

Vážený pane starosto,

reagujeme tímto na Váš požadavek na přednostní zpracování návrhu usnesení zastupitelstva vztahující se k ujednáním čl. VI. odst. 3 nájemních smluv, které má obec uzavřeny s nájemníky obecních bytů (na adrese Nová č.p. 646). Po prostudování smlouvy a použitých formulací doporučujeme přijmout více usnesení – bude to (podle našeho názoru) výrazně přehlednější a pochopitelnější, než snažit se vtěsnat do jediného usnesení jak rozhodnutí o uzavření konkrétní smlouvy, tak rozhodnutí o stanovení kupní ceny. V současné době navíc ještě není zapotřebí řešit konkrétní ustanovení o prodeji jednotek, neboť ty prozatím neexistují (k tomu viz dále).

Z Vašeho e-mailového požadavku není zcela zřejmé, zda jste požadoval vytvoření souhrnného usnesení o přijetí kupních smluv, nebo jen usnesení, které by řešilo kupní ceny. Jak jsme však uvedli výše, jeví se nám vhodnější obě otázky rozdělit do dvou (resp. i více) usnesení zastupitelstva. Podle našeho návrhu by mohlo zastupitelstvo rozhodnout usnesením o způsobu stanovení výše kupní ceny paušálně – pro všechny jednotky (s tím, že odůvodnění způsobu stanovení by bylo rozepsáno v důvodové zprávě k danému usnesení) a následně jiným usnesením (či usneseními) o uzavření konkrétních kupních smluv s tím, že toto usnesení by již obsahovalo všechny povinné náležitosti kupní smlouvy (takové usnesení navíc může být přijato až v okamžiku, kdy bude již pozemek s domem rozdělen na jednotky).

Převod jednotek spadá do vyhrazené pravomoci zastupitelstva (viz ust. § 85 písm. a/ zákona o obcích), takže zastupitelstvo musí u každé jednotlivé smlouvy rozhodnout o všech podstatných náležitostech smlouvy (a raději též o veškerých specifických ujednáních, která nespádají do běžné kupní smlouvy na nemovitou věc). S ohledem na to, že u každé jednotlivé uzavírané smlouvy by měla obec uvést též kupní cenu (neboť se jedná o podstatnou náležitost kupní smlouvy), je vlastně přijímání samostatného usnesení stanovujícího způsob výpočtu kupní ceny nadbytečné, samostatné usnesení na toto téma však může (především v situaci, kdy někteří nájemci požadují různé způsoby výpočtu kupní ceny) působit sjednocujícím dojmem a jako jakýsi vysvětlující předstupeň odsouhlasení uzavření samotných smluv.

K samotné výši kupní ceny se do určité míry můžeme odvolat na mou e-mailovou zprávu, jež jsem Vám zasílal dne 11. 11. 2019, v níž jsme konstatovali, že částka uvedená v nájemní smlouvě jako kupní cena není výslednou částkou, protože je dán naprosto jednoznačný požadavek na úpravu této částky podle inflačního indexu. Rovněž jsme v listopadové e-mailové zprávě upozorňovali, že: *„Obec Chotěšov by navíc měla zcela jistě zastávat právě tento výklad (že má být kupní cena navýšena o inflaci), neboť kupní cena stanovení před dvaceti lety je zjevně příliš nízká a hospodárným postupem je prodej bytu za cenu, která je zároveň platně sjednaná a zároveň co nejhospodárnější – touto cenou je samozřejmě cena upravená o inflační index.“* Na tomto závěru musíme trvat, protože orgány obce jsou vedeny zákonnou povinností nakládat s majetkem obce účelně a hospodárně, pročež je nutné bez legitimního odůvodnění již nesnižovat už tak velmi nízkou sjednanou cenu jednotky. Pokud se obec zavázala k prodeji jednotek za ceny (snad) odpovídající roku 2000, musí tento svůj závazek dodržet, neměla by však už v žádném případě přistupovat k udělení dalších slev, neboť to by jen stěží mohlo být považováno za účelné a hospodárné (zlevňovat už tak velmi levný prodej).

