušné spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách vybudovaných s pomocí dotace, kterou Objednatel pro účely výstavby získal od státu.

20. Převodní smlouvou uzavřenou dne 16.6.2000 mezi Moravskou stavební PSJ, a.s. a DRUŽSTVEM MAJDALENKY převedla Moravská stavební PSJ, a.s. na DRUŽSTVO MAJDALENKY zbývající spoluvlastnické podíly na předmětných bytových jednotkách.
21. DRUŽSTVO MAJDALENKY požádalo Objednatele výzvou ze dne 3.4.2019 o převedení spoluvlastnických podílů Objednatele na předmětných bytech do svého vlastnictví.
22. Dne 16.4.2020 zaslalo DRUŽSTVO MAJDALENKY Objednateli hromadně jednotlivé žádosti nájemců o převod spoluvlastnických podílů Objednatele na bytových jednotkách na jednotlivé vlastníky, které byly těmito nájemci podepsány. Počet žadatelů ani jejich vztah k předmětným bytovým jednotkám Zpracovatel neprověřoval, resp. nezkoumal, zda žádost byla podána všemi dotčenými nájemci předmětných bytových jednotek.

3. Posouzení platnosti/neplatnosti budoucího závazku k bezúplatnému převodu ve smlouvě o sdružení

23. Smlouvu o sdružení podepsal za Objednatele dne 23.6.1999 RNDr. Petr Duchoň, který byl v době podpisu primátorem Objednatele, a který tak byl oprávněn za Objednatele Smlouvu o sdružení podepsat.
24. Za Moravskou stavební PSJ, a.s. podepsali smlouvu Ing. Lubomír Malík, předseda představenstva, a Ing. Martin Jaroš, člen představenstva. Dle úplného výpisu z obchodního rejstříku uvedené společnosti byl v době podpisu Smlouvy o sdružení Ing. Malík předsedou představenstva a Ing. Jaroš 4. členem představenstva.
25. Zapsaný způsob jednání v době podpisu Smlouvy o sdružení byl následující: *„Členové představenstva jednají za společnost, a to tak, že pro jakýkoli právní úkon je zapotřebí vždy podpisu dvou členů představenstva, a to předsedy představenstva a čtvrtého člena představenstva nebo místopředsedy představenstva a třetího člena představenstva.“*
26. Z uvedeného vyplývá, že ze strany Moravské stavební PSJ, a.s. podepsaly Smlouvy o sdružení též oprávněné osoby.
27. Za předpokladu, že Smlouvu o sdružení podepsaly skutečně osoby, které jsou v podpisové části Smlouvy o sdružení uvedeny, lze uzavřít, že Smlouva o sdružení byla z pohledu oprávnění jednajících osob platně uzavřena.

Zveřejnění záměru, povaha čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení

28. Jak vyplývá z podkladů předaných Zpracovateli, Rada Objednatele na svém zasedání č. R3/020 dne 29.4.1999 doporučila Zastupitelstvu Objednatele schválit Smlouvu o sdružení.
29. Smlouva o sdružení byla poté schválena Zastupitelstvem Objednatele na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z3/006 konaném ve dnech 18.-19.5.1999.
30. Na základě tohoto schválení byla poté Smlouva o sdružení uzavřena dne 23.6.1999.
31. Dle § 36a odst. 1 Starého zákona o obcích ve znění účinném od 1.7.1992 do konce účinnosti tohoto zákona (do 11.11.2000), rozhoduje obecní zastupitelstvo mimo jiné o převodu věcí.
32. Dle § 36a odst. 3 Starého zákona o obcích v tomtéž znění nemůže obecní zastupitelstvo oprávnění o majetkoprávních úkonech obce uvedených v § 36a odst. 1 a 2 Starého zákona o obcích svěřit obecní radě.
33. Dle § 36a odst. 4 Starého zákona o obcích v tomtéž znění pak 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.

34. Dle konstantní soudní judikatury platí, že nebyl-li záměr obce převést nemovitý majetek obce řádně zveřejněn, je smlouva o převodu věci absolutně neplatná pro obcházení zákona.
- a) Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozsudku sp. zn. 2 Cdon 1659/97 uvedl, že „*když ustanovení § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, výslovný zákaz převodu či pronájmu obecního nemovitého majetku nestanoví (a i když tedy nemůže jít o neplatnost právního úkonu přímo pro rozpor se zákonem), je mimo jakoukoli pochybnost, že nabídka převodu takového majetku bez splnění zákonem požadovaných podmínek svými důsledky (byla-li by takto přijata) směřuje k výsledku zákonu odporujícímu. Jestliže je pak pro obcházení zákona neplatná nabídka smlouvy nemůže být platná ani smlouva samotná, vznikla-li její akceptací.*“
 - b) V rozsudku sp. zn. 28 Cdo 986/2012 Nejvyšší soud odkazuje na již vyřešenou otázku nedostatku publikace záměru takto: „*Právní otázka důsledků nedostatku publikace záměru obce k pronájmu nemovitého majetku za účinnosti zákona č. 367/1990 Sb. byla již v judikatuře vyřešena. Byla-li uzavřena smlouva o převodu nemovitého majetku obce bez předchozího zveřejnění tohoto záměru podle ustanovení § 36a odst. 4 citovaného předpisu, je tento právní úkon podle § 39 obč. zák. neplatný pro obcházení zákona.*“
 - c) Stejně tak v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 3089/2019 Nejvyšší soud opět na ustálenou judikaturu odkazuje: „*Pro posouzení neplatnosti nájemní smlouvy z 29. září 1997 je z posléze uvedených důvodů právně významný skutkový závěr odvolacího soudu, že jejímu uzavření nepředcházelo zveřejnění příslušného záměru obce (města). Ustálená soudní praxe totiž dovodila, že byla-li uzavřena smlouva o převodu nemovitého majetku obce bez předchozího zveřejnění tohoto záměru podle § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., je tento právní úkon absolutně neplatný pro obcházení zákona (§ 39 obč. zák.).*“
35. Jak uvádí komentář¹ k § 39 Zákona o obcích, „*Záměr je třeba zveřejnit i před uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě, na kterou se vztahuje povinnost zveřejnit záměr, neboť touto smlouvou obec přebírá soudně vynutitelnou povinnost budoucí smlouvu v zásadě vždy uzavřít (srov. rozhodnutí NS ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009, a ze dne 21. 2. 2018, sp. zn. 32 Cdo 1785/2017).*“

¹ FUREK, Adam. § 39 [Povinnost zveřejnit záměr majetkové dispozice a povinnost disponovat majetkem za obvyklou cenu]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 222.

36. Jak uvádí Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozsudku sp. zn. 33 Cdo 796/2013, „*smyslem zveřejnění záměru obce prodat nemovitý majetek je informovat občany o dispozicích s obecním majetkem, zajistit aby s tím související úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce, aby všichni potenciální zájemci o koupi tohoto majetku měli rovnou příležitost uplatnit efektivně svůj případný zájem a aby před uplynutím stanovené lhůty orgány obce neučinily taková opatření, pro která by již nemohlo být přihlédnuto ke včasné nabídce jiného zájemce.*“
37. Obsah ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení ve znění „*Město se zavazuje, že po uplynutí 20 let od kolaudace každé jednotlivé budovy umožní převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví příslušných nájemců-členů družstva a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.*“ lze chápat jako závazek Objednatele převést spoluvlastnické podíly Objednatele na předmětných bytových jednotkách na příslušné nájemce – členy DRUŽSTVA MAJDALENKY.
38. S ohledem na to, že má jít zcela jednoznačně o převod nemovitého majetku z vlastnictví Objednatele do vlastnictví třetích osob, pak měl-li by být tento závazek soudně vymahatelný, musel by být záměr Objednatele převést spoluvlastnické podíly na předmětných bytových jednotkách, ve smyslu shora uvedeného, nutně zveřejněn, aby byl zachován princip transparentnosti nakládání s majetkem Objednatele. Pakliže by takový záměr zveřejněn nebyl, nemohlo by jít o ujednání, jehož prostřednictvím by bylo možné se u soudu bez dalšího domoci převodu příslušného spoluvlastnického podílu.
39. Zpracovatel nemá od Objednatele k dispozici žádné podklady, ze kterých by vyplývalo, že by záměr Objednatele převést spoluvlastnické podíly Objednatele na předmětných bytových jednotkách byl před uzavřením Smlouvy o sdružení zveřejněn. Stejně tak Zpracovatel nemá od Objednatele k dispozici ani rozhodnutí Rady či Zastupitelstva Objednatele, z něhož by vyplývalo, že některý z těchto orgánů o zveřejnění záměru rozhodnul.
40. **Vzhledem k tomu, že záměr převést spoluvlastnické podíly na předmětných bytových jednotkách na jejich nájemce – členy DRUŽSTVA MAJDALENKY nebyl dle Zpracovateli předaných podkladů zveřejněn, je ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení absolutně neplatné. Z neplatného ustanovení pak Objednateli nevzniká žádná povinnost.**
41. S ohledem na obsah a povahu ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení lze toto ustanovení nejlépe chápat jako smlouvu o smlouvě budoucí, bylo by je však možné chápat i jako inominátní závazek.
42. Pokud předmětné ustanovení posoudíme jako smlouvu o smlouvě budoucí, pak zůstávají shora uvedené závěry o neplatnosti závazku stejné, neboť právě díky smlouvě o smlouvě budoucí lze prostřednictvím soudního řízení dosáhnout nahrazení projevu vůle povinné

smluvní strany, a v tomto případě tedy převodu spoluvlastnického podílu na předmětných bytových jednotkách. Předchozí zveřejnění záměru by pro takové nakládání s majetkem Objednatele bylo nezbytné.

43. Ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení neobsahuje výslovně závazek uzavřít darovací smlouvu, ale doslovně toliko povinnost umožnit bezúplatný převod spoluvlastnického podílu. Na ujednání by tak bylo možné rovněž pohlížet nikoliv jako na smlouvu o smlouvě budoucí, ale jako na inomínátní ujednání smluvních stran, jehož obsahem je povinnost Objednatele převod vlastnictví **umožnit**.
44. U soudu by se v takovém případě oprávněný mohl domáhat, aby soud uložil Objednateli splnění povinnosti „umožnit“ bezúplatný převod spoluvlastnického práva, ale musel by soud zároveň vysvětlit a prokázat, co se oním „umožněním převodu“ rozumí. Pokud by se to oprávněnému skutečně podařilo, pak by však ve svém důsledku nemohlo jít o nic jiného než o předložení podepsaného návrhu darovací smlouvy Objednatелеm oprávněnému, případně podpis návrhu darovací smlouvy předložené oprávněným. Takový důsledek je však svými účinky totožný s účinky ujednání smlouvy o smlouvě budoucí, a nelze tedy dospět k jinému závěru, než že ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení je smlouvou o smlouvě budoucí, což vede zpět ke shora uvedeným závěrům o absolutní neplatnosti takového ujednání.

Režim smlouvy o smlouvě budoucí

45. Vzhledem k tomu, že ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení je smlouvou o smlouvě budoucí, je třeba dále vyhodnotit, zda je platně sjednán též samotný obsah smlouvy o smlouvě budoucí.
46. Dle § 261 odst. 2 Obchodního zákoníku ve znění účinném ke dni uzavření Smlouvy o sdružení platí, že třetí částí Obchodního zákoníku se řídí rovněž závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb.
47. Dle § 261 odst. 6 Obchodního zákoníku ve znění účinném v době uzavření Smlouvy o sdružení platilo, že *„Smlouvy mezi osobami uvedenými v odstavcích 1 a 2, které nejsou upraveny v hlavě II této části zákona a jsou upraveny jako smluvní typ v občanském zákoníku, se řídí **pouze ustanoveními občanského zákoníku.**“*
48. S účinností od 1.1.2001 až do konce účinnosti Obchodního zákoníku znělo citované ustanovení následovně: *„Smlouvy mezi osobami uvedenými v odstavcích 1 a 2, které nejsou upraveny v hlavě II této části zákona a jsou upraveny jako smluvní typ v občanském zákoníku, se řídí **příslušnými ustanoveními o tomto smluvním typu v občanském zákoníku a obchodním zákoníkem.**“*
49. Vzhledem k tomu, že Novela Obchodního zákoníku, která změnila od 1.1.2001 obsah § 261 odst. 6 Obchodního zákoníku, neobsahuje k této změně žádná přechodná

ustanovení, jde o tzv. nepravou zpětnou účinnost, kdy se ustanovení v novelizovaném znění použije na existující právní vztahy od nabytí své účinnosti.

