

## Důvodová zpráva

Předmětem důvodové zprávy je jednotka vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to jednotka č. 424/12, byt, v domě č. p. 424, Topolová 9, na pozemku parc. č. 812/24 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Slavonín, obec Olomouc se spoluvlastnickým podílem na společných částech předmětné nemovité věci o velikosti id. 257/20231; a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 257/20231 k pozemku parc. č. 812/24 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Slavonín, obec Olomouc.

Dne 24. 2. 2014 byla mezi statutárním městem Olomouc a Bytovým družstvem Olomouc, Jižní jako budoucími prodávajícími a paní Alenou Lužnou jako budoucí kupující uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku.

Od r. 2018 byl v jednotce (bytu 1 + 0) jako spolubydlící osoba evidován její synovec pan Petr Grulich.

Paní Lužná dne 25. 2. 2021 zemřela.

V řízení o pozůstalosti po paní Aleně Lužné vydal Okresní soud v Prostějově usnesení č. j. 34 D 519/2021-124, které nabylo právní moci dne 22. 9. 2021. Na základě tohoto usnesení nabyl práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku pan Petr Grulich.

Dne 7. 6. 2021 požádal p. Petr Grulich o uzavření nájemní smlouvy k předmětnému bytu. Družstvo Olomouc, Jižní na svém zasedání dne 7. 7. 2021 a následně Rada města Olomouce dne 19. 7. 2021 žádosti nevyhověly, neboť dospěly k závěru, že k přechodu nájmu bytu na p. Grulicha nedošlo. Svá stanoviska nezměnily ani při opětovném projednání záležitosti, k němuž došlo po obdržení reakce na výzvu k vyklizení a předání bytu.

Dne 13. 10. 2021 SMOI a Družstvo Olomouc, Jižní podalo proti panu Petru Grulichovi žalobu o vyklizení bytu. Řízení