Souhrn průměrné meziroční inflace je zveřejněn na webu Českého statistického úřadu a my Vám jej přikládáme k této e-mailové zprávě. Rovněž jsme připravili jednoduchou automatizovanou excel tabulku, do které postačí zadat původní sjednanou kupní cenu (do zažluceného pole) a výpočet výsledné ceny včetně rozepsání meziročních přírůstků bude proveden dle nastavených vzorců.

Než přistoupíme ke konkrétnímu vymezování návrhu usnesení je ještě třeba upozornit, že nahlédnutím do katastru nemovitostí jsme zjistili, že pozemek parc. č. st. 1132 v k. ú. Chotěšov, jehož součástí je i stavba domu na ulici Nová č. p. 646, není prozatím rozdělen na jednotky. K tomuto

rozdělení musí dojít předtím, než budou jednotky rozprodány, protože prozatím se jedná o jedinou nemovitou věc – pozemek. Aby mohlo být přistoupeno k prodeji jednotek, bude muset obec svým prohlášením rozdělit právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a toto prohlášení bude muset být vloženo do katastru nemovitostí, do něž se následně přepíše existence jediné nemovité věci – pozemku – na existenci více nemovitých věcí - jednotek (viz ust. § 1164 odst. 1 občanského zákoníku). Teprve zápisem existence jednotky do katastru nemovitostí jednotka jako samostatná nemovitá věc vznikne, a teprve až bude jako samostatná věc existovat, bude moci zastupitelstvo rozhodnout o jejím prodeji. Nic však nebrání tomu, aby ještě před uzavíráním kupních smluv zastupitelstvo autoritativně ustanovilo pro obec závazný postup výpočtu kupní ceny.

Lze tedy navrhnout přijetí usnesení o stanovení kupní ceny v následující podobě:

*

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Chotěšov **s c h v a l u j e** v souladu s ujednáním čl. VI. odst. 3 nájemních smluv na byty v domě na adrese Nová č.p. 646, který je součástí pozemku parc. č. st. 1132 v k. ú. Chotěšov, způsob výpočtu kupní ceny za jednotku v tomto domě pro účely prodeje jednotek stávajícím nájemcům, a to tak, že se částka sjednaná v uvedeném ujednání nájemní smlouvy navýší o průměrnou roční míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem pro roky 2001 – 2019 (pro rok 2001 – 4,7 %, pro rok 2002 – 1,8 %, pro rok 2003 – 0,1 %, pro rok 2004 – 2,8 %, pro rok 2005 – 1,9 %, pro rok 2006 – 2,5 %, pro rok 2007 – 2,8 %, pro rok 2008 – 6,3 %, pro rok 2009 – 1,0 %, pro rok 2010 – 1,5 %, pro rok 2011 – 1,9 %, pro rok 2012 – 3,3 %, pro rok 2013 – 1,4 %, , pro rok 2014 – 0,4 %, pro rok 2015 – 0,3 %, pro rok 2016 – 0,7 %, pro rok 2017 – 2,5 %, pro rok 2018 – 2,1 %, pro rok 2019 – 2,8 %), přičemž takto navýšená kupní cena představuje výslednou kupní cenu, za kterou jediné mohou být jednotky v domě na adrese Nová č.p. 646 v k. ú. Chotěšov prodávány stávajícím nájemcům.