50. Společnost Moravská stavební PSJ, a.s. byla v době uzavření Smlouvy o sdružení podnikatelem a Objednatel byl a je samosprávnou územní jednotkou. Vzhledem k tomu, že se činnost Moravské stavební PSJ, a.s. dle Smlouvy o sdružení týkala jejího podnikání, a že Smlouva o sdružení se týkala zabezpečení dokončení výstavby bytů pro veřejnost za účelem jejich pronájmů občanům a tedy zajištění bytových potřeb veřejnosti, týkal se závazkový vztah ze Smlouvy o sdružení zabezpečování veřejných potřeb. V souladu s § 261 odst. 2 a 6 se tak Smlouva o sdružení řídí právní úpravou Občanského zákoníku v rozsahu smluvního typu smlouvy o sdružení a ve zbývajícím rozsahu Obchodním zákoníkem.
51. Uvedený závěr podporuje též odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 4470/2010, v němž se Nejvyšší soud ztotožnil se závěrem odvolacího soudu, který ve svém rozsudku mimo jiné uvedl, že *„bytové domy byly zhotovovány k zabezpečení veřejných potřeb žalované obce jako tzv. nájemní bydlení pro její občany“*.
52. Pokud však ustanovení čl. IX odst. 6 chápeme jako smlouvu o smlouvě budoucí, která je společně s ujednáním stran o sdružení obsahem listiny s názvem Smlouva o sdružení, je nezbytné zabývat se samostatně právním režimem této smlouvy o smlouvě budoucí.
53. Zabezpečování veřejných potřeb je soudy vykládáno jako *„uspokojování potřeb neurčitého počtu lidí, a to bez ohledu, zda jde o celou společnost nebo pouze o její část. Pod pojem zabezpečování veřejných potřeb jsou zahrnovány služby, na kterých je obecný zájem, a to typicky v oblasti hospodářské, zdravotnické, životního prostředí, sociální, kulturní atp. Takovéto potřeby jsou zajišťovány jednotně pro všechny subjekty, které je také na daném území mohou hromadně využívat.“*².
54. Vzhledem k tomu, že smlouva o smlouvě budoucí směřuje k darování jednotlivých bytových jednotek jednotlivým nájemcům těchto bytů, kteří je budou nadále užívat zpravidla pro uspokojování vlastní bytové potřeby, nelze již dle názoru Zpracovatele v této souvislosti hovořit o zabezpečování veřejných potřeb, neboť darováním jedné konkrétní bytové jednotky jednomu konkrétnímu nájemci nejsou žádným způsobem zabezpečovány veřejné potřeby.
55. Závazkový právní vztah vznikající ze smlouvy o smlouvě budoucí obsažené v čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení se proto dle názoru Zpracovatele řídí Občanským zákoníkem, a platnost smlouvy o smlouvě budoucí je tak třeba poměřovat obsahem § 50a Občanského zákoníku, který obsahuje úpravu smlouvy o smlouvě budoucí.
56. Uvedený závěr podporuje odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 4260/2011, v němž Nejvyšší soud mimo jiné uvedl: *„Přestože zabezpečování veřejných potřeb je možno vykládat tzv. v širších souvislostech, nelze v projednávané věci ze*

² rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 4260/2011

skutkových zjištění soudů, jimiž je dovolací soud vázán, dospět k závěru, že se o zabezpečování veřejných potřeb jedná. Žalovaná obec se smlouvou o smlouvě budoucí kupní měla zavázat prodat kupujícímu podnikateli soubor nepotřebných nemovitostí, zde pozemků. Ze samotné smlouvy nelze dovodit, že se závazek týká zabezpečování nějakých veřejných potřeb. Tento dispoziční právní úkon má především charakter výkonu vlastnického práva a s veřejným zájmem přímo nesouvisí.“

57. Nelze vyloučit, že obsah čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení by mohl být posouzen jako integrální součást Smlouvy o sdružení, která sdílí právní režim Smlouvy o sdružení, nebo by, i přes shora uvedené, mohla být dovozována souvislost se zabezpečováním veřejných potřeb. S ohledem na shora uvedené by se pak čl. IX odst. 6 Smlouvy řídil úpravou smlouvy o smlouvě budoucí dle Obchodního zákoníku. Pak by bylo nezbytné posoudit platnost čl. IX odst. 6 na základě jiných kritérií a jiným způsobem, jak je rozvedeno dále v odstavcích 75 - 84.
58. Zpracovatel se však přiklání k názoru, že čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení by měl být vykládán v režimu Občanského zákoníku.

Platnost smlouvy o smlouvě budoucí (posouzení v režimu Občanského zákoníku)

59. Dle § 50a odst. 1 Občanského zákoníku musí platná smlouva o smlouvě budoucí splňovat tři základní parametry
- a) smlouva musí být písemná,
 - b) strany se zaváží uzavřít budoucí smlouvu do dohodnuté doby,
 - c) smlouva musí obsahovat podstatné náležitosti budoucí smlouvy.
60. Požadavek písemnosti smlouvy o smlouvě budoucí je splněn.
61. K uzavření budoucí smlouvy se zavázal pouze Objednatel, nikoliv oprávněný ze smlouvy o smlouvě budoucí, byť ustanovení § 50a odst. 1 Občanského zákoníku vyžaduje, aby se zavázaly strany obě. Takto striktně však předmětné ustanovení vykládat nelze. Jak uvádí komentář³ k § 50a Občanského zákoníku „Nelze však vyloučit vznik této povinnosti pouze na straně jednoho smluvního subjektu; v takovém případě je aktivně legitimován k tomu domáhat se nahrazení projevu vůle soudním rozhodnutím jen tento druhý smluvní subjekt. Soudní praxe dospěla v této souvislosti správně k závěru, že § 50a nebrání ani uzavření takové smlouvy o smlouvě budoucí, ve které se jedna ze smluvních stran zavazuje předložit druhé straně pouze návrh smlouvy a druhá strana se zavazuje jej ve stanovené době přijmout.“
62. Ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení stanoví pouze počátek doby, ve které by mělo k uzavření budoucí smlouvy dojít, zcela však chybí ujednání o tom, kdy tato doba

³ ŠVESTKA, Jiří. § 50a [Smlouva o smlouvě budoucí]. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 439.

končí. S ohledem na absenci této základní náležitosti by bylo možné uvažovat o neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí.

63. Zpracovatel však poukazuje na nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2095/14, který takový nedostatek svým výkladem překonává. Ústavní soud v citovaném nálezu mimo jiné uvedl:

„V jiném nálezu Ústavní soud uvedl, že „při výkladu smluvních ustanovení je nutno dát přednost skutečné vůli účastníků smlouvy nad formálním projevem této vůle.

...

Porušení ústavně zaručených základních práv se tedy orgán veřejné moci dopustí i tehdy, pokud formalistickým výkladem norem podústavního práva odepře autonomnímu projevu vůle smluvních stran důsledky, které smluvní strany takovým projevem zamýšlely ve své právní sféře vyvolat.“

...

Navíc, Ústavní soud musí odmítnout úvahy obecných soudů, že by vyřčená formulace byla neurčitá z důvodu nestanovení konečného data, kdy by mělo dojít k uzavření hlavní kupní smlouvy. Z tehdy platné úpravy se totiž podává, že pokud by ze smlouvy neplynulo jinak, tak tato lhůta končila nejdéle jedním rokem, v rámci něhož mohl stěžovatel podat návrh soudu na nahrazení vůle stran soudním rozhodnutím (§ 50a odst. 2 občanského zákoníku); v zásadě však měla být hlavní smlouva uzavřena v nejkratší možné době po splnění časové podmínky stanovené ve smlouvě o smlouvě budoucí.“

64. Z uvedených důvodů tak nelze v absenci konce lhůty pro uzavření budoucí smlouvy spatřovat důvod neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí.
65. Dle konstantní judikatury Nejvyššího soudu musí smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky obsahovat kromě obecných náležitostí právního úkonu i náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 Zákona o vlastnictví bytů. Dle znění Zákona o vlastnictví bytů, účinného v době uzavření Smlouvy o sdružení, šlo o následující náležitosti⁴:
- a) název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém je budova nebo dům postaven, a číslo popisné podle údajů katastru nemovitostí, číslo bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, popřípadě popis jejich umístění v budově nebo domě, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově nebo domě očíslovány,
 - b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,
 - c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,

⁴ S účinností od 31.12.2001 se nároky na podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky zásadně zmírnily pro případy druhého a dalších převodů bytové jednotky.

- d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (§ 8 odst. 2),
- e) název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, a určení práv k němu, která přecházejí z dosavadního vlastníka jednotky na budoucího vlastníka jednotky,
- f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

66. Jak vyplývá z konstantní judikatury, neobsahuje-li smlouva o smlouvě budoucí podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky dle Zákona o vlastnictví bytů, je taková smlouva absolutně neplatná pro neurčitost. Nejvyšší soud k této problematice v odůvodnění svého rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2926/2016 mimo jiné uvedl:

„Dovolací soud neshledává důvody, pro které by se měl se od této ustálené rozhodovací praxe odchýlit (jak současně navrhuji dovolatelé). Na požadavku, aby smlouva o budoucí smlouvě o (prvním) převodu bytové jednotky obsahovala všechny náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., je nutno trvat i proto, že soud nemůže svým výkladem již učiněný projev vůle doplňovat, měnit či dokonce nahrazovat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 18. 12. 2002, sp. zn. 25 Cdo 1116/2001). To platí i tehdy, jestliže obsahem projevu vůle byl závazek jednajících osob uzavřít do dohodnuté doby smlouvu (smluvní přímus). V řízení o žalobě na splnění kontraktační povinnosti (§ 80 písm. b/ o. s. ř.) totiž může soud svým rozhodnutím podle § 161 odst. 3 o. s. ř. nahradit pouze chybějící akceptační prohlášení účastníka, který je nečinný nebo neochotný realizační smlouvu uzavřít; není však oprávněn napravovat případné nedostatky dříve dohodnutého obsahu budoucí smlouvy. Slib, jímž na sebe jednající osoby vzaly závazek uzavřít do dohodnuté doby určitou smlouvu, aniž se přitom dohodly na jejím minimálním (nezbytném) obsahu (jejích podstatných náležitostech), tudíž nelze uznat za právně závazný (platný). Uznání právní závaznosti smluvního přímusu, jehož splnění nelze na nečinné (neochotné) straně vynutit soudní cestou tak, aby vyústilo ve vznik platné (právně závazné) smlouvy, totiž postrádá jakýkoli smysl (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 26 Cdo 1657/2015).“

67. Uvedené závěry potvrdil v odůvodnění svého usnesení sp. zn. I. ÚS 2704/16 též Ústavní soud, když uvedl, že:

„Z judikatury Nejvyššího soudu jednoznačně vyplývá, že dochází-li k převodu bytové jednotky, potom kupní smlouva, ale i smlouva o budoucí kupní smlouvě musí obsahovat náležitosti dle § 6 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. shora citované, jinak je neplatná. Správně proto soud I. stupně uzavřel, že jestliže ve smlouvě z 23. 12. 2007 nebylo určeno vymezení společných částí domu ani velikosti spoluvlastnického podílu budoucího kupujícího na nich určitým způsobem, smlouva pouze odkazovala na prohlášení vlastníka, které má být někdy v budoucnu vypracováno. Určeny nebyly ani pozemky, na nichž má budoucí kupující získat podíl, ani velikost tohoto podílu, přičemž za ujednání

určující velikost spoluvlastnických podílů nelze považovat pouhou citaci pravidla upraveného v § 8 zák. o vlastnictví bytů. Souhlasit tedy není možno s námitkou, že se jedná o formalistický výklad soudu, který by zabraňoval uzavírání kupních smluv k dosud nepostaveným bytovým jednotkám. Pokud zákon tyto náležitosti předepisoval, musely je smluvní strany dodržet, jinak je smlouva neplatná. V případě nepostavených bytových jednotek pak zřejmě měly zvolit jiný druh smlouvy.“

68. Vzhledem k tomu, že čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení neobsahuje a ani nemohl obsahovat nezbytné údaje, když prohlášení vlastníka vzniklo až dne 8.10.1999, tedy až po uzavření Smlouvy o sdružení, je smlouva o smlouvě budoucí obsažená v čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení ve světle shora citovaných rozhodnutí z tohoto důvodu neplatná.
69. Zpracovatel však zároveň upozorňuje na nejednotnou rozhodovací praxi Ústavního soudu a Nejvyššího soudu.
70. V nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2124/14 ze dne 26. 1. 2016 Ústavní soud uvedl následující:

*„Jedním ze základních principů výkladu smluv je priorita takového výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. **Obecné soudy proto pochybily, pokud z pouhé absence vymezení přesného spoluvlastnického podílu na společných částech domu dovodily neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí kupní, byť na základě této smlouvy byla později mezi stejnými smluvními stranami uzavřena kupní smlouva.**“*

71. Na tento nálezk pak reagoval Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2147/2016 ze dne 15.2.2018, v němž mimo jiné uvedl:

„Považoval-li v minulosti Nejvyšší soud v některých svých ojedinělých rozhodnutích (na rozdíl od výše citované judikatury) za obligatorní náležitost smlouvy o smlouvě budoucí o převodu jednotky i vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 1. 2013, sp. zn. 28 Cdo 1556/2012), pak tuto jeho rozhodovací praxi usměrnil nálezkem Ústavní soud sp. zn. II. ÚS 2124/14 ze dne 26. 1. 2016 (N 13/80 SbNU 163). V něm zdůraznil, že „není důvod jakkoliv zpochybňovat účel požadavku na vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu coby obligatorní náležitosti smlouvy o převodu bytu, který spočívá především v potřebě určení rozsahu, v jakém se vlastník bytové jednotky bude podílet jak na správě, tak i na nákladech údržby společných částí domu. Současně nelze přisvědčit závěru, že uvedené podmínky (splnění obligatorních náležitostí dle zákona o vlastnictví bytů) je třeba stejnou měrou klást jak na samotnou smlouvu o převodu bytu, tak i na smlouvu o smlouvě budoucí, v níž teprve smluvní strany vyjadřují svou vůli v budoucnu uzavřít kupní smlouvu (smlouvu o převodu bytu), přičemž považují za vhodné a žádoucí již nyní vymezit její některé klíčové parametry a podmínky. Ostatně v praxi se tento kontraktační postup vyskytuje relativně často právě v souvislosti s prodejem bytů v plánovaných či již započatých, nicméně zdaleka nedokončených projektech výstavby nových bytových domů či komplexů, kdy již v průběhu realizace stavby dochází k uzavírání příslušných

smluv týkajících se převodu jednotlivých bytových jednotek. Často by tak bylo objektivně téměř nemožné v době uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí vždy dostat požadavku na bližší a specifičtější konkretizaci v budoucnu převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu“.

72. V kontrastu k tomu pak Zpracovatel odkazuje na shora citované usnesení sp. zn. I. ÚS 2704/16 ze dne 8. 11. 2016, které na výše uvedený náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2124/14 ze dne 26. 1. 2016 žádným způsobem nereagovalo a Ústavní soud v něm podpořil dosavadní rozhodovací praxi.
73. Na tuto rozporuplnou situaci Nejvyšší soud v rámci svého rozsudku sp. zn. 33 Cdo 2667/2017 ze dne 12. 4. 2018 zareagoval tak, že odlišil požadavky na obsah smlouvy o smlouvě budoucí podle toho, zda jde o jednotku již existující nebo o jednotku, která teprve vznikne na základě prohlášení vlastníka budovy. Nejvyšší soud k tomu doslova uvedl:

„Není pochyb o tom, že smlouva o smlouvě budoucí musí pod sankcí neplatnosti obsahovat ujednání o podstatných náležitostech budoucí smlouvy, tj. v projednávaném případě smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky podle § 6 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony /zákon o vlastnictví bytů/, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. 72/1994 Sb.“), a to v rozsahu, který je podmíněn tím, zda jde o jednotku již existující nebo o jednotku, která teprve vznikne na základě prohlášení vlastníka budovy (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1244/99, ze dne 22. 5. 2002, sp. zn. 28 Cdo 859/2002, ze dne 24. 2. 2011, sp. zn. 33 Cdo 4404/2008, ze dne 31. 5. 2012, sp. zn. 33 Cdo 1407/2010, ze dne 15. 2. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2147/2016, náleží Ústavního soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. II. ÚS 2124/14).“

74. Na základě dosavadní ustálené rozhodovací soudní praxe by tak bylo možno uzavřít, že smlouva o smlouvě budoucí obsažená v čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení je neplatná, nicméně s ohledem na měnící se postoj Ústavního soudu a Nejvyššího soudu je zřejmé, že zde oba soudy otevírají prostor k tomu, aby výkladem absenci alespoň některých podstatných náležitostí smlouvy o převodu jednotky překonaly a upřednostnily výklad, který nebude znamenat neplatnost smluv o smlouvách budoucích s takovým deficitem.

Platnost smlouvy o smlouvě budoucí (posouzení v režimu Obchodního zákoníku)

75. Dle § 289 odst. 1 Obchodního zákoníku se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy zavazuje jedna nebo obě smluvní strany uzavřít ve stanovené době budoucí smlouvu s předmětem plnění, jenž je určen alespoň obecným způsobem.
76. Dle § 292 odst. 3 Obchodního zákoníku závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká, jestliže oprávněná strana nevyzve zavázanou stranu ke splnění tohoto závazku v době určené ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy.

77. Z citovaných ustanovení vyplývá, že pro platnost ujednání smlouvy o smlouvě budoucí v režimu Obchodního zákoníku musí být splněny dvě podmínky:
- a) sjednat předmět plnění alespoň obecným způsobem,
 - b) stanovit dobu, ve které má k uzavření budoucí smlouvy dojít.
78. Ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení stanoví předmět plnění velmi vágně, je otázkou, zda takto vymezený předmět plnění lze označit alespoň za obecný. S ohledem na zkušenosti Zpracovatele ze sporů s obdobným předmětem lze důvodně očekávat, že soudy budou mít tendenci nalézt v rámci práva jakýkoliv možný postup, který by jim umožnil přiznat oprávněným právo na převod bytové jednotky do jejich vlastnictví. Z tohoto důvodu Zpracovatel předpokládá, že soud by obsah ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení posoudil tak, že předmět plnění je sice vymezen značně obecně a jen povrchně, nicméně přesto stále dostatečně určitě na to, aby bylo možné uzavřít, že byl předmět plnění sjednán alespoň obecným způsobem. Takový přístup by ostatně byl v souladu se zásadou vyplývající z judikatury Ústavního soudu, dle níž je jedním ze základních principů výkladu smluv prioritou výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady.
79. Druhá podstatná náležitost smlouvy o smlouvě budoucí dle Obchodního zákoníku, totiž stanovení doby, ve které má k uzavření budoucí smlouvy dojít, dle názoru Zpracovatele ve Smlouvě o sdružení chybí.
80. V čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení se Objednatel zavázal umožnit převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu po uplynutí 20 let od kolaudace každé jednotlivé budovy. Byl tak sice určen počátek doby, ve které má k uzavření budoucí smlouvy dojít, ale nikoliv její konec.
81. Pro nezbytnost sjednání konce lhůty svědčí též znění § 292 odst. 3 Obchodního zákoníku, dle něhož závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká, jestliže oprávněná strana nevyzve zavázanou stranu ke splnění tohoto závazku v době určené ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy.
82. Citované ustanovení předvídá, že běží sjednaná časově ohraničená doba, ve které oprávněná strana musí vyzvat stranu povinnou k uzavření smlouvy, aby jí zůstalo její právo zachováno.
83. Jak Zpracovatel uvedl již shora v odstavci 63, z důvodů vyložených v nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2095/14 nelze v absenci konce lhůty pro uzavření budoucí smlouvy spatřovat důvod neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí.
84. S ohledem na uvedený nálezný a názory Ústavního soudu tak Zpracovatel uzavírá, že podstatné náležitosti smlouvy o smlouvě budoucí dle Obchodního zákoníku ve Smlouvě o sdružení by spíše naplněny byly a ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení by bylo zřejmě možné pokládat za platně uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí, pakliže by bylo dovozeno, že se toto ustanovení řídí Obchodním zákoníkem.

Možnost zániku smlouvy o smlouvě budoucí pro podstatnou změnu okolností

85. Dle § 50a odst. 3 Občanského zákoníku platí, že závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí „zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.“
86. Dle § 292 odst. 5 Obchodního zákoníku platí, že „Závazek uzavřít budoucí smlouvu nebo doplnit chybějící obsah smlouvy též zaniká, jestliže okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku tohoto závazku se do té míry změnily, že nelze na zavázané straně rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela. K zániku však dochází, jen když zavázaná strana tuto změnu okolností oznámila bez zbytečného odkladu oprávněné straně.“
87. Lze doajista uvažovat nad tím, zda za dobu od uzavření Smlouvy o sdružení, resp. Nájemní smlouvy nedošlo v souvislosti se spoluvlastnickým podílem Objednatele na bytových jednotkách, a zejm. v souvislosti s nárůstem jeho hodnoty, k takové změně okolností, že by na Objednateli nebylo možné spravedlivě a rozumně požadovat, aby závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí (připustíme-li pro tuto chvíli jeho platnost) splnila.
88. Vzhledem k tomu, že smlouva o smlouvě budoucí výslovně počítá s dobou 20 let, musel si být Objednatel při uzavírání Smlouvy o sdružení a Nájemní smlouvy vědom, že za dobu 20 let může dojít k velmi podstatným změnám okolností, a přesto smlouvy v této podobě uzavřel. Z tohoto důvodu pak dle názoru Zpracovatele není možné dovozovat neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí z důvodu podstatné změny okolností.

Smlouva ve prospěch třetí osoby

89. Ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení má zároveň povahu smlouvy ve prospěch třetí osoby ve smyslu § 50 Občanského zákoníku, který stanoví následující:
- 1) *Účastníci mohou uzavřít smlouvu také ve prospěch třetí osoby.*
 - 2) *Není-li v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, je tato osoba ze smlouvy oprávněna okamžikem, kdy s ní projeví souhlas. Dlužník má proti ní tytéž námitky jako proti tomu, s kým smlouvu uzavřel. Vzdá-li se tato osoba svého práva, zanikne dluh, nebylo-li dohodnuto, že v tomto případě má být plněno tomu, s nímž dlužník smlouvu uzavřel.*
 - 3) *Dokud třetí osoba nedá souhlas, platí smlouva jen mezi těmi, kdo ji uzavřeli; právo na plnění má účastník, který plnění ve prospěch třetí osoby vyhradí, nebylo-li dohodnuto jinak. Totéž platí, jestliže třetí osoba souhlas odepřela.*
90. Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 824/2005 lze smlouvu o smlouvě budoucí uzavřít i ve prospěch třetí osoby. Tento závěr potvrdil Nejvyšší soud též např. v rozsudku sp. zn. 30 Cdo 120/2011.

91. Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2643/99 není třeba, aby ve smlouvě ve prospěch třetího byla třetí osoba individuálně určena; postačí, je-li určena dostatečně objektivními skutečnostmi. S ohledem na uvedený závěr není zřejmě absence jednoznačné identifikace třetí obmyšlené osoby vadou, která by sama o sobě způsobila neplatnost závazku.
92. Aby třetí osoba, v tomto případě nájemce, byla ze smlouvy o smlouvě budoucí oprávněna, musela by se smlouvou projevit souhlas. Dokud třetí osoba souhlas nedá, nebo pokud jej odepře, má ve smyslu § 50 odst. 3 Občanského zákoníku právo na plnění DRUŽSTVO MAJDALENKY. Tato právní konstrukce by tak za předpokladu nečinnosti nebo odmítnutí třetí osoby zakládala možnost převést spoluvlastnické podíly na předmětných bytových jednotkách bezúplatně do vlastnictví DRUŽSTVA MAJDALENKY.
93. V poznámce JUDr. Jiřího Spáčila, CSc., soudce Nejvyššího soudu, kterou připojil k rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2643/99, JUDr. Spáčil mimo jiné uvádí, že komentář k čsl. obecnému zákoníku občanskému, Praha 1936, díl IV., uvádí, že *„podle našeho práva může třetí nabýti ze smlouvy v jeho prospěch uzavřené samostatný nárok na plnění, tento nárok je odlišný do nároku stipulantova, aby třetímu bylo plněno... Oprávněný třetí není právním nástupcem stipulantovým, jeho právo zakládá se přímo na smlouvě ve prospěch jeho uzavřené“*. JUDr. Spáčil pak vlastními slovy uzavírá, že i v Občanském zákoníku zřejmě platí, že jakmile se třetí osoba stane oprávněnou ze smlouvy ve prospěch třetího, vzniká právní vztah mezi ní a dlužníkem.
94. Z uvedeného názoru vyplývá, že mezi dlužníkem a oprávněnou třetí osobou vzniká samostatný právní vztah neodvozený od vztahu původního, což znamená, že takto vzniklý právní vztah má dle okolností svůj vlastní právní režim. Vzhledem k tomu, že stranami takové smlouvy by byl nájemce jako nepodnikatel a Objednatel, řídila by se tato smlouva režimem Občanského zákoníku a ze shora uvedených důvodů by pro absenci podstatných náležitostí budoucí smlouvy byla absolutně neplatná, s výhradou změny judikatury – viz odst. 69 - 74 tohoto právního stanoviska.
95. Stejný závěr by pak zřejmě platil i v případě, kdy by právní vztah ze smlouvy o smlouvě budoucí mezi Objednatelem a Moravská stavební PSJ, a.s. byl posouzen jako závazek v režimu Obchodního zákoníku, neboť právní vztah mezi nájemcem nepodnikatelem a Objednatelem ze smlouvy o smlouvě budoucí by byl opět posouzen jako vztah v režimu Občanského zákoníku.

Závěr

96. Dle názoru Zpracovatele je obsah čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení smlouvou o smlouvě budoucí.
97. S ohledem na to, že obsahem čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení je závazek převést v budoucnosti nemovitý majetek z vlastnictví Objednatele do vlastnictví třetích osob, pak měl-li by být tento závazek soudně vymahatelný, musel by být záměr Objednatele

převést spoluvlastnické podíly na předmětných bytových jednotkách nutně zveřejněn v souladu se Starým zákonem o obcích, aby byl zachován princip transparentnosti nakládání s majetkem Objednatele. Pokud by ke zveřejnění nedošlo, byla by smlouva o smlouvě budoucí od počátku neplatná.

98. Zpracovatel nemá od Objednatele k dispozici žádné podklady z nichž by vyplývalo, že k takovém zveřejnění došlo, dle názoru Zpracovatele je tedy ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení neplatné a Objednateli z něho neplynou žádné povinnosti.
99. Nadto byla dle názoru Zpracovatele smlouva o smlouvě budoucí sjednána v rozporu s Občanským zákoníkem, neboť neobsahuje podstatné náležitosti budoucí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, a též z tohoto důvodu je tak smlouva o smlouvě budoucí neplatná (s výhradou změny judikatury – viz odst. 69 - 74 tohoto právního stanoviska).

4. Posouzení platnosti / neplatnosti budoucího závazku k bezúplatnému převodu v nájemních smlouvách

Povaha čl. VIII Nájemní smlouvy

100. Článek VIII Nájemní smlouvy obsahuje následující ujednání:

„Nájemce má právo na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.“

101. Předmětné ustanovení má zřetelně charakter smlouvy o smlouvě budoucí, neboť právo jedné strany odpovídá povinnosti strany druhé. V tomto smyslu by tak bylo možné ustanovení parafrázovat tak, že Objednatel je povinen uzavřít s nájemcem smlouvu o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, bude-li k tomu vyzván, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a nájemce se zavazuje uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.

102. Z uvedeného vyplývá, že obsahem závazku Objednatele je budoucí převod nemovitého majetku Objednatele na nájemce.

Zveřejnění záměru, orgán oprávněný schválit převod nemovitých věcí

103. Dle § 36a odst. 1 Starého zákona o obcích ve znění účinném od 1.7.1992 do konce účinnosti tohoto zákona (do 11.11.2000), rozhoduje obecní zastupitelstvo mimo jiné o převodu věcí.

104. Dle § 36a odst. 3 Starého zákona o obcích v tomtéž znění nemůže obecní zastupitelstvo oprávnění o majetkoprávních úkonech obce uvedených v § 36a odst. 1 a 2 Starého zákona o obcích svěřit obecní radě.

105. Dle § 36a odst. 4 Starého zákona o obcích v tomtéž znění pak 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.

106. Dle konstantní soudní judikatury platí, že nebyl-li záměr obce převést nemovitý majetek obce řádně zveřejněn, je smlouva o převodu věci absolutně neplatná pro obcházení zákona. V podrobnostech Zpracovatel odkazuje na odstavce 34 - 36 tohoto právního stanoviska.

107. S ohledem na to, že má jít zcela jednoznačně o převod nemovitého majetku z vlastnictví Objednatele do vlastnictví nájemce, pak měl-li by být tento závazek soudně vymahatelný, musel by být záměr Objednatele převést spoluvlastnický podíl na pronajaté bytové jednotce, ve smyslu shora uvedeného, nutně zveřejněn, aby byl zachován princip transparentnosti nakládání s majetkem Objednatele. Pakliže by takový záměr zveřejněn nebyl, nemohlo by jít o ujednání, jehož prostřednictvím by bylo možné se u soudu bez dalšího domoci převodu příslušného spoluvlastnického podílu.
108. Zpracovatel nemá od Objednatele k dispozici žádné podklady, ze kterých by vyplývalo, že by záměr Objednatele převést spoluvlastnický podíl Objednatele na pronajaté bytové jednotce byl před uzavřením Nájemní smlouvy zveřejněn. Stejně tak Zpracovatel nemá od Objednatele k dispozici ani rozhodnutí Rady či Zastupitelstva Objednatele, z něhož by vyplývalo, že některý z těchto orgánů o zveřejnění záměru rozhodnul.
109. Vzhledem k tomu, že záměr převést spoluvlastnický podíl na pronajaté bytové jednotce nebyl dle Zpracovateli předaných podkladů zveřejněn, je čl. VIII Nájemní smlouvy absolutně neplatný.
110. Dle citovaných ustanovení Starého zákona o obcích musí též o převodu nemovitých věcí rozhodnout zastupitelstvo obce, které ani nemůže tuto svou pravomoc svěžit obecní radě.
111. Dle podkladů předaných Zpracovateli nebylo uzavření Nájemní smlouvy Zastupitelstvem Objednatele schváleno. Též z tohoto důvodu nemůže být čl. VIII Nájemní smlouvy platně uzavřenou smlouvou o smlouvě budoucí, neboť ji Zastupitelstvo Objednatele vůbec neschválilo.
112. Dle Zpracovateli předaných dokladů a dle vyjádření Objednatele rozhodoval o uzavření nájemních smluv a za Objednatele je uzavíral vedoucí Bytového odboru Magistrátu Objednatele, který tím byl pověřen Radou Objednatele na jejím zasedání č. R33/017 konaném dne 1.4.1999.
113. Vzhledem k tomu, že nájemní smlouvy k bytovým jednotkám v předmětných bytových domech byly uzavírány i po nabytí účinnosti Zákona o obcích (účinný od 12.11.2000), uvede Zpracovatel, jaká ustanovení Zákona o obcích by se na čl. VIII Nájemní smlouvy vztahovala v případě, že by Nájemní smlouva byla uzavřena za účinnosti Zákona o obcích.
114. Dle § 39 odst. 1 Zákona o obcích musela obec záměr obce prodat nemovitý majetek zveřejnit po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce. Pokud obec záměr nezveřejnila, byl právní úkon od počátku neplatný.
115. Dle § 85 písm. a) Zákona o obcích je zastupitelstvu obce vyhrazeno mimo jiné rozhodování o převodu nemovitých věcí a převodu bytů z majetku obce
116. Vzhledem k tomu, že smysl a účel ustanovení upravujících převod nemovitých věcí z majetku obcí a upravujících povinnost zveřejnění záměru zůstal totožný, přičemž

pravomoc rozhodovat o převodu bytů zůstala na straně zastupitelstva obce, dospěl by Zpracovatel ke stejnému závěru jako v případě právní úpravy Starého zákona o obcích, tedy že ujednání čl. VIII Nájemní smlouvy by bylo neplatné.

Platnost smlouvy o smlouvě budoucí

117. Dle § 50a odst. 1 Občanského zákoníku musí platná smlouva o smlouvě budoucí splňovat tři základní parametry
- 1) smlouva musí být písemná,
 - 2) strany se zaváží uzavřít budoucí smlouvu do dohodnuté doby,
 - 3) smlouva musí obsahovat podstatné náležitosti budoucí smlouvy.
118. Požadavek písemnosti smlouvy o smlouvě budoucí je splněn.
119. Ustanovení čl. VIII Nájemní smlouvy stanoví pouze počátek doby, ve které by mělo k uzavření budoucí smlouvy dojít, zcela však chybí ujednání o tom, kdy tato doba končí. S ohledem na absenci této základní náležitosti by bylo možné uvažovat o neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí.
120. Jak Zpracovatel uvedl již shora v odstavci 63, z důvodů vyložených v nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2095/14 nelze v absenci konce lhůty pro uzavření budoucí smlouvy spatřovat důvod neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí.
121. Jak vyplývá z konstantní judikatury Nejvyššího soudu i Ústavního soudu, smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky musí obsahovat kromě obecných náležitostí právního úkonu i náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 Zákona o vlastnictví bytů. Ve znění Zákona o vlastnictví bytů účinném v době uzavření Nájemní smlouvy šlo o následující náležitosti:
- a) název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém je budova nebo dům postaven, a číslo popisné podle údajů katastru nemovitostí, číslo bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, popřípadě popis jejich umístění v budově nebo domě, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově nebo domě očíslovány,
 - b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,
 - c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
 - d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (§ 8 odst. 2),

- e) název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, a určení práv k němu, která přecházejí z dosavadního vlastníka jednotky na budoucího vlastníka jednotky,
 - f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.
122. Z uvedených podstatných náležitostí neobsahuje Nájemní smlouva jednoznačně přinejmenším určení společných částí domu, stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu a práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.
123. Jak vyplývá z konstantní judikatury, neobsahuje-li smlouva o smlouvě budoucí podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky dle Zákona o vlastnictví bytů, je taková smlouva absolutně neplatná pro neurčitost. Zpracovatel k této problematice odkazuje na odstavce 66 a 67 tohoto právního stanoviska, kde je uvedeno odůvodnění přijaté Nejvyšším soudem a Ústavním soudem.
124. Zároveň však Zpracovatel opakovaně odkazuje na odstavce 69 - 74 tohoto právního stanoviska, kde Zpracovatel upozorňuje na možný posun v judikatuře týkající se neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví jednotky z důvodu absence podstatných náležitostí.
125. Odhlédne-li Zpracovatel od výhrady dle předchozího odstavce, pak s ohledem na shora uvedené je Zpracovatel názoru, že ustanovení čl. VIII Nájemní smlouvy je zejména z důvodu absence podstatných náležitostí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky absolutně neplatné a Objednateli z něj nevznikají žádné povinnosti.
126. V článku VIII Nájemní smlouvy se hovoří o právu nájemce na uzavření smlouvy „o *bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku*“, aniž by bylo uvedeno, o jaký spoluvlastnický podíl Objednatele má jít, resp. o podíl na jaké věci.
127. S ohledem na obsah Nájemní smlouvy, kde je v čl. I uvedeno, že Objednatel a DRUŽSTVO MAJDALENKY jsou spoluvlastníky pronajímané bytové jednotky a vzhledem ke znění čl. VII Nájemní smlouvy, kde je zakotveno právo nájemce na uzavření smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu DRUŽSTVA MAJDALENKY na bytu, lze dle názoru Zpracovatele uzavřít, že z obsahu Nájemní smlouvy lze dovodit, že vůle Objednatele a nájemce směřovala k převodu spoluvlastnického podílu Objednatele na pronajímané jednotce a s ní souvisejícími spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemku. Z tohoto důvodu tak dle názoru Zpracovatele nelze neplatnost ustanovení čl. VIII Nájemní smlouvy spatřovat v neurčitosti, resp. že by nebylo možné alespoň obecně dovodit, jaký spoluvlastnický podíl Objednatele má být předmětem převodu.

K platnosti samotné Nájemní smlouvy

128. Dle § 686 Občanského zákoníku ve znění účinném od 1.1.1995 do 31.12.2013 musela nájemní smlouva obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.
129. Dle ustálené soudní judikatury platí, že „*podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu bytu je – mimo jiné – též ujednání o způsobu výpočtu úhrady za služby spojené s užíváním bytu (dále „úhrada za služby“) nebo o jejich výši. Z dikce zákona, který požaduje, aby v nájemní smlouvě byl uveden „způsob výpočtu“ úhrady za služby nebo jejich „výše“ je třeba především dovodit, že určení pomocí způsobu výpočtu musí být kvalitativně srovnatelné s určením spočívajícím ve stanovení konkrétní „výše“ úhrad za služby, což vyplývá i z toho, že zákon hovoří o způsobu výpočtu. Nelze tudíž než dovodit, že „způsobem výpočtu“ je třeba rozumět takové určení, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet úhrady za služby, tj. dospět ke konkrétní peněžitě částce“*⁵.
130. Nájemní smlouva neobsahuje žádné ujednání, které by uvádělo výčet plnění poskytovaných s užíváním bytu a zároveň způsob výpočtu úhrad na jejich poskytování nebo jejich výši, a obsahuje toliko informaci, že předpis záloh na služby obdrží nájemce od pronajímateli pověřeného správce nemovitosti.
131. Vzhledem ke zřejmé absenci ujednání o způsobu výpočtu úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši je dle názoru Zpracovatele Nájemní smlouva neplatná.
132. Zpracovatel však zároveň poukazuje na zřetelný směr rozhodovací praxe Ústavního soudu, který prosazuje využití principu priority výkladu nezakládajícího neplatnost smlouvy, kde již shora uvedenou ustálenou judikaturu částečně narušil, když ve svém nálezu sp. zn. II. ÚS 658/18 dovodil, že postačí, shodnou-li se smluvní strany na tom, jaká část nájemného měla připadnout na úhradu služeb, nebo když ve svém nálezu sp.zn. I. ÚS 2447/13 dovodil, že postačí odkaz na cenový předpis obce.
133. S ohledem na probíhající změnu v přístupu k rozhodování sporů poukazuje Zpracovatel na čl. X Nájemní smlouvy, kde je uvedeno, že práva a povinnosti pronajímatele a nájemce se mimo jiné řídí vyhláškou č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
134. Ustanovení § 11 citované vyhlášky obsahuje pravidla pro sjednávání cen služeb. S ohledem na shora citovanou judikaturu Ústavního soudu nelze vyloučit, že by v případném soudním sporu, v němž by se řešila otázka platnosti Nájemní smlouvy, mohl soud dovodit, že náležitost stanovení způsobu výpočtu ceny služeb je splněna prostřednictvím odkazu na citovanou vyhlášku, případně s odkazem na další skutečnosti, které by mohly během řízení vyjít najevo.

⁵ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2041/2003

135. Zpracovatel tak uzavírá, že dle jeho názoru a doposud převládající judikatury je Nájemní smlouva spíše neplatná, nicméně nelze vyloučit, že v případném soudním řízení by mohl být dovozen závěr opačný.

K dalším nájemním smlouvám

136. Součástí podkladů předložených Zpracovateli Objednatelem byly další dvě úplné nájemní smlouvy a to Nájemní smlouva 2001 a Nájemní smlouva 2012 (obě ke stejnému bytu).
137. Co se týká shora rozebíraných částí Nájemní smlouvy, jsou Nájemní smlouvy 2001 a 2012 totožné a platí pro ně stejné závěry, vyjma jediného rozdílu.
138. V Nájemní smlouvě 2012 je v čl. X odlišně sjednáno, že práva a povinnosti pronajímatele a nájemce se mimo jiné řídí mimo jiné cenovými přepisy o nájemném z bytu, Programem podpory výstavby nájemního bydlení v obci vyhlášeným MMR ČR.
139. Nájemní smlouva 2012 tak neobsahuje přímý odkaz na vyhlášku č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která obsahuje pravidla pro sjednávání cen služeb, nicméně odkaz na tuto vyhlášku obsahuje shora uvedený Program podpory výstavby nájemního bydlení v obci vyhlášením MMR ČR.
140. Dlužno však říci, že Program obsahuje tento odkaz toliko ve vztahu k nájemnému a nikoliv ve vztahu ke službám. Případná argumentace o platnosti Nájemní smlouvy 2012 ve vztahu k určení cen služby by tak v porovnání s Nájemní smlouvou a Nájemní smlouvou 2001 byla oslabena.

Závěr

141. Ustanovení čl. VIII Nájemní smlouvy má povahu smlouvy o smlouvě budoucí dle § 50a Občanského zákoníku, přičemž obsahem závazku je povinnost Objednatele převést na nájemce spoluvlastnický podíl Objednatele na bytové jednotce a společných částech budovy a pozemku.
142. Z pokladů předaných Objednatelem Zpracovateli vyplývá, že záměr převést bytovou jednotku na nájemce nebyl řádně zveřejněn v souladu se Starým zákonem o obcích a že o uzavření Nájemní smlouvy ani nerozhodlo Zastupitelstvo Objednatele, v jehož pravomoci bylo dle Starého zákona o obcích, účinného v době uzavření Nájemní smlouvy, rozhodovat o převedení nemovitosti na třetí osobu.
143. Z uvedených důvodů je proto ustanovení čl. VIII Nájemní smlouvy dle názoru Zpracovatele od počátku neplatné.
144. Ani samotná Nájemní smlouva pak není dle názoru Zpracovatele platně uzavřena, neboť v Nájemní smlouvě chybí její podstatná náležitost, když zcela absentuje ujednání o plněních poskytovaných s nájmem a určení výše úhrady za tato plnění nebo alespoň určení způsobu výpočtu úhrady za plnění.

145. S ohledem na probíhající změnu v přístupu soudů k rozhodování sporů, kdy Ústavní soud prosazuje prioritu výkladu nezakládající neplatnost smluv, nelze vyloučit, že by v případném soudním řízení mohlo být dovozeno, že Nájemní smlouva byla sjednána platně.

5. Posouzení požadavku podmínění bezúplatného převodu na členy vypořádáním závazků ze smlouvy o sdružení, zejména požadavku na prokázání využití nájemného připadajícího na podíl města pro správu a údržbu domu družstvem

146. Z Výpisu usnesení schůze Rady Objednatele č. R8/112 konané dne 27.10.2020 vyplývá, že Rada Objednatele souhlasí s projednáním bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů Objednatele na 151 předmětných bytových jednotkách, podmiňuje však toto projednání předchozím vypořádáním všech závazků ze Smlouvy o sdružení a to doložením využití nájemného, náležejícího Objednateli za pronájem spoluvlastnických podílů Objednatele na předmětných bytových jednotkách, na správu a údržbu bytových domů za rozhodné období.
147. Citované usnesení vychází zjevně z čl. IX odst. 4 Smlouvy o sdružení, dle jehož obsahu *„část nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Města bude použita výhradně na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu.“*
148. Ze Smlouvy o sdružení ani z Nájemní smlouvy nevyplývá, že by splnění závazku Objednatele převést jeho spoluvlastnický podíl na příslušných bytových jednotkách dle čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy (Zpracovatel nyní nebere v potaz shora dovozenou neplatnost těchto závazků) mohl Objednatel podmiňovat prokázáním využití nájemného připadajícího Objednateli v souladu se Smlouvou o sdružení.
149. Samotný obsah ustanovení čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy je dle své textace podmíněn pouze uplynutím sjednané doby.
150. Pakliže by závazek Objednatele dle čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení nebo dle čl. VIII Nájemní smlouvy platně zakládal Objednateli povinnost příslušný spoluvlastnický podíl na nájemce převést, bylo by podmínění splnění této povinnosti ze strany Objednatele předchozím prokázáním využití nájemného připadajícího Objednateli v souladu se Smlouvou o sdružení požadavkem neoprávněným.

6. Návrh variant postupu vypořádání spoluvlastnictví s družstvem v případě platnosti/neplatnosti závazku budoucího převodu zejména ve vazbě na společné stanovisko ministerstev a judikaturu

151. Stanovisko ministerstev se týká případů neplatnosti smluv o smlouvách budoucích o převodu bytových jednotek, přičemž uvádí, že v případě záměru převodu bytových jednotek za „zvýhodněnou cenu“ musí obec odůvodnit cenu nižší než obvyklou s ohledem na § 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 Zákona o obcích.
152. Jako vhodnou součást odůvodnění prostřednictvím jiného důležitého zájmu obce uvádí zájem na uspokojování bytových potřeb, přičemž zároveň uvádí, že se musí obec zabývat i tím, zda obcí sledovaný cíl je vybraným řešením splnitelný, resp. zda identického cíle nelze dosáhnout jiným, ekonomicky výrazně šetrnějším způsobem.
153. Dle názoru Zpracovatele jsou uvedené názory protichůdné, neboť i v tuto chvíli jsou bytové potřeby uspokojovány pronájmem bytů jejich nájemcům, přičemž „zvýhodněný“ převod spoluvlastnického práva, jímž bude zpravidla převod bezplatný nebo převod za symbolickou částku, nebude ekonomicky výrazně šetrnějším řešením zajištění bytových potřeb.
154. Přílohou Stanoviska ministerstev je pak rozbor otázek provedený Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže týkající se otázek poskytnutí veřejné podpory při převodu bytových jednotek na nájemce nebo družstva, která bytové jednotky spoluvlastní.
155. Ve třetí části uvedené přílohy Úřad pro ochranu hospodářské soutěže dochází k závěru, že *„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. ... 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.“*
156. Jako další závěr pak Úřad pro ochranu hospodářské soutěže uvádí, že o veřejnou podporu nepůjde zejména v následujících situacích:
- a) *„bytový dům/byty/spoluvlastnický podíl bude (a to i za cenu nižší než tržní a mimo výběrové řízení) družstvu prodán/převeden za podmínky, že po uskutečnění tohoto převodu/prodeje budou byty neprodleně převedeny do osobního vlastnictví jednotlivých fyzických osob (členů družstva), které budou byty užívat za účelem uspokojení svých vlastních bytových potřeb, a družstvo jako takové poté zanikne,*
 - b) *byty/spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny/prodány (i za cenu nižší než tržní a mimo výběrové řízení) přímo na jednotlivé fyzické osoby – oprávněné nájemníky bytů, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby.“*

157. Pakliže by mělo dojít k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů Objednatele na bytových jednotkách v předmětných bytových domech, pak s ohledem na shora uvedené závěry Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a též s ohledem na vůli smluvních stran vyplývající z obsahu čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy by dle názoru Zpracovatele bylo nejvhodnější zvolit variantu převodu přímo na jednotlivé nájemce.
158. Pokud by v případném soudním sporu dospěl soud k názoru, že smlouvy o smlouvách budoucích jsou platné, pak by Objednatel byl povinen spoluvlastnické podíly převést na příslušné nájemce bytových jednotek. Převod na DRUŽSTVO MAJDALENKY by tak mohl proběhnout pouze v případě, kdy by nájemce převod spoluvlastnického podílu do svého vlastnictví nevyžadoval, nebo jej přímo odmítl.
159. V případě neplatnosti ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy by Objednatel povinností převodu do vlastnictví nájemců vázán nebyl a mohl by zvážit převod spoluvlastnických podílů přímo do vlastnictví DRUŽSTVA MAJDALENKY.
160. S ohledem na shora uvedené závěry Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže však Zpracovatel takový postup nedoporučuje, neboť zřejmě nebude možné zcela vyloučit riziko, že by bezúplatný převod na DRUŽSTVO MAJDALENKY byl považován za veřejnou podporu. Byť by byl zvolen postup neprodleného převodu z DRUŽSTVA MAJDALENKY na jednotlivé nájemce, nelze vyloučit, že může dojít k situaci, kdy by i přes sjednanou povinnost neprodleného převodu na nájemce nemuselo k neprodlenému převodu z DRUŽSTVA MAJDALENKY na nájemce dojít.
161. Pakliže by mělo být toto riziko co nejvíce ošetřeno, nejbezpečnější variantou by byla trojstranná smlouva mezi Objednatelem, DRUŽSTVEM MAJDALENKY a nájemcem, nicméně byl-li by nájemce do převodu již takto zainteresován, nic zřejmě nebrání tomu, aby byl převod proveden přímo z Objednatele na nájemce bez mezistupně v podobě převodu na DRUŽSTVO MAJDALENKY a riziko veřejné podpory tak vyloučeno zcela.
162. S ohledem na stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže by v případě uzavření smlouvy přímo mezi Objednatelem a nájemcem bylo zároveň vhodné připravit obsah smlouvy o převodu tak, aby bylo zajištěno, že nájemce bude v předmětném bytu nadále uspokojovat své bytové potřeby.

7. Posouzení zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé při bezúplatném převodu

163. Dle § 2 odst. 2 Zákona o obcích platí, že obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.
164. Dle § 38 odst. 1 Zákona o obcích platí, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona 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.
165. Dle § 39 odst. 2 Zákona o obcích platí, že 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.
166. Dle § 6 NOZ platí, že každý má povinnost jednat v právním styku poctivě; nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu; nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.
167. Z citovaných ustanovení vyplývá, že pokud by Objednatel chtěl převést bezúplatně spoluvlastnické podíly na nájemce předmětných bytových jednotek i přes dovozenou neplatnost čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy, musel by zároveň odůvodnit, proč je nepřevodil za cenu obvyklou.
168. V odůvodnění by pak muselo být uvedeno, jaký jiný důležitý zájem Objednatele, než účelné a hospodárné využití majetku, vedlo Objednatele k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů.
169. Dle komentáře⁶ k § 39 odst. 2 Zákona o obcích může být takovými důvody mimo jiné též narovnání právních vztahů z minulosti (například pokud obec svou vinou neplatně prodala majetek a po více letech má dojít k nápravě uzavřením nové smlouvy, lze akceptovat prodej za původně sjednanou kupní cenu).
170. Autoři komentáře⁷ k § 38 odst. 1 Zákona o obcích dále uvádějí, že akceptovatelným jiným důležitým důvodem pro odchylku od obvyklé ceny je jistě i narovnávání neplatných právních jednání z minulosti způsobených obcí, při němž obec akceptuje původní podmínky smlouvy (úkolem obce totiž není působit jako ekonomický dravec; je zcela

⁶ FUREK, Adam. § 39 [Povinnost zveřejnit záměr majetkové dispozice a povinnost disponovat majetkem za obvyklou cenu]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 222.

⁷ FUREK, Adam. § 38 [Povinnost účelného a hospodárného nakládání s majetkem a související povinnosti k ochraně obecního majetku]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 205.

legitimní i legální, pokud jedná z obecného hlediska spravedlivě a správně, napraví svou předchozí chybu tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena).

171. Dle názoru Zpracovatele je pak možné hledisko spravedlnosti a správného postupu zmíněné v citovaném komentáři k § 38 odst. 1 Zákona o obcích podřadit obecně pod pojem ochrany veřejného zájmu ve smyslu § 2 odst. 2 Zákona o obcích.
172. Jako veřejný zájem je dle názoru Zpracovatele možné označit zájem na zachování právního státu a komplexním fungování společnosti. Jak uvedl Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. I. ÚS 3512/11, jedním z aspektů právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy je mimo jiné princip právní jistoty, jehož výrazem je mimo jiné důvěra, jako elementární kategorie sociálního života, která vyjadřuje vnitřní postoj odrážející eticky odůvodněné představy a očekávání jednotlivých členů společnosti. Uplatňování principu důvěry v úkony dalších osob při veškerém sociálním styku s nimi je základním předpokladem pro fungování komplexní společnosti (Luhmann, N.: *Vetrauen. Ein Mechanismus der Reduktion sozialer Komplexität*. Stuttgart 1989, str. 1).
173. Jak rozvádí dále komentář⁸ k § 6 NOZ, důvěra se přitom v zásadě týká jednou stranou prezentovaného skutkového stavu, na základě něhož jedná druhá strana (II. ÚS 2877/10). Z toho také vyplývá, že kdo vyvolal určité jednání, nesmí se ex post dovolávat vad jednotlivých úkonů, které sám způsobil. Jedná se o princip, který do jisté míry stojí proti principu autonomie vůle; mezi těmito principy tak musí soudy hledat vzájemný vztah přiměřenosti (I. ÚS 342/09).
174. Dle komentáře⁹ k § 6 NOZ, je pak důvěra významnou složkou poctivosti, přičemž zásada poctivosti je v právním řádu výslovně zakotvena v § 6 NOZ. Citovaný komentář k obsahu pojmu „poctivost“ uvádí, že se jedná o vnější a vnitřní postoj jednajícího vůči osobám, kterým poctivost dluží: slušnost, čestnost, upřímnost, spolehlivost, otevřenost (ve smyslu transparentnosti vlastního jednání), vzájemná ohleduplnost (zejm. při výkonu práv a plnění povinností), ohled na zájmy druhé strany, vlastní důvěryhodnost, loajalita, solidarita, šetření práv a legitimních zájmů druhé strany (čl. I.–1:103 DCFR, ZGB Basler 2 11, Palandt 242 6, Beck I 6 6, WK I 6 1, Leges I 6 12).
175. Autoři téhož komentáře k § 6 NOZ dále uvádí, že chování zpronevěřující se důvěře druhé strany smluvního vztahu v jeho poctivost nelze poskytnout ochranu (I. ÚS 1844/17, I. ÚS 2063/17), přičemž princip poctivosti znamená, že se porušitel nemůže dovolávat jemu příznivých právních následků, např. neplatnosti. Pokud jde o možnost dovolat se neplatnosti, výslovně tak stanoví § 579 odst. 1 a § 586 NOZ.
176. Komentář jiného autorského kolektivu v § 6 NOZ uvádí, že poctivost vyjadřuje určitý standard chování v právních vztazích, vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé strany. Ke druhému odstavci § 6 NOZ, který stanoví, že nikdo

⁸ PIPKOVÁ, Petra Joanna. § 6 [Poctivost]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 34.

⁹ PIPKOVÁ, Petra Joanna. § 6 [Poctivost]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 34.

nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu a nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu, pak uvádí následující:

Druhý odstavec § 6 ObčZ je tedy opačnou stranou mince: zatímco v prvním odstavci se obecně ukládá každému povinnost poctivosti, druhý odstavec stanovuje, že z vlastní nepoctivosti nikdo nemůže mít prospěch. Jde tedy o projev korigující funkce zásady poctivosti; v souladu s tím se jednání, jímž se někdo snaží těžit z vlastní nepoctivosti, počítá mezi případy zneužití práva.

S ohledem na zkušenosti s dosavadní praxí lze očekávat, že nejvýraznějšího uplatnění dosáhne tato zásada v souvislosti s neplatností právního jednání. Z hlediska zákazu těžit z vlastní nepoctivosti (protiprávního činu či protiprávního stavu) – jenž právě pro tuto situaci výslovně konkretizuje § 579 odst. 1 ObčZ („Způsobil-li někdo neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout neplatnost nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu“) – je především naprosto nepřijatelný právní názor vyjádřený kupodivu i v nedávné době kupř. v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 854/2012: „Obecně není vyloučeno, aby na absolutní neplatnost právního úkonu poukázal i ten, kdo ji sám způsobil; aplikace § 3 odst. 1 občanského zákoníku v takovém případě však nepřichází v úvahu. Absolutní neplatnost totiž nastupuje ze zákona a není odvislá od jednání subjektu občanskoprávního vztahu (oproti principu relativní neplatnosti), které by bylo možno charakterizovat jako výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů, tedy bez právního důvodu zasahuje do práv a povinností jiných, popř. v rozporu s dobrými mravy.“

177. Vzhledem k tomu, že důvody neplatnosti ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy byly dány za účinnosti Občanského zákoníku, pak se ve smyslu přechodného ustanovení § 3030 NOZ na takto vzniklá práva a povinnosti uplatní pouze ustanovení části první hlavy první, tedy obsah ustanovení §§ 1 – 14 NOZ, mezi jinými tedy i zásada poctivosti. Přímé užití jiných shora citovaných ustanovení mimo §§ 1 – 14 pak formálně vzato nepřipadá v úvahu. Např. citované ustanovení § 579 odst. 1 NOZ však bude zřejmě možné označit za konkretizaci uplatnění zásady poctivosti (viz předchozí odstavec), a výkladem zásady poctivosti pak smysl citovaného ustanovení do aplikace zásady poctivosti zahrnout.
178. Uvedené závěry Zpracovatele jsou podpořeny též rozsudkem Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 3 C 423/2019, jímž se Město Říčany domáhalo určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, jíž se Město Říčany v roce 2002 zavázalo, že do 1.1.2020 uzavře se žalovanou za cenu 100,- Kč smlouvu o převodu vlastnictví k bytu Města Říčany, pro jehož výstavbu byla Městu Říčany poskytnuta v roce 1997 dotace Ministerstva pro místní rozvoj. Jedním z důvodů tvrzení neplatnosti byla mimo jiné absence zveřejnění smlouvy o smlouvě budoucí v souladu se Zákonem o obcích.
179. Okresní soud Praha – východ pak žalobu s poukazem na legitimní očekávání nabytí majetku žalovanou a za použití zásady poctivosti zamítnul mimo jiné s následujícím odůvodněním:

„V daném případě žalované svědčí základní právo na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochrana by měla být vždy brána v potaz. Žalované vzniklo smlouvou o uzavření smlouvy budoucí legitimní očekávání na převod bytové jednotky do jejího vlastnictví, přičemž tomuto nároku a z něj plynoucího legitimního očekávání je třeba poskytnout ochranu podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Ústavní soud ostatně již vícekrát potvrdil Ústavní ochranu legitimního očekávání (srov. nálezy Pl. ÚS 2/02, Pl. ÚS 50/04, Pl. ÚS 51/06), když například uvedl, že „k principu legitimního očekávání v souladu s judikaturou Evropského soudu pro lidská práva judikoval, že z ní zřetelně vystupuje pojetí ochrany legitimního očekávání jako majetkového nároku, který byl již individualizován individuálním právním aktem, anebo je individualizovatelný přímo na základě právní úpravy“ (srovnej např. nález I. ÚS 676/07).

Soud rovněž vážil, jaká újma může zamítnutím žaloby vzniknout žalobkyni, nicméně se nedomnívá, že přiznání práv z předmětné smlouvy by mohlo nějak negativně poškodit žalobkyni či jeho další občany. Žalobkyně byla po dobu téměř dvaceti let přesvědčena o platnosti Smlouvy o smlouvě budoucí, chovala se v souladu s touto smlouvou a byla připravena dle ní plnit. Uzavřením smlouvy tak nemůže žalobkyni vzniknout žádná újma. Naopak v případě, kdy by bylo žalobě vyhověno, by žalobkyně ze svého, byť pravděpodobně neúmyslného opomenutí, těžila. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že v totožné situaci jako žalovaná je dalších více jak třicet nájemců bytů.

Soud proto uzavírá, že pokud se žalobkyně po téměř dvaceti letech, co žalovaná byla v dobré víře, že s ní žalobkyně uzavře smlouvu o převodu bytu a kdy s ní žalobkyně jednala jako s budoucím kupujícím a činila kroky k uzavření smlouvy o převodu bytu, dovolává neplatnosti výše uvedené smlouvy o smlouvě budoucí, jeví se soudu tento postup jakožto rozporný se zásadou poctivosti v právních vztazích vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé a v rozporu s legitimním právním očekáváním žalované a takovému jednání žalobkyně nelze poskytnout právní ochranu a proto soud žalobu zamítl.“

180. K principu legitimního očekávání žalované Okresní soud Praha – východ v jiné části odůvodnění svého rozsudku uvedl:

„Dále nelze odhlédnout ani od legitimního právního očekávání žalované. Ústavní soud konstantně poskytuje legitimnímu právnímu očekávání ochranu, jak vyplývá např. z I. ÚS 1737/08, podle kterého „Obecné soudy musí nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Povinnost obecných soudů rozpoznat základní právo a poskytnout mu ochranu platí tím spíše v případě, kdy v posuzovaném vztahu svědčí základní právo toliko jedné straně sporu, zatímco druhé straně žádné hmotné základní právo (přirozeně vyjma práva na spravedlivý proces) nesvědčí a vzhledem k okolnostem ani svědčit nemůže, resp. v

jejím postavení se odráží toliko ústavní princip, nikoliv hmotné subjektivní základní právo. ... Principu právní jistoty, který by v předmětné situaci ve svých důsledcích mohl svědčit vedlejším účastníkům, se však lze dovolávat a lze ho považovat za korektiv ochrany legitimního očekávání pouze za situace, kdy se jej dovolává subjekt v dobré víře. Není-li subjekt v dobré víře, nemůže v jeho případě působit ani princip právní jistoty jakožto korektiv ochrany legitimního očekávání.”

