



MAREK & STANOVSKÝ
advokátní kancelář

Objednatelem předložené listiny v rámci právního posouzení:

Zásady pro prodej bytů Městské části Praha 5

Zásady pro prodej nebytových prostorů Městské části Praha 5

Zásady pro prodej domů Městské části Praha 5

Zásady pro prodej pronajatých bytů MČ Praha 5 třetím osobám (koncept)

Zásady bytové politiky MČ Praha 5 přijaté Zastupitelstvem MČ Praha 5 dne 21. 11. 2013

kompletní dokumentace k prodeji bytů

Smlouva o dílo (MČ Praha 5 ca Ing. Roubíček) – jako podklad pro zpracování znaleckých posudků

Znalecké posudky Ing. Michala Roubíčka ze dne 7. 5. 2014 a 19. 6. 2014

Znalecký posudek Ing. Václava Zvěřiny, CSc., ze dne 2. 3. 2015

pozn. zpracovatele

Advokáti se v uvedeném případě vyjadřují k obecným řešením typových situací převodů bytových jednotek. Nikoliv ke konkrétním případům převodů, ve kterých by se seznámili se všemi aspekty každého takového případu. Dále, je skutečností, že v České republice má pravomoc vykládat právo pouze soud, přičemž rozhodnutí soudu je závazné inter partes, tedy mezi účastníky konkrétního řízení. Právní rada ze strany advokátů reprezentuje argumenty, případně protiargumenty, jež je možné poskytnout na základě předložených podkladů při nejlepším odborném názoru advokátů. Advokáti však nejsou nadáni pravomocí poskytovat závaznou interpretaci právních norem.

Objednatel: Městská část Praha 5

Objednávka č. 0017/OVS/15

název: Právní posouzení privatizace bytového fondu Městské části Praha 5 a dodržování péče řádného hospodáře při tomto procesu, revize Zásad pro prodej bytů MČ Praha 5 a souvisejících dokumentů a další otázky související s privatizací bytového fondu a nakládání s majetkem MČ Praha 5.

Zpracovatel: MAREK & STANOVSKÝ v.o.s., advokátní kancelář

Odpovědný advokát: Mgr. Tomáš Marek

PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU

Shrnutí současné podoby procesu privatizace bytového fondu

Proces privatizace bytového fondu MČ Praha 5 jsou činěny následující kroky:

- schválení záměru prodeje jednotek oprávněným nájemcům zastupitelstvem MČ Praha 5,
- vyhotovení znaleckého posudku ohledně ceny jednotek,
- schválení prohlášení vlastníka o vymezení jednotek a záměru prodeje jednotek radou MČ Praha 5,
- vyvěšení oznámení o záměru prodeje jednotek oprávněným nájemcům na úřední desce MČ Praha 5,
- zaslání závazných nabídek k odkoupení jednotek oprávněným nájemcům,
- akceptace nabídek k odkoupení jednotek oprávněnými nájemci,
- souhlas rady s prodejem konkrétní jednotky oprávněnými nájemci,
- schválení prodeje konkrétní jednotky oprávněným nájemcům zastupitelstvem,
- uzavření smlouvy o převodu jednotky,
- podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí,
- provedení vkladu práva do katastru nemovitostí.

Otázky:

1) Je v současnosti nastavený postup bytové privatizace i jeho jednotlivé kroky v souladu s právní úpravou, tj. především zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a povinností městské části konat s péčí řádného hospodáře?

Nastavený postup bytové privatizace v souladu s právní úpravou je. Co se týče shora uvedeného postupu, z hlediska péče řádného hospodáře na postupu samotném nic závadného shledat nelze. Je zveřejněn záměr (§ 36 odst. 1 ZHMP), je vypracován znalecký posudek ke stanovení ceny obvyklé (§ 36 odst. 2 ZHMP), o prodeji jednotky je řádně rozhodnuto zastupitelstvem MČ (§ 89 odst. 2 písm. e) ZHMP, tudíž postup samotný je v pořádku. Obsahové náležitosti postupu jsou pak rozebrány níže.

A. Záměr

Schválený záměr musí být v souladu s rozhodnutím o převodu a s převodní smlouvou.

Lze doporučit, aby v záměru bylo uvedeno:

- 1) odkaz na usnesení zastupitelstva, kterým bylo rozhodnuto o záměru, a to včetně jeho specifikace,
- 2) označení zamýšleného úkonu – tedy, že se jedná o převodní smlouvu,
- 3) definice nemovité věci v souladu s katastrálním zákonem,
- 4) taxativní výčet podmínek, za nichž bude majetkoprávní úkon s uchazečem uzavřen a podmínky musí odpovídat obsahu schváleného usnesení zastupitelstva a nesmí být věcně v záměru ani později po jeho sejmutí z úřední desky měněny, a to včetně prokázání

neexistence závazků vůči HLMP; podmínek splatnosti kupní ceny a prokázání solventnosti nabyvatele,

5) časový okamžik, do kterého se může veřejnost vyjádřit – připomínky a námitky (nelze vyloučit ani podání nabídky, avšak tato by vzhledem k tomu, že se jedná o nabídku v rámci předkupního práva či nabídku občanům MČ5, nemusela být relevantní),

6) za účelem transparentnosti uvedení důvodů, za nichž může dojít ke zrušení záměru – klidně i s tím, že se zjistí, že cena určená znaleckým posudkem nebude splňovat požadavky stanovené v Zásadách,

7) případně minimální nabídková cena.

Záměr musí být zveřejněn v identické podobě s podobou, ve které byl schválen. V opačném případě dojde k absolutní neplatnosti převodu samotného, a to pro nedostatek podmínky zveřejnění odpovídajícího záměru.

Nedostatek transparentnosti při zveřejnění záměru a následného postupu při převodu může namítat neúspěšný účastník (výběrového řízení), avšak rovněž kdokoliv v případě, že by se jednalo o extrémně netransparentní postup. (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 10 As 59/2014-41, 3126/2014 Sb. NSS).