Důvodová zpráva:

V červenci roku 2020 by měla obec Chotěšov podle stávajících nájemních smluv na byty v domě na adrese Nová č.p. 646, který je součástí pozemku parc. č. st. 1132 v k. ú. Chotěšov, prodat tyto byty (jednotky, které bude třeba vytvořit) na stávající nájemce, kteří o prodej písemně požádají do 3 měsíců před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán (viz ujednání čl. VI. odst. 2 a 3 nájemních smluv). V ujednání čl. VI. odst. 3 nájemních smluv je stanovena kupní cena pro tento prodej, a to následujícím způsobem: „*Po uplynutí 20ti let nájmu se pronajímatel zavazuje provést nájemci převod předmětného bytu, a to za kupní cenu, která nepřekročí částku ... (částka se liší podle velikosti bytu)...* , - Kč. *Tato cena bude upravena inflačními koeficienty vydanými ČSÚ za období nájmu. Pozemek bude za úhradu převeden na nájemce dle platných předpisů v době převodu.*“

Z uvedeného ujednání je zřejmé, že kupní cena má být stanovena z původně dohodnuté částky, nicméně její finální podoba má reflektovat vývoj inflace za dobu od roku 2000 do roku 2020. Do úpravy ceny by se měl z logiky věci projevit vývoj meziroční inflace od roku 2001 a pro rok 2020 prozatím nebyl vývoj míry meziroční inflace stanoven, a proto se navrhuje, aby zastupitelstvo schválilo způsob stanovení kupní ceny zohledňující meziroční míru inflace pro roky 2001 – 2019.

Mezi stávajícími nájemci existuje i názor, že by kupní cena měla být s ohledem na (nepříliš šťastně zvolenou) formulaci „*[...] kupní cenu, která nepřekročí částku [...]*“ případně i nižší, než v ujednání stanovená částka. Další snižování ceny však není vhodné, a to ze dvou důvodů. Zaprvé, ujednání naprosto jednoznačně stanoví, že uvedená částka má být ještě upravována podle vývoje míry inflace, což by mohlo způsobit snížení kupní ceny oproti sjednané částce jen tehdy, pokud by byl vývoj spotřebitelských cen vůči platům deflační. Zadruhé, částky sjednané v nájemních smlouvách jsou velmi nízké a v žádném případě neodpovídají cenám v místě a čase obvyklým. Za takové situace sice

musí obec dostát svému závazku, že jednotky na nájemce převede za kupní cenu ve smlouvě sjednanou, nicméně nemůže si již s přihlédnutím k zákonné povinnosti nakládat s obecním majetkem hospodárně a účelně (viz ust. § 38 zákona o obcích) dovolit umožnit další snižování již tak velmi nízké kupní ceny.

Převod pozemku, který je rovněž v ujednání čl. VI. odst. 3 nájemních smluv předpokládám, již nebude potřeba řešit, protože od 1. 1. 2014 jsou budova a pozemek jedinou nemovitou věcí – pozemkem – a po vytvoření jednotek bude součástí každé jednotky přímo ze zákona spoluvlastnický podíl na pozemku, jehož je nyní stavba součástí (viz ust. § 1159 občanského zákoníku). Převodem jednotky tedy dochází též k převodu podílu na společných částech domu a pozemku.

*

Pokud byste měl jakýkoli další či doplňující dotaz nebo nový požadavek, určitě se na nás znovu obraťte. Pokud byste o to měl zájem, jsme rovněž samozřejmě připraveni Vám asistovat při rozdělení pozemku se stavbou na jednotky, případně se sepisem kupních smluv a formulací usnesení o uzavření kupních smluv. Zkrátka, pokud Vám budeme schopni nějak dále pomoci, určitě nám dejte vědět.

S pozdravem

Mgr. Tomáš Hrstka
advokát



KVB advokátní kancelář s.r.o. tel.: +420 226 259 401
Teplého 2786 e-mail: tomas.hrstka@akkvb.cz
530 02 Pardubice web: <http://www.akkvb.cz>



Obsah této zprávy je právní chráněn a může obsahovat důvěrné informace. Pokud nejste zamýšleným adresátem, prosím informujte nás a zprávu včetně příloh vymažte.

This message is privileged and may contain confidential information. If you are not the intended addressee please inform us and delete this message with its attachments.