*V Žalovanou citovaném nálezu I. ÚS 353/04 Ústavní soud uvedl, že „Při střetu dvou základních práv musí obecné soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Bylo by v rozporu s obecnou ideou spravedlnosti, tj. s obecným přirozenoprávním principem *pacta sunt servanda*, poskytovat nositeli vlastnického práva ochranu na úkor toho, v jehož prospěch má být ze smlouvy (a ve skutečnosti již dávno mělo být) plněno tak, aby vlastnické právo svědčilo jemu samotnému. Obecné soudy zcela přehlédly existenci základního práva stěžovatele na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochranu měly vážit stejně, jako zvažovaly ochranu vlastnického práva vedlejšího účastníka. Bylo namísto poskytnout ochranu základnímu právu stěžovatele skrze aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku.”*

181. V jiné části odůvodnění předmětného rozsudku uvedl Okresní soud Praha – východ argumentaci, která je dle názoru Zpracovatele vyjádření shora řešeného principu důvěry, a to v následující podobě:

„Soud se za tohoto stavu neztotožňuje se závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2008, sp.zn. 28 Cdo 2939/2006, podle kterého „ ... Je nutno zdůraznit, že postavení nabyvatele jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého práva a jiné při nabývacím úkonu sjednaném s veřejnoprávním subjektem. Ve druhém případě je vyžadována zvýšená bdělost nabyvatele ve vztahu k dodržení podmínek smlouvy, jak zdůraznil Ústavní soud v nálezech sp. zn. III. ÚS 721/2000 a IV. ÚS 576/2000. Především však je třeba odkázat na právní závěr Nejvyššího soudu, vyslovený v již zmíněném rozsudku sp. zn. 20 Cdo 899/99. Absolutní neplatnost právního úkonu ve smyslu § 39 o. z. je podle dovolacího soudu objektivní kategorií, nezávislou na subjektivních okolnostech. Pro tuto neplatnost není významné, že ji způsobila jen jedna ze smluvních stran.”

V daném případě, je totiž zcela logické, že se Žalovaná (a zjevně celá řada dalších nájemníků) spoléhala na žalobkyni, že všechny formální nezbytnosti zařídí. Ostatně i žalobkyně, ač osoba nepochybně ve vztahu k obecnímu zřízení práva znalá, disponující dostatečným odborným aparátem, byla po dobu 20 let přesvědčena, že je vše v pořádku. Jen těžko tak lze požadovat stejnou míru opatrnosti a právního povědomí po Žalované.”

182. Z toho, že soud žalobě nevyhověl, tedy neprohlásil smlouvu o smlouvě budoucí za neplatnou, by bez znalosti dalších částí odůvodnění rozsudku mohlo vyplývat, že soud i přes nezveřejnění záměru převodu bytové jednotky považuje smlouvu o smlouvě budoucí za platnou. Tak tomu však není. Na základě shora uvedené argumentace pouze odmítl poskytnout žalobci ochranu a výslovně uvedl, že vzájemný návrh žalované o nahrazení projevu vůle vyloučil k samostatnému řízení, přičemž v tomto řízení bude jako předběžná otázka řešena otázka platnosti či neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí.
183. Okresní soud Praha – východ tak odůvodněním svého rozsudku poskytl vodítko, které by mohlo pomoci vhodně zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé v typově stejných či obdobných případech.
184. Zároveň je nezbytné zmínit, že názor Okresního soudu Praha – východ je v rozporu též s další judikaturou Nejvyššího soudu, která se týká řešené problematiky. Z předmětného rozsudku Okresního soudu Praha – východ lze dovodit závěr, že na oprávněném nelze za daných okolností spravedlivě požadovat takovou míru bdělosti, aby překontroloval veškeré procesní postupy, jejichž splnění je nezbytné pro platnost uzavřené smlouvy. Právě v rozporu s takovým závěrem pak Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 25 Cdo 1329/2014 uvedl následující:

*Právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce (a obdobně obecní radou) provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle § 41 odst. 2 zákona o obcích. 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** (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 30 Cdo 1047/2010, uveřejněný pod č. 23/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 30 Cdo 3328/2014, rozsudek ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3130/2005, dále nálezy Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000, nebo nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 576/2000).*

185. Rozsudek Okresního soudu Praha – východ sp. zn. 3 C 423/2019 je pravomocný, Město Říčany proti němu nepodalo odvolání. Bohužel tak soudem uplatněná argumentace nebude podrobena dalšímu přezkumu, který by mohl do řešené problematiky vnést další světlo.

186. Na základě shora uvedeného tak Zpracovatel shrnuje, že základem pro vhodnou argumentaci týkající se odůvodnění odchylky od obvyklé ceny při bezúplatném převodu předmětných bytových jednotek by mohlo být plnění povinnosti obce dle § 2 odst. 2 Zákona o obcích, tedy ochrana veřejného zájmu, spočívajícího v zájmu na zachování právního státu a komplexním fungování společnosti, které by nebylo možné bez zachování principu právní jistoty, důvěry a poctivosti, jejímiž projevy jsou zejména slušnost, čestnost, upřímnost, spolehlivost, otevřenost, vzájemná ohleduplnost, ohled na zájmy druhé strany, vlastní důvěryhodnost, loajalita, solidarita, šetření práv a legitimních zájmů druhé strany. To vše pak dále za podpory ať už psaných či nepsaných zásad, na nichž spočívá soukromé právo, mezi nimi pak zejména zásady, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny (zásada „*pacta sunt servanda*“), a zásady legitimního očekávání.
187. Projevem plnění povinnosti ochrany veřejného zájmu, a v jejím rámci též respektování zásady *pacta sunt servanda*, by pak ve smyslu shora citovaného komentáře¹⁰ k § 38 odst. 1 Zákona o obcích mohlo být i narovnávání neplatných právních jednání z minulosti způsobených obcí, při němž obec akceptuje původní podmínky smlouvy, když dle názoru autorů komentáře je zcela legitimní i legální, pokud obec jedná z obecného hlediska spravedlivě a správně, napraví svou předchozí chybu tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena.
188. Pro potřeby odůvodnění pak nelze opomenout též možnost využití skutečnosti, že Zastupitelstvo Objednatele schválilo Smlouvu o sdružení, jejíž součástí bylo též ujednání čl. IX odst. 6 obsahující závazek budoucího bezúplatného převodu. Vůle Objednatele v tomto ohledu tak byla utvořena a její realizaci brání primárně nedostatek formálního postupu spočívající v opomenutí Objednatele zveřejnit záměr prodeje spoluvlastnických podílů. Skutečnost souhlasu Zastupitelstva tak může být využita v souvislosti s aplikací zásady, že daný slib zavazuje (§ 3 odst. 2 písm. d) NOZ).
189. V souvislosti se shora uvedeným pak Zpracovatel současně upozorňuje na soudní judikaturu, ze které vyplývá, že v rámci odůvodnění odchylky od obvyklé ceny nepostačí jen skutečnost existence odůvodnění, ale že odůvodnění musí být postaveno na náležitých důvodech¹¹, přičemž čím větší od ceny obvyklé odchylka je, tím lépe by měla být odchylka zdůvodněna.
190. Odůvodnění odchylky od obvyklé ceny v případě řešeném v tomto odborném právním stanovisku založené na shora uvedených argumentech by dle názoru Zpracovatele mohlo být soudy považováno za spíše dostatečné, nicméně pro jednoznačný závěr bude třeba vyčkat případného rozhodnutí soudu.

¹⁰ FUREK, Adam. § 38 [Povinnost účelného a hospodárneho nakládání s majetkom a související povinnosti k ochraně obecního majetku]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 205.

¹¹ viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3950/2010: „Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je bez náležitých důvodů pro tuto odchylku neplatná podle § 39 obč. zák., neboť svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů).“

Závěr

191. Dle názoru Zpracovatele by případné odůvodnění bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytových jednotkách v předmětných bytových domech na jednotlivé nájemce bylo vhodné založit na povinnosti Objednatele chránit veřejný zájem, jenž spočívá v zájmu na zachování právního státu a komplexním fungování společnosti, které by nebylo možné bez zachování principu právní jistoty, důvěry a poctivosti, dále též na zásadách soukromého práva, zejm. na zásadě, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být splněny a zásadě legitimního očekávání.
192. Projevem plnění povinnosti ochrany veřejného zájmu, a v jejím rámci též respektování zásady *pacta sunt servanda*, by pak ve smyslu shora citovaného komentáře¹² k § 38 odst. 1 Zákona o obcích mohlo být i narovnávání neplatných právních jednání z minulosti způsobených obcí, při němž obec akceptuje původní podmínky smlouvy, když dle názoru autorů komentáře je zcela legitimní i legální, pokud obec jedná z obecného hlediska spravedlivě a správně, napraví svou předchozí chybu tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena.
193. V případě, že by Objednatel přijal záměr shora uvedené principy odůvodnění bezúplatného převodu využít, Zpracovatel doporučuje, aby Objednatel připravil konkrétní návrh odůvodnění usnesení o schválení bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na předmětných bytových jednotkách na jejich nájemce, a předem požádal Ministerstvo vnitra, jako dozorový orgán ve smyslu Zákona o obcích, o stanovisko, zda by takto odůvodněné usnesení o schválení bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na předmětných bytových jednotkách na jejich nájemce bylo dle názoru Ministerstva vnitra v souladu se Zákonem o obcích.

¹² FUREK, Adam. § 38 [Povinnost účelného a hospodárného nakládání s majetkom a související povinnosti k ochrane obecného majetku]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 205.

8. Posouzení otázek řádného uplatnění práva členů družstva nebo družstva na bezúplatný převod obecně vůči městu a vymahatelnosti bezúplatného převodu (i pro jiné případy) – doba, kdy může být nejpozději nárok vůči městu vznesen a vymáhán, případně i postup v případě závazku převést majetek na družstvo „nebo“ na členy družstva

194. Jak bylo uvedeno v kapitole 3 tohoto právního stanoviska, jsou ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy smlouvami o smlouvě budoucí.
195. Obě ujednání o smlouvě o smlouvě budoucí podléhají dle shora prezentovaného názoru Zpracovatele režimu Občanského zákoníku, nicméně nelze vyloučit ani možnost posouzení režimu čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení jako smlouvy o smlouvě budoucí v režimu Obchodního zákoníku.
196. Jak Občanský zákoník, tak Obchodní zákoník vyžadují, aby ve smlouvě o smlouvě budoucí bylo obsaženo ujednání, do kdy má jedna či obě strany povinnost budoucí smlouvu uzavřít.
197. V kapitole 3 tohoto právního stanoviska Zpracovatel poukázal na absenci ujednání o době uzavření budoucí smlouvy jak ve Smlouvě o sdružení, tak v Nájemní smlouvě, nicméně zároveň poukázal na nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2095/14, který takový nedostatek svým výkladem překonává, a uvádí, že *„Ústavní soud musí odmítnout úvahy obecných soudů, že by vyřčená formulace byla neurčitá z důvodu nestanovení konečného data, kdy by mělo dojít k uzavření hlavní kupní smlouvy. Z tehdy platné úpravy se totiž podává, že pokud by ze smlouvy neplynulo jinak, tak tato lhůta končila nejdéle jedním rokem, v rámci něhož mohl stěžovatel podat návrh soudu na nahrazení vůle stran soudním rozhodnutím (§ 50a odst. 2 občanského zákoníku); v zásadě však měla být hlavní smlouva uzavřena v nejkratší možné době po splnění časové podmínky stanovené ve smlouvě o smlouvě budoucí.“*
198. S ohledem na obdobnou úpravu lhůty pro možnost smluvní strany domáhat se určení obsahu smlouvy soudem v § 292 odst. 2 Obchodního zákoníku (*„Právo na určení obsahu budoucí smlouvy soudem nebo osobou určenou ve smlouvě a nárok na náhradu škody podle § 290 odst. 2 se promlčují uplynutím jednoho roku ode dne, kdy oprávněná strana vyzvala zavázanou stranu k uzavření smlouvy podle § 290 odst. 1, nestanoví-li smlouva o uzavření budoucí smlouvy lhůtu jinou.“*) je dle názoru Zpracovatele uvedený závěr vyplývající z nálezů Ústavního soudu aplikovatelný též na smlouvu o smlouvě budoucí dle Obchodního zákoníku.
199. Ze shora citovaného nálezů Ústavního soudu vyplývá, že k uzavření budoucí smlouvy o bezúplatném převodu musí dojít nejpozději do jednoho roku od počátku běhu doby pro

uzavření budoucí smlouvy, přičemž tato lhůta se zároveň kryje se lhůtou pro podání návrhu soudu na nahrazení projevu vůle.