B. Právní jednání MČ

Na MČ se hledí z hlediska soukromého práva v rámci privatizace bytových jednotek a nebytových prostor jako na soukromý subjekt, tedy, při uzavírání smluv je v rovném postavení vůči nabyvateli nemovitých věcí (viz Nejvyšší správní soud, 1075/2007 Sb. NSS). Avšak s ohledem na skutečnost, že se jedná o veřejnoprávní korporaci, zákon 131/2000 Sb., o Hlavním městě Praze (dále jen „ZHMP“), stanoví některé zvláštní podmínky pro právní jednání MČ.

Primárně k perfekci právního jednání MČ slouží dvě fáze, a to

- 1) Utvoření vůle být právně vázán (rozhodnutí zastupitelstva);
- 2) projev uvedené vůle navenek (podpis smlouvy starostou).

Dokud nejsou splněny body 1) a 2), právní jednání ze strany MČ nesplňuje náležitosti, tudíž neexistuje (je zdánlivé). Z toho vyplývá, že k uzavření převodní smlouvy dochází až v momentě podpisu převodní smlouvy starostou MČ (zájemce podepisuje převodní smlouvu jako první). Dle ust. § 1725 OZ je smlouva uzavřena, jakmile si strany ujednájí její obsah. Dle ust. § 1745 OZ je okamžikem uzavření smlouvy (perfekce smlouvy) moment, kdy přijetí nabídky nabývá účinnosti, tedy doručením akceptace (§ 1740 odst. 1 OZ). Vzhledem k tomu, že smlouva je dvoustranné právní jednání, k perfekci smlouvy je třeba, aby právní jednání z obou stran mělo pojmové znaky právního jednání a náležitosti právního jednání. S ohledem na výše uvedené je právní jednání MČ perfektní, jakmile je utvořená vůle být právně vázán (rozhodnutí zastupitelstva) dovršena projevem vůle navenek (podpis převodní smlouvy starostou). Proto, dokud písemná (ust. § 560 občanského zákoníku) smlouva neobsahuje podpis starosty, nedojde k jejímu uzavření a MČ není povinna řídit se takovou smlouvou.

C. Právní důsledky podpisu starosty

Je skutečností, že starosta projevuje vůli zastupitelstva navenek, avšak není v pozici statutárního orgánu MČ. Jakmile zastupitelstvo utvoří vůli, je starosta pouze „podpisovým perem“ zastupitelstva.

Starosta v rámci svých pravomocí může postupovat dle ust. § 73 ve spojení s ust. § 97 ZHMP, kde je stanoveno, že pozastaví výkon usnesení rady MČ, má-li za to, že je nesprávné. Věc pak předloží k rozhodnutí nejbližšímu zasedání zastupitelstva hlavního města Prahy, které je povinno usnesení rady hlavního města Prahy projednat a v případě potřeby zjednat nápravu.

Co se týče výkonu usnesení zastupitelstva, starosta je povinen vykonat vůli zastupitelstva. Z Usnesení Ústavního soudu ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. III. ÚS 554/01 vyplývá, že za obec jako právnickou osobu rozhoduje orgán příslušný podle veřejnoprávních předpisů. Podle čl. 101 odst. 1, čl. 104 odst. 1, 2 Ústavy ČR je tímto orgánem zastupitelstvo, a v případě zmocnění v ZHMP tak může učinit i rada, pokud věc není zákonem vyhrazena či obecně závaznou vyhláškou nebo usnesením si ji nevyhradilo k rozhodnutí zastupitelstvo. Tyto orgány mohou pověřit zastupování v určeném soukromoprávním úkonu obce konkrétní fyzickou osobu. Taková osoba, včetně starosty, je povinna uskutečnit rozhodnutí zastupitelstva či rady. Nemůže, bez příslušného zmocnění, sama měnit rozhodnutí orgánů obce, protože (ani v případě starosty) není jejím statutárním orgánem.

Z výše uvedeného vyplývá, že pokud samo zastupitelstvo nerevokuje své rozhodnutí, starosta musí konat dle vůle zastupitelstva.

~~Ústavní soud dne 15. 5. 2012, sp. zn. I. ÚS 2384/11, opětovně potvrdil, že starosta nemůže vytvářet vůli obce. Avšak tam, kde již byla vytvořena, nelze mu upřít právo, aby v intencích takto projevené vůle jednal. Tím se však rozumí jednání, která nejsou podstatnými náležitostmi smlouvy. V případě změny kupní ceny je však podstatnou náležitostí kupní smlouvy, tudíž starosta sám není oprávněn s cenou bytové jednotky manipulovat. Například výše nájemného již však podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu není, neboť pojmovým znakem smlouvy o nájmu je pouze skutečnost, že je třeba hradit nájemné, které, pokud není sjednáno, bude hrazeno v obvyklé výši.~~

Rozhodnutí zastupitelstva je materiálně-právní podmínkou, která musí být splněna, aby právní jednání mohlo být podpisem starosty perfektní. Starosta však nemůže dotvářet, ani pozměňovat projevenou vůli zastupitelstva (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 4255/2009).

Závěr

V případě převodu bytové jednotky je proto nutné, aby byl co do předmětu a co do stanovených podmínek ze strany MČ zajištěn věcný soulad mezi publikovaným záměrem obce, rozhodnutím zastupitelstva, které rozhodně o prodeji bytové jednotky oprávněnému nájemci za stanovených podmínek a starostou uzavřenou převodní smlouvou.

2) **Jaké změny je vhodné provést pro optimalizaci procesu bytové privatizace, případně pro uvedení procesu do souladu s právní úpravou (viz. výše)?**

Současný postup je z našeho pohledu vhodné nastavit následujícím způsobem:

- 1) Schválení záměru prodeje jednotek oprávněným nájemcům zastupitelstvem MČ Praha 5, (je třeba dodržet obsahové náležitosti záměru a správně je formulovat, viz otázka č. 1). Srov. § 89 odst. 2 písm. e) ZHMP, § 36 odst. 1 ZHMP;
- 2) Vyhotovení znaleckého posudku ohledně ceny jednotek (je potřeba být konkrétnější již při zadávání znaleckého posudku ze strany MČ v tom smyslu, že obvyklá cena má být vypracována pro situaci, kdy bytová jednotka bude převáděna na současného nájemce, a rovněž pro situaci, kdy bude převáděna na třetí osobu, která bytovou jednotku pořídí zatíženou nájemním právem na dobu určitou či neurčitou s tím, že jediné výpovědní důvody pro dosavadního nájemce jsou uvedeny v ust. § 2288 OZ);
- 3) Schválení prohlášení vlastníka o vymezení jednotek a záměru prodeje jednotek radou MČ Praha 5,
- 4) Vyvěšení oznámení o záměru prodeje jednotek oprávněným nájemcům na úřední desce MČ Praha 5,
- 5) V případě předkupního práva učinění nabídky na odkup, poučení, že o podané nabídce bude rozhodovat zastupitelstvo, přičemž rovněž je možné uvést, že dokud návrh kupní smlouvy nebude podepsán starostou, není povinnost ze strany MČ uzavřít (kontraktace se může vázat na několik skutečností dle ujednání stran (§ 1770 OZ). Lze tedy uvést, že rozhodnutím zastupitelstva ještě nedojde k uzavření konkrétní smlouvy, nýbrž k uvedenému dojde až podpisem kupní smlouvy starostou; (pozn.: tímto způsobem jsou nastaveny i revize příslušných dokumentů, avšak lze postupovat i způsobem, kdy rozhodnutí zastupitelstva je dostatečné pro založení právní jistoty – čas pro vyřizování úvěru, přičemž podpis starosty již je pouze formalita)
- 6) Akceptace nabídky (v tento moment ještě nedochází k uzavření smlouvy);
- 7) Souhlas rady s prodejem konkrétní jednotky oprávněnými nájemci;
- 8) Schválení prodeje konkrétní jednotky oprávněným nájemcům zastupitelstvem;
- 9) Výzva k podpisu nabyvateli a podpis starosty, perfekce smlouvy o převodu jednotky;
- 10) Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí;
- 11) Provedení vkladu práva do katastru nemovitostí.

Zásady pro převod bytů je třeba upravit dle výše uvedeného postupu. Primárně ohledně postupu při kontraktaci (viz otázka č. 17).

3) **Jaké změny je vhodné a nutné provést v Zásadách pro prodej bytu Městské části Praha 5 odsouhlasených zastupitelstvem?**

Sdělit, jakým způsobem bude oceňována bytová jednotka v případě, že půjde do vlastnictví dosavadnímu nájemci, který jednotku nemá zatíženu cizím nájemním právem. (za předpokladu, že nebudou vytvořeny zvláštní zásady pro prodej osobám, které nejsou nájemci).

1. jednotka je převáděna dosavadnímu nájemci
2. jednotka je převáděna třetí osobě
3. rozšiřuje se počet subjektů na straně nájemce a dochází k převodu na nové nájemce s tím, že zůstává nájemní právo původního nájemce. (mělo by být považováno za stejný případ jako ad) 1.

Návrh konkrétních změn je uveden pod otázkou č. 17.

Možnosti ukončení procesu privatizace bytové fondu (v různých stádiích jeho průběhu)

4) Je MČ Praha 5 oprávněna zastavit proces bytové privatizace v jeho průběhu? V jaké fázi procesu a z jakých důvodů?

V případě, že MČ podala závaznou nabídku, která již byla doručena, nelze ji zrušit. Pokud tedy dojde k podání nabídky, MČ je tímto úkonem vázána. V ten moment již je možno proces zastavit pouze pokud nedojde ke schválení zastupitelstvem. Dokud však není převodní smlouva podepsána starostou, závazek nevznikne, avšak bude možné vůči MČ uplatnit představní odpovědnost (§ 1729 OZ) ze strany nabyvatele. Náhrada bude spočívat v nákladech, jež byly důvodně vynaloženy nabyvatelem a v případném ušlém zisku. Argumentem (v případě rozdílu kupní ceny) na straně MČ by mohlo být tvrzení, že obchod by nikdy nemohl proběhnout za nižší než obvyklou cenu, avšak z našeho pohledu silnějším protiargumentem je tvrzení, že došlo ke shodě na podstatných náležitostech smlouvy, tudíž nyní již bylo ukončení jednání bezdůvodné (v nabídce je uvedeno, že schválením zastupitelstvem dojde k uzavření smlouvy – tedy k založení právní jistoty).

Z hlediska formulačního se jedná v případě podání nabídky oprávněnému nájemci o nabídku v právním slova smyslu (§ 1731 OZ) – jsou vymezeny všechny podstatné náležitosti smlouvy (kdo s kým – co – za kolik). Samotná kontraktační fáze má více stádií, než pouhé přijetí nabídky ze strany nabyvatele. Tudíž teprve schválení zastupitelstvem je z hlediska nabytí právní jistoty rozhodující.

Z ust. § 1729 OZ vyplývá, že dospějí-li při jednání o smlouvě strany tak daleko, že se jeví jako vysoce pravděpodobné její uzavření, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany jednání ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. V takovém případě je škoda hrazena nanejvýš v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.

Spravedlivým důvodem by zde mohl být nevyhovující znalecký posudek, který nezohledňuje, že jednotka není převáděna jakožto zatížená nájemním právem, nýbrž s tím, že nájemní právo nejpozději v den zápisu do Katastru nemovitostí ze zákona zaniká. Na druhou stranu znalecký posudek zadala MČ. Tudíž je třeba zkoumat, zda spravedlivým důvodem pro ukončení jednání může být to, že si strana, která nabídla určitou cenu, uvědomí, byť ve vlastním omylu, že nabídla cenu příliš nízkou. K tomu je třeba poznamenat, že dle ust. § 583 a násl. OZ omyl zakládá relativní neplatnost jednání pouze tehdy, je-li vyvolán druhou stranou. Vyvolala-li

omyl třetí osoba (znalec), je jednání platné, pokud by nabyvatel neměl na omylu podíl. V tomto případě však dosavadní nájemce, tedy nabyvatel, vliv na znalecký posudek neměl.

Pokud vyjdeme ze závěru, že obecným zájmem je, aby veřejnoprávní korporace hospodařily ve prospěch komunity, tedy ve prospěch všech dotčených, lze si jakožto spravedlivý důvod obhájit výše uvedené ukončení jednání. Z hlediska nabyté právní jistoty nabyvatele však dochází k porušení jím předpokládané skutečnosti, tedy, že dojde k převodu. S ohledem na skutečnost, že smluvní strany vystupují při privatizaci v rovném postavení, přičemž pouze na proces rozhodování na straně MČ dopadá veřejné právo (především ZHMP), lze na situaci pohlížet, jako by smlouvu uzavíraly jakékoliv dva subjekty soukromého práva. V takovém případě by jistě nebylo možné dovodit, že v případě, že by se prodávající spoléhal na znalecký posudek, za jehož cenu by nemovitou věc nabídl, by zároveň byl oprávněn změnit názor, aniž by jednal v rozporu s legitimním očekáváním druhé smluvní strany.

Nepoctivé jednání ze strany MČ by pak spočívalo v tom, že takové očekávání u nabyvatele – nájemníka svým jednáním vyvolala, a následně bez spravedlivého důvodu jednání ukončila. Spravedlivými důvody jsou důvody, které objektivně posuzováno s ohledem na předchozí jednání ospravedlňují ukončení takového jednání. Nejedná se o pouhou změnu situace na trhu, výhodnější konkurenční nabídku nebo o změnu stanoviska bez podložení objektivními důvody.

Změna stanoviska podložená objektivními důvody by mohla být způsobena revizí znaleckého posudku, avšak toto ustanovení primárně chrání dobrou víru druhé strany, tedy oprávněného nájemce. Jednalo by se tak o situaci, kdyby MČ nabídla na základě znaleckého posudku cenu, nabyvatel by souhlasil, ale nechal by si vypracovat znalecký posudek, který by řekl, že cena je poloviční, a následně by smlouvu neuzavřel. V námi posuzovaném případě, kdyby MČ sama revidovala svou nabídnutou cenu, i na základě revizního znaleckého posudku, by již po schválení zastupitelstvem bylo založeno legitimní očekávání druhé strany. Legitimním důvodem neuzavření smlouvy ze strany MČ by tak bylo například shoření dotčeného bytu, či ztráta schopnosti zájemce uhradit kupní cenu.

V případě, že je prodej již schválen zastupitelstvem, došlo by k neuzavření smlouvy v rozporu s očekáváním zájemce, přičemž zájemce by měl nárok na úhradu nákladů spojených s jednáním o smlouvě, především tedy nákladů na úvěr. Z našeho pohledu by bylo obtížné dovodit zde ušlý zisk s ohledem na skutečnost, že nabyvatel by musel prokázat, že mu například ušla v důsledku jednání s MČ jiná (konkrétní) smlouva s třetí osobou, kterou proto neuzavřel. Avšak pokud by tuto skutečnost dovodil, náležel by mu i ušlý zisk (srov. Rozsudek NS ze dne 18. 9. 2008, sp. zn. 25 Cdo 1085/2006, rozsudek NS ze dne 18. 12. 2007, sp. zn. 25 Cdo 1415/2006).

Dokud zastupitelstvo neschválí převod, je možné proces privatizace ukončit z jakýchkoliv důvodů. Lze však doporučit, aby důvody byly formulovány ve smyslu povinnosti řádného hospodáře.

5) Jaká rizika plynou z jednostranného zastavení procesu bytové privatizace v jeho průběhu?

Před schválení převodu zastupitelstvem – domníváme se, že pokud by se zájemce bránil, lze vždy argumentovat zněním Nabídky, ve které je jednoznačně uvedeno, že smlouva bude uzavřena pouze tehdy, pokud převod schválí zastupitelstvo.

Po schválení zastupitelstvem – riziko povinnosti hradit náklady spojené s jednáním o smlouvě, případně z ušlého zisku, tedy z předsmulvné odpovědnosti.

6) Je MČ Praha 5 povinna k náhradě škody vůči oprávněným nájemcům, kteří v souvislosti s očekávaným prodejem jednotky již vynaložili náklady (úvěr apod.)?

Pokud MČ porušila právní povinnost, tak ano. Porušení právní povinnosti by mohlo spočívat v tom, že vzbudila dojem, že chce být právně vázána, a bez důvodu od jednání ustoupila (předsmulvné odpovědnost). Pokud zájemce náklady vynaložil před rozhodnutím zastupitelstva, máme za to, že argumentace tím, že v Nabídce byl výslovně upozorněn, že k převodu může dojít až poté, co převod schválí zastupitelstvo MČ, je silnější.

Rovněž na tomto místě uvádíme, že je nutné upozornit na situaci, kdyby zájemce po schválení zastupitelstvem například podepsal smlouvu o smlouvě budoucí týkající se prodeje bytové jednotky za lukrativní cenu (cenu vyšší než obvyklou), přičemž přerušením privatizačního procesu by nedošlo k realizaci smlouvy o smlouvě budoucí, mohl by ušlý zisk zájemce představovat rozdíl mezi smlouvenou kupní cenou a hodnotou nemovitosti (srov. Rozsudek NS ze dne 18. 9. 2008, sp. zn. 25 Cdo 1085/2006, rozsudek NS ze dne 18. 12. 2007, sp. zn. 25 Cdo 1415/2006).

- 7) Je MČ Praha 5 oprávněna zvýšit kupní cenu za jednotku dodatečně, tj. zejména**
- po odeslání závazné nabídky k odkoupení jednotky oprávněnému nájemci - NE, v tento moment je třeba počkat, zda převod schválí zastupitelstvo;
 - akceptaci této nabídky oprávněným nájemcem – NE, v tento moment je třeba počkat, zda převod schválí zastupitelstvo;
 - souhlasu rady s prodejem jednotky – NE;
 - schválení prodeje jednotky zastupitelstvem – v případě, že zastupitelstvo vysloví nesouhlas, lze celý proces ohledně převodu realizovat znova;
 - po podpisu smlouvy o převodu jednotky – NE (institut neúměrného zkrácení, leasio enormis, dle ust. § 1793 OZ, ani změnu okolností dle klauzule rebus sic stantibus na základě ust. § 1765 OZ nedovodíme, viz odpověď na následující otázku č. 8).

8) Je MČ Praha 5 oprávněna dodatečně zvýšit kupní cenu za jednotku nacházející se v bytovém domě, kde již byla dokončena privatizace jednotek za původní, tj. nezvýšenou cenu, resp. za jakých podmínek?

A.

V případě, že jednotka ještě nebyla převedena, je možné proces privatizace přerušit (v závislosti na stádiu převodu, viz výše) a pokračovat v něm od počátku, a to dle revidovaného znaleckého posudku. MČ je oprávněna cenu bytových jednotek stanovit jakožto cenu obvyklou dle aktuálního znaleckého posudku a nikoliv přihlížet k tomu, jak byly ceny v domě stanovovány v minulosti.

Pozn.

Nezvýšenou cenou není myšlena cena nižší než obvyklá ve smyslu ust. § 36 odst. 2 ZHMP. V případě, že by se jednalo o prodej za sníženou cenu, který by však nebyl řádně odůvodněn, došlo by k relativní neplatnosti smlouvy dle ust. § 580 OZ, neboť by bylo porušeno ust. 36 odst. 2 ZHMP, které normuje, že pokud se MČ odchýlí od obvyklé ceny, je třeba takovou skutečnost zdůvodnit. Presumujeme-li, že původní cena je nižší, než cena obvyklá, chybí zde zdůvodnění, proč se tak stalo, a dle ust. § 580 OZ by se mohlo jednat o právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to vyžaduje jeho smysl a účel. Smysl a účel uvedeného ustanovení je, aby MČ hospodařila s péčí řádného hospodáře. Dle ust. § 586 OZ, jedná-li se o ustanovení na ochranu určité osoby, může takovou námitku vznést pouze tato osoba. Je tedy nesporné, že námitku neplatnosti by mohla vznést pouze MČ. Avšak dle ust. 579 odst. 1 ten, kdo způsobil neplatnost právního jednání, nemá právo neplatnost namítnout. Tudíž MČ nemá právo namítnout neplatnost smlouvy a zvýšit kupní cenu. V případě, že by MČ tedy prodala jednotku za nižší než obvyklou cenu a chybělo by zdůvodnění ve smyslu ust. § 36 odst. 2 ZHMP, dle současné právní úpravy by se nikdo nebyl s to dovolat neplatnosti takové smlouvy.

B.

Co se týče dodatečného zvýšení kupní ceny již privatizovaných jednotek (dokončený převod), MČ ze své pozice není s to uplatnit institut *laesio enormis* dle ust. § 1793 OZ (neúměrné zkrácení), neboť důkazní břemeno tíží zkráceného (v tomto případě MČ), který musí prokázat, že zkracující (zájemce) věděl nebo musel vědět o skutečnostech zakládající hrubý nepoměr plnění. Přičemž v tomto případě veřejnoprávní korporace (MČ) nabídla nemovitou věc za kupní cenu dle vlastního znaleckého posudku, tudíž nabyvatel bude v dobré víře (§ 7 OZ), že vzhledem k tomu, že neměl co do činění se znaleckým posudkem, který určil cenu obvyklou, by jednal nepoctivě či ve „zlé“ víře).

Ke změně okolností dle ust. § 1765 zde nedošlo, neboť nedošlo ke změně typu zhroucení měny, hyperinflace, rozpadu měnové unie, k přechodu od centrálně řízeného k tržnímu hospodářství, ke kolapsu trhu s nemovitostmi, či naopak k jeho raketovému vzestupu.

9) Pokud v průběhu privatizačního procesu dojde k uplynutí doby nájemní smlouvy, přičemž rada zamítne prodloužení nájemní smlouvy, je MČ Praha 5 přesto povinna dokončit prodej jednotky nájemci, resp. má nájemce nárok na dokončení prodeje?

Technicky vzato lze uvést, že v takovém případě není potřeba dokončit prodej. V písemné nabídce oprávněnému nájemci je v Podmínkách pro převod bytové jednotky a spoluvlastnického podílu k pozemku na základě této nabídky uvedeno, že nabídka platí pouze mimo jiné pro případ, že nájem bytu trvá „po celý průběh prodeje“, čímž se rovněž nabídka liší od Zásad. V Zásadách (A., I: odst. 2 (ozn. jakožto odst. 3) je uvedeno, že oprávněným nájemcem je nájemce, kterému trvá nájem bytu, přičemž dle A., I. odst. 1) Zásad MČ umožní přímou koupi oprávněnému nájemci, a jednou z charakteristik oprávněného nájemce je trvání nájemního vztahu. V takové situaci lze uvést argument, že nájemce si měl být vědom tohoto ustanovení v Nabídce, tudíž bylo v jeho zájmu se o nájem starat.

S ohledem na skutečnost, že dále je v Nabídce a v Podmínkách uvedeno, že kupní smlouva bude uzavřena pouze za podmínky, že dojde ke schválení převodu Zastupitelstvem, lze si představit argument nájemce, že jakmile byl zastupitelstvem MČ odsouhlasen převod, již byl podpis kupní smlouvy jen technickou záležitostí, tudíž se již o nájem starat nemusel. Avšak vzhledem k výše uvedenému ustanovení v Nabídce „po celý průběh prodeje“, když prodej končí zápisem do katastru nemovitostí, je zřejmé, že MČ má argument silnější.

V této situaci však lze uvést, že je třeba vyvarovat se zneužití práva ze strany MČ. Nájemní smlouvy MČ, které byly předloženy, jsou koncipovány tak, že pokud nájemce plní své povinnosti, případně ještě s tím, že musí v určité lhůtě požádat o prodloužení nájmu, nájemní vztah mu bude prodloužen. Pokud by tedy MČ neprodloužila nájem v průběhu prodeje, ač na to má nájemce právo, byla by ochrana poskytnuta nájemci, neboť by stále splňoval podmínky „oprávněného nájemce“ a pouze ze „zlé“ vůle Rady MČ by jím technicky vzato nebyl. V takovém případě máme za to, že náhrada škody by již spočívala v porušení (nájemní) smlouvy s tím, že v příčinné souvislosti s jejím neprodloužením, čímž by MČ porušila tuto smlouvu, by byla škoda spočívající v částce, která by představovala rozdíl mezi částkou, za kterou bylo možné koupit bytovou jednotku od MČ, a mezi tím koupit srovnatelný byt na reálním trhu

Posouzení znaleckých posudků

10) Znalec zpracovávající znalecký posudek o obvyklé ceně jednotek při oceňování bere v úvahu skutečnost, že byt je „blokován“ nájemcem.

Znalecký posudek Ing. Michala Roubíčka ze dne 7. 5. 2014 a 19. 6. 2014

Znalec vychází ze zadání znaleckého posudku. Ze smlouvy o dílo mezi MČ a znalcem Ing. Michalem Roubíčkem ze dne 7. 5. 2014 vyplývá, že znalec má zpracovat mimo jiné znalecké posudky o obvyklé ceně jednotek určených k prodeji dle výběru MČ a dle jeho pokynů, a to

v souladu se Zásadami pro prodej bytů MČ (čl. I.). Dále pak je ve smlouvě uvedeno, že znalec má vypracovat znalecké posudky o obvyklé ceně jednotek, a to pro účely stanovení kupní ceny za jednotku s příslušenstvím včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích. Z čl. IV. odst. 4 vyplývá, že zhotovitel (znalec) je při realizaci díla povinen postupovat podle pokynů objednatele, přičemž je povinen jej písemně upozornit v případě nevhodných pokynů. V případě, že MČ dilo – znalecký posudek, převzala bez výhrad, nemůže se domáhat zjevné vady na díle (§ 2605 NOZ). Lze uzavřít, že převzetím díla bez výhrad dochází k presumpci, že dílo bylo prováděno dle pokynů objednatele ke stanovení ceny bytové jednotky jakožto ceny obvyklé, v souladu se smlouvou o dílo, a v souladu se Zásadami pro prodej bytů MČ. Lze uvést, že ač znalec v posudku č. 68-23/2014 použil metodu zjištění věcné hodnoty a hodnoty pozemku, porovnávací hodnoty, výnosové hodnoty a zjištěné ceny dle cenového předpisu, pro zjištění ceny obvyklé byl oprávněn na základě zadání použít pouze metodu nákladovou a metodu porovnávací. Tato skutečnost vyplývá z následujícího:

V Zásadách v čl. II. odst. 1 je uvedeno, že bude oceňována „obsazená“ bytová jednotka s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem. Tudíž za určitých okolností by bylo zohlednění zatížení nájemní smlouvou v pořádku.

Avšak Zásady v čl. II. odst. 1 normují, jakým způsobem má znalec při oceňování postupovat. V souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, související vyhláškou Ministerstva financí ČR, č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, přičemž při stanovení ceny stavebních pozemků má znalec vycházet z cenové mapy.

Dle ust. § 2 odst. 1 zák. o oceňování majetku, se majetek oceňuje obvyklou cenou – porovnáním. Tím se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Případně, pokud zákon o oceňování majetku stanoví jiný způsob oceňování, rovněž například nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění, výnosovým způsobem, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), či porovnávacím způsobem, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Dle ust. § 8 zák. o oceňování majetku se jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu,

určené pro společné užívání, přičemž cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob ocenění stanoví vyhláška č. 441/2013 v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází. Přičemž pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky.

Ocenění nákladovým způsobem jednotky a podílu na společných částech dle ust. § 21 oceňovací vyhlášky se vypočítá dle vzorců a koeficientů zde uvedených, přičemž za tímto účelem se použije cenová mapa, kterou jakožto obecně závaznou vyhlášku vydalo HLMP dne 15. 1. 2015.

Ocenění porovnávacím způsobem se zjistí porovnáním obdobných jednotek na trhu v místě a čase.

Z výše uvedeného vyplývá, že znalec má dle zadání MČ ocenit jednotku na základě výše uvedených metod nákladové a porovnávací. Nákladová, ani porovnávací metoda však nezohledňují ze své podstaty zatížení nemovitých věcí nájemní smlouvou. Tato skutečnost je typická pro výnosovou metodu, primárně metodu přímé kapitalizace, kde v rámci nezbytné míry rizika je třeba zohlednit právě existenci zatížení nájemní smlouvou. Avšak ze smlouvy o dílo se znalce, ani ze Zásad, nevyplývá, že by mělo dojít k použití výnosové metody. S ohledem na skutečnost, že v Zásadách je přímý odkaz na zákon o oceňování majetku a cenovou mapu ohledně stavebního pozemku, je zřejmé, že je třeba aplikovat metodu výnosovou a metodu porovnávací.

Výše uvedenou skutečnost, a to, že znalec cenu obvyklou určil dle svého vyjádření na str. 20 na základě stanovení věcné hodnoty, porovnávací hodnoty a výnosové hodnoty, je tak třeba vzít v úvahu v souvislosti se splněním díla znalce. Dále znalec uvedl, že obvyklou (tržní) cenu provedl porovnáním se skutečně realizovanými prodeji bytů na Praze 5 v rámci privatizace, přičemž k tomu sdělil, že „Skutečná reálná tržní cena bytu je vyšší, vyhláška ale neumožňuje ocenění jednotky, která je obsazena nájemníkem, navíc mnohdy s regulovaným nájemným.“ Znalec tedy konstatoval, že tržní cena je vyšší než ta, kterou stanovil, avšak zdůvodnil to skutečností, že vyhláška (MF č. 441/2013 Sb.), neumožňuje ocenění jednotky, která je obsazena nájemníkem. Máme za to, že uvedené zdůvodnění je nesrozumitelné. Vyhláška č. 441/2013 Sb. stanoví, že budou použity metody nákladová a porovnávací, přičemž, jak i znalec konstatuje na str. 2, metoda výnosová, ve které se nájemné zohledňuje, je pro tento posudek irelevantní. Z našeho pohledu tak znalec postupoval ultra vires, pokud cenu obvyklou určoval s ohledem „obchodovatelnost“ bytů, čímž by se dle jeho názoru staly neprodejnými. Touto pravomocí naopak disponuje MČ v ust. § 36 odst. 2 ZHMP, kde může po řádném zdůvodnění stanovit odchylku od ceny obvyklé.

Pokud tedy znalec doručil znalecký posudek s jiným obsahem, než který po něm byl žádán, nesplnil dílo v kvalitě, kterou měl dodat. Tato skutečnost je z našeho pohledu zjistitelná v době přiměřené po prostudování znaleckého posudku, tudíž v takovém případě je třeba uplatnit práva z vadného plnění.

MČ rovněž mohla vyjít ze znalce určeného ocenění metodou nákladovou a porovnávací, které jsou ve znaleckém posudku obsaženy, a vlastní úvahou v souladu s vyhláškou MF č. 441/2013 Sb., stanovit rozhodnou cenu, kterou poté uvede v záměru, avšak

v takovém případě by nerespektovala v záměru obsažené ustanovení, že cena bude určena znaleckým posudkem, neboť výsledná cena obvyklá byla určena znalcem odlišně.

Znalecký posudek Ing. Václava Zvěřiny, CSc., ze dne 2. 3. 2015

Předložený znalecký posudek č. 3456/76/2015 znalce Ing. Václava Zvěřiny, CSc., ze dne 2. 3. 2015 používá jakožto základní hodnotu objektivní (fair) tržní hodnotu v souladu s Asociací znaleckých organizací TEGoVA, což je v rozporu se Zásadami, neboť dle Zásad měl určit obvyklou cenu dle zák. o oceňování majetku a ohledně stavebního pozemku vyjít z cenové mapy. Znalec tedy měl použít metodu nákladovou nebo porovnávací. Z hlediska výsledku je nutno podotknout, že, jak i znalec doložil, objektivní (fair) tržní hodnota dle TEGoVA odpovídá víceméně definici obvyklé ceny dle zákona o oceňování majetku. Znalec ve znaleckém posudku sice naprosto nevyužil cenovou mapu, avšak aplikace porovnávací metody je zcela korektní, bez zohlednění zatížení nemovitých věcí nájemním právem.

11) Je správný předpoklad znalce, že skutečnost, že je jednotka zatížena nájemním právem, snižuje její tržní cenu, zejména s ohledem na skutečnost, že jednotka je nabízena ke koupi právě tomuto nájemci?

Z právního hlediska předpoklad, že skutečnost, že jednotka je zatížena nájemním právem, snižuje její tržní cenu, platí v případě užití výnosové metody ocenění, kdy nízký či regulovaný nájem fixovaný po delší dobu snižuje výnos. Avšak je skutečností, že pokud znalec oceňuje nemovité věci v souladu se Zásadami, výnosovou metodu nepoužívá, tudíž se tato skutečnost na ocenění nikterak neprojeví.

Je bezpochyby skutečností, že právě zhodnocení faktorů, jako jsou služebnosti typu doživotního bydlení či určité typy nájemních smluv, jsou často, jakožto otázka faktická, posuzovány v rámci tržního hodnocení ceny. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ani vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku, nestanoví povinnost zahrnovat do ocenění jednotky skutečnost, že je jednotka zatížena nájemním právem, ani takovou skutečnost nepředpokládají. Tudíž, pokud je znalci vytyčen úkol postupovat dle zákona o oceňování majetku a související vyhlášky, cenové mapy a Zásad MČ, nepředpokládá se, že znalec bude tuto skutečnost ve znaleckém posudku zohledňovat.

Obecně tedy skutečnost zatížení jednotky nájemním právem může být jedním z faktorů ovlivňujících obvyklou cenu nemovitosti, avšak při použití nákladové metody, tedy při postupu dle vzorců, koeficientů a cenové mapy ohledně stavebního pozemku na základě vyhlášky č. 441/2013 Sb., či při použití porovnávací metody, kdy se porovnává nabídka realitních kanceláří, nezohledňuje se skutečnost, zda je bytová jednotka zatížena nájemním právem. Lze však připustit, že kdyby se porovnávaly nabídky realitních kanceláří ohledně nemovitostí zatížených nájemním právem, což není příliš pravděpodobné, že by takto bylo možné realizovat znalecký posudek porovnávací metodou na konkrétní bytovou jednotku

(avšak zde se potom dostáváme k níže řešené otázce, zda byt privatizovaný nájemníkovi je vůbec zatížen nájemním právem, tudíž by toto srovnání bylo nerelevantní).

Otázkou k posouzení tedy je, jak se tento předpoklad projeví v situaci, kdy dosavadní nájemník kupuje bytovou jednotku, která je zatížena nájmem na dobu určitou či neurčitou, a nabyvateli zbývá pouze holé vlastnictví, nebo, kdy převodem vlastnického práva dojde k zániku práva nájemního. Z právního hlediska dochází k zásadnímu rozdílu, neboť vzhledem k situaci, kdy dochází k převodu do vlastnictví dosavadního nájemníka, je nutným důsledkem, aby nejpozději ke dni převodu došlo k zániku nájemního práva, neboť nikdo nemůže mít vlastní věc ve vlastním nájmu.

Z hlediska práva tak shora popsaná skutečnost konstituuje dvě naprosto rozdílné situace, když ta první předpokládá, že nájemní právo zůstane převodem vlastnictví nedotčeno, zatímco druhá varianta předpokládá, že dojde k nevyhnutelnému zániku nájemního práva. Proto je v situaci, kdy má dojít k zániku nájemního práva nejpozději s převodem vlastnictví, naopak zřejmé, že tato situace odpovídá předpokladu, jako by bytová jednotka nájemním právem zatížena nebyla.

12) Je pro znalce relevantní, zda se jedná o nájemní vztah na dobu určitou či neurčitou?

Pokud bude znalec postupovat na základě Zásad, tak tuto záležitost zhodnocovat nebude, neboť bude používat metodu a nákladovou a porovnávací, nikoliv metodu výnosovou.

Obecně otázka, jak se zatížení projeví na ceně, je individuální. Nájemní vztah na dobu určitou lze vypovědět pouze z důvodů uvedených v ust. § 2288 odst. 1 OZ, tedy v případě, že nájemce hrubě porušuje svou povinnost vyplývající z nájmu, byl-li odsouzen pro úmyslný trestný čin související s nájmem, má-li být byt z důvodu veřejného nájmu vyklizen, případně, je-li tu jiný závažný důvod. Je tedy pravděpodobné, že pokud by nájemní smlouva byla uzavřena např. na 5 let, v případě, že nájemník bude platit nájemné, bude „nevypověditelný“. Nadto, pokud je ve smlouvě klauzule, že nájem bude obnoven za určitých podmínek, které budou splněny, a obnoví se, je velice složité jej prakticky vypovědět.

U nájemního vztahu na dobu neurčitou ke shora uvedeným důvodům přibývají rovněž důvody, má-li být byt užíván pronajímatelem či jeho manželem, opouští-li rodinnou domácnost, případně, pronajímatel byt potřebuje pro svého příbuzného či příbuzného svého manžela v přímé linii nebo v linii vedlejší ve druhém stupni.

V takovém případě výpovědní doba činí 3 měsíce.

Tudíž, je třeba zohlednit, jak dlouho je potenciálně bytová jednotka zatížena. V tomto ohledu je délka nájemního vztahu relevantní.

13) Jaké nároky má MČ Praha 5 vůči znalci v případě pochybení znalce při vyhotovování znaleckého posudku?

V případě, že znalec pochybil, tedy porušil svou právní povinnost tím, že porušil povinnosti stanovené ve smlouvě o dílo, nastupuje povinnost k náhradě škody. Odpovědnost znalce je objektivní (§ 2913 OZ). Porušením smlouvy mohlo dojít ke vniku dvou typů nároku.

1) Došlo k úhradě ceny za dílo, aniž by bylo předáno řádné dílo. Bude se tedy případně jednat o smluvní nárok z vady díla spočívající v nedodání řádného díla. Dle ust. § 2615 platí ustanovení o vadách z kupní smlouvy obdobně. Při podstatném porušení smlouvy výměna věci či odstoupení od smlouvy. U nepodstatného porušení smlouvy oprava věci či slevy z ceny. U znaleckých posudků vypracovaných jinými metodami, než předpokládají Zásady MČ, by se jednalo především o přepracování znaleckých posudků.

2) Co se týče náhrady škody, máme za to, že v takové situaci, kdyby bylo dovozeno, že znalec porušil své povinnosti s ohledem na jeho odbornost, dopustil by se deliktu dle ust. § 2950 OZ. Jedná se o objektivní odpovědnost za škodu způsobenou informací nebo radou. Škoda samotná by spočívala v částce, o kterou MČ přišla tím, že byty prodala za nižší cenu, než za cenu obvyklou. Příčinná souvislost mezi porušením povinnosti a škodou spočívá v ceně, kterou určil znalec, a cenou obvyklou, která by byla určena v doslovném dodržení postupu v novém znaleckém posudku na nemovitosti, jež je patrná ze skutečnosti, že znalec vyhotovoval znalecký posudek za účelem privatizace bytových jednotek, což mu mělo být známo ze zadání, které mělo být vypracováno dle smlouvy o dílo a dle Zásad MČ.

~~Co se týče konkrétního postupu, buď je možné postupovat na základě uplatnění vad z díla a následně žalovat stejného znalce o rozdíl v případě, že ke škodě již došlo, nebo nechat vyhotovit nový znalecký posudek a zažalovat původního znalce o rozdíl v případě, že ke škodě již došlo.~~

Avšak, je současně nutné upozornit na možnou protiargumentaci znalce. V zadání posudku pro znalce nebylo konkrétně vymezeno, na koho bude bytová jednotka převáděna, nebylo po něm žádáno, aby zohlednil, že se jedná o převod jednotky do vlastnictví nájemce, tudíž pokud dostal v zadání vypracovat cenu obvyklou na jednotku zatíženou nájemním právem, mohl by ve sporu znalec namítat na základě výkladu Zásad („obsazená bytová jednotka“), že stanovení ceny obvyklé není jen aplikací čísel do vzorce, a vyjít ohledně stavebního pozemku z cenové mapy znamená, že pokud se mu, jakožto odborníkovi, jevílo, a tento podklad (nájemní smlouvu), dostal jakožto podklad k vypracování znaleckého posudku, byl zde prostor použít i uvážení a zohlednění této skutečnosti do svého znaleckého posudku. Máme za to, že takto vypracovaný znalecký posudek nebyl zcela dostatečně konkretizován pro účel, pro který byl použit, neboť zadání znaleckého posudku nezohledňovalo, že se bude jednat o převod do vlastnictví nájemníka. Z uvedeného důvodu je na místě spíše revize formulace Zásad MČ a vzorové smlouvy o dílo pro vypracování znaleckých posudků.

Prodej pronajatých jednotek

14) MČ Praha 5 připravuje návrh Zásad pro prodej pronajatých bytů MČ Praha 5 třetím osobám, které mají upravit situaci, kdy je smlouva o převodu jednotky zatížená nájemním právem uzavírána s osobou odlišnou od nájemce.

Pokud se jedná o první převod jednotky, je zde předkupní právo dosavadního nájemce dle ust. § 1187 OZ.

15) Jaká jsou rizika prodeje pronajaté jednotky jiné osobě než nájemci jednotky? Jakým způsobem lze tato rizika eliminovat?

Z hlediska dosavadního nájemníka se nic nemění kvůli změně v osobě pronajímatele. Dosavadní nájemník nemusí dávat souhlas s převodem na jinou osobu. Nový majitel je oprávněn po splnění podmínek § 2288 OZ vypovědět nájemníka z nájmu. V případě, že smlouva s nájemcem bude na dobu neurčitou, uplatní se důvody ust. § OZ 2288 odst. 1 i odst. 2 OZ, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou. Případně může nájemníkovi zvýšit nájem dle ust. § 2248 a násl. OZ, avšak to může rovněž MČ.

16) Jaké změny je žádoucí provést v Zásadách pro prodej pronajatých bytů MČ Praha 5 třetím osobám?

Viz příložené revize Zásad pro prodej pronajatých bytů MČ Praha 5 třetím osobám.

Závěr

17) Jaké změny doporučujete v procesu privatizace bytového fondu (včetně případné revize zásad, vzorových dokumentů apod.)

Revize 1) Nabídky, 2) Zásad, 3) Smlouvy o dílo se znalcem.

Co se týče revizí v postupu, tyto jsou uvedeny pod otázkou č. 2.

18) Jakým způsobem je lze pojmout slevy při stanovení cen bytových jednotek? Existuje judikatura?

Judikatura v tomto ohledu neexistuje. Není zde rozhodnutí Nejvyššího ani Ústavního soudu, jež by říkalo, že v případě nastavení určitého procenta slev se jedná již o nehospodárné jednání.

Platí tedy, že pokud existuje důvod udělit slevu za např. rychlost při reakci na nabídku prodeje, za počet let, ve kterých konkrétní nájemník, případně jeho právní předchůdce, o byt pečoval, je třeba tuto slevu aplikovat plošně a transparentně, tedy s jasným odůvodněním a stanovením stejných podmínek pro všechny.