200. Dle čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a dle čl. VIII Nájemní smlouvy mělo k převodu spoluvlastnického podílu Objednatele na bytových jednotkách dojít po uplynutí 20 let od kolaudace příslušné budovy, v níž se bytová jednotka nachází.
201. Kolaudační rozhodnutí 09/99 nabylo právní moci dne 28.9.1999 a Kolaudační rozhodnutí 12/99 nabylo právní moci dne 20.12.1999. Lhůta k uzavření budoucí smlouvy tedy začala v prvním případě běžet 29.9.2019, ve druhém případě pak 21.12.2019.
202. Vzhledem k tomu, že k uzavření budoucí smlouvy mezi Objednatelem a nájemci ani DRUŽSTVEM MAJDALENKY nedošlo, mohlo k zachování práv nájemců nebo DRUŽSTVA MAJDALENKY dojít jen v případě, že by do jednoho roku od počátku běhu lhůty, tedy nejpozději do 28.9.2020, resp. 20.12.2020, podal nájemce nebo DRUŽSTVO MAJDALENKY příslušnou žalobu.
203. Pakliže žaloba v uvedené lhůtě podána nebyla, právo oprávněné strany na nahrazení projevu vůle v případě smlouvy o smlouvě budoucí v režimu Občanského zákoníku, se promlčelo.
204. Jak uvádí komentář¹³ k § 50a Občanského zákoníku, „V situaci, kdy v době jednoho roku neuplatní oprávněný subjekt u soudu právo, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím, nebylo od samého počátku účinnosti § 50a jasno, zda toto právo zaniká (prekluduje se) či se promlčí. **Teoretické poznatky, praktické zkušenosti, jakož i srovnání s obchodněprávní úpravou podporují závěr, že se toto právo promlčuje** (srov. § 292 odst. 2 ObchZ a s tím spojený požadavek jednoty právního řádu i jeho výkladu).“
205. V případě smlouvy o smlouvě budoucí v režimu Obchodního zákoníku dojde k promlčení práva v případě, že oprávněný ze smlouvy o smlouvě budoucí Objednatele k uzavření smlouvy vyzval, ale žalobu včas nepodal (srov. § 292 odst. 2 Obchodního zákoníku). V případě, že oprávněný Objednatele k uzavření smlouvy ani nevyzval, závazek uzavřít budoucí smlouvu zcela zanikl, prekludoval (srov. § 292 odst. 3 Obchodního zákoníku).
206. V Obchodním zákoníku je tak průběh lhůt mírně odlišný od Občanského zákoníku. Nejprve musí proběhnout výzva, od které pak běží jednoroční lhůta k podání žaloby, na druhou stranu v případě, že by výzva vůbec nebyla učiněna, právo zaniká. V případě smlouvy o smlouvě budoucí v režimu Obchodního zákoníku by pak mohlo dojít k posunu v tom směru, že oprávněný může učinit výzvu k uzavření do jednoho roku od počátku lhůty a pak by začala běžet nová jednoroční lhůta k podání žaloby. Rozhodovací praxe soudů k této problematice bohužel není k dispozici, nelze tedy s jistotou předvídat, jakým způsobem by zánik práva byl soudem v případě sporu posouzen.

¹³ 189. ŠVESTKA, Jiří. § 50a [Smlouva o smlouvě budoucí]. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 439.

207. V případech, kdy došlo k promlčení a nikoliv prekluzi práva, právo na určení obsahu smlouvy, resp. nahrazení projevu vůle Objednatele oprávněným osobám nezaniklo (v případě, že by bylo uvažováno o tom, že smlouvy o smlouvách budoucích jsou platné), nicméně je nelze nadále soudní cestou vymáhat.
208. Otázka vymahatelnosti práva na určení obsahu budoucí smlouvy, resp. nahrazení projevu vůle Objednatele úzce souvisí s otázkou platnosti ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy a s otázkou posouzení celého případu soudem.
209. Přestože jsou totiž ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy dle názoru Zpracovatele neplatná, nelze vyloučit, že by soud s ohledem na okolnosti věci mohl Objednateli odepřít soudní ochranu, což by mohlo v důsledku vést až k nahrazení projevu vůle Objednatele soudem i přes absolutní neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí. Potvrzením této domněnky je ostatně shora uvedený rozsudek Okresního soudu Praha – východ sp. zn. 3 C 423/2019.
210. Otázkou vhodnosti případného převodu spoluvlastnických podílů Objednatele na DRUŽSTVO MAJDALENKY se Zpracovatel zabýval v kapitole č. 6, na kterou tímto v podrobnostech odkazuje.

Závěr

211. Pokud by čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy byly platnými smlouvami o smlouvě budoucí, pak měla oprávněná osoba právo na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu Objednatele ve lhůtě jednoho roku od právní moci příslušného Kolaudačního rozhodnutí.
212. Pakliže v této lhůtě k uzavření budoucí smlouvy nedošlo a oprávněná osoba nepodala na soud ani žalobu na nahrazení projevu vůle v případě, kdy se vztah ze smlouvy o smlouvě budoucí řídí Občanským zákoníkem, případně žalobu o určení obsahu smlouvy v případě, že by se smlouva o smlouvě budoucí řídila Obchodním zákoníkem, právo oprávněné osoby se uplynutím jednorroční lhůty právo promlčelo. V případě smlouvy o smlouvě budoucí v režimu Obchodního zákoníku by v případě včas učiněné výzvy mohla tato lhůta skončit dle okolností uplynutím až celkem dvou let od počátku běhu lhůty.
213. S ohledem na názor Zpracovatele o neplatnosti ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy by právo oprávněné osoby na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického práva Objednatele bylo vymahatelné pouze v případě, že by soud odmítnul poskytnout Objednateli ochranu (např. z důvodu rozporu s dobrými mravy, zásadou *pacta sunt servanda* či zásadou poctivosti).

9. Posouzení povinnosti nájemců hradit nájemné i po uplynutí vázací doby a jeho výše

K výši nájemného

214. Jak uvedl Zpracovatel v kapitole 4 tohoto právního stanoviska při výkladu k platnosti samotné Nájemní smlouvy, je Nájemní smlouva dle názoru Zpracovatele neplatná pro absenci ujednání o způsobu výpočtu úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši, přičemž však nelze vyloučit, že by soud mohl dospět po posouzení konkrétních okolností věci k závěru opačnému.
215. Dle § 3074 NOZ se nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.
216. Z uvedeného přechodného ustanovení vyplývá, že právní úprava NOZ se na vztah nájemce a pronajímatelů z Nájemní smlouvy užije od nabytí účinnosti NOZ, tedy od 1.1.2014.
217. Je-li Nájemní smlouva skutečně neplatná, pak lze na takovou situaci aplikovat § 2238 NOZ, který stanoví, že *„Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.“*
218. Bude-li Zpracovatel předpokládat, že dobrá víra u nájemce bytu dle neplatné Nájemní smlouvy k 1.1.2014 trvala alespoň tři roky, pak se uplatní fikce stanovená § 2238 NOZ, že nájemní smlouva byla řádně uzavřena.
219. Dle komentáře¹⁴ k § 2238 NOZ bude ohledně nájemného aplikovatelný § 2246 odst. 2 NOZ, který stanoví, že *„Neujedná-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.“*
220. V případě, že by soud dovodil platnost Nájemní smlouvy od počátku, pak by výše nájemného činila zřejmě nájemné ve výši, ve které bylo nájemné naposledy písemně sjednáno. Výše nájemného by mohla být do jisté míry neurčitá, neboť v Nájemní smlouvě je sjednáno, že se nájemce zavazuje platit nájemné stanovené cenovými předpisy pro regulaci nájemného z bytů a Programem podpory výstavby nájemního bydlení v obci vyhlášeným Ministerstvem pro místní rozvoj. Zároveň však bylo v evidenčním listě, jako výslovně uvedené součástí Nájemní smlouvy, sjednáno nájemné v konkrétní výši. Pokud by takto konkrétně uvedená částka nájemného nedopovídala výši nájemného dle předmětného cenového předpisu a Programu podpory výstavby, mohlo by ujednání o nájemném být prohlášeno soudem za neurčité, což by pak vedlo

¹⁴ JANOUŠKOVÁ, Michaela. § 2238 [Dobrá víra]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2421.

k neplatnosti Nájemní smlouvy, nicméně Zpracovatel má zato, že by soud jako sjednané nájemné označil s největší pravděpodobností částku uvedenou v evidenčním listě, kterou nájemce s největší pravděpodobností hradil a pronajímatel takovou úhradu akceptoval, čímž strany daly najevo, jakou výši nájemného považují za platně sjednanou.

K povinnosti hradit nájemné po uplynutí vázací doby

- 221. Dle čl. II Nájemní smlouvy byla Nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou.
- 222. V čl. VIII Nájemní smlouvy byla jako „vázací doba“ sjednána doba 20 let od právní moci příslušného kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu. Po uplynutí této doby měl mít nájemce dle tohoto článku právo na uzavření smlouvy s Objednatelem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu Objednatele na pronajaté bytové jednotce.
- 223. Z Nájemní smlouvy nevyplývá, že by nájemní vztah po uplynutí „vázací doby“ zanikal nebo že by došlo k zániku povinnosti nájemce hradit sjednané nájemné.
- 224. Dle názoru Zpracovatele tak uplynutím „vázací doby“ nedošlo k zániku povinnosti nájemce hradit sjednané nájemné.

10. Posouzení možnosti převést spoluvlastnický podíl města na jednotkách přímo na družstvo se závazkem jej ve stanovené době převést na jeho členy

225. Povinnost Objednatele převést spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách na nájemce těchto bytových jednotek může potenciálně vyplývat z čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII nájemních smluv za předpokladu, že všechny nájemní smlouvy obsahují ustanovení totožné s ustanovením čl. VIII Nájemní smlouvy.
226. Oproti tomu přímá povinnost Objednatele převést spoluvlastnické podíly Objednatele na předmětných bytových jednotkách na DRUŽSTVO MAJDALENKY dána není. Tuto povinnost lze pouze zprostředkovaně dovozovat z čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení, jejíž obsah je smlouvou ve prospěch třetí osoby (v podrobnostech viz odst. 89 - 95 tohoto právního stanoviska). Tato povinnost však trvá jen do doby, než oprávněná třetí osoba ze smlouvy ve prospěch třetí osoby projeví souhlas se smlouvou.
227. Pakliže by mělo k převodu spoluvlastnických podílů Objednatele na předmětných bytových jednotkách dojít, pak s ohledem na výklad podaný v otázce rizika poskytnutí veřejné podpory v případě převodu spoluvlastnických podílů Objednatele na DRUŽSTVO MAJDALENKY (viz kapitola 6 tohoto právního stanoviska) doporučuje Zpracovatel realizovat převod z Objednatele přímo na jednotlivé nájemce.

11. Ostatní důležité skutečnosti a výhrady

Věříme, že Vám toto stanovisko poskytne veškeré nezbytné podklady pro splnění svého účelu. Posouzení bylo zpracováno a závěry uvedené výše byly učiněny na základě informací a podkladů, které jsme měli od Objednatele k dispozici, a za předpokladu pravdivosti, správnosti, přesnosti a úplnosti těchto informací a podkladů.

Upozorňujeme, že výklad právních předpisů, právních skutečností, právních vztahů a práv a povinností osob se může lišit v závislosti na osobě, která výklad provádí, a nelze tedy námi provedený výklad považovat za jediný možný.

V případě, že budete mít k výše uvedenému jakékoliv dotazy či připomínky, můžete se na nás kdykoliv s důvěrou obrátit.

za Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

Mgr. Jan Tejkal, advokát

Mgr. Jiří Dostál, trvale spolupracující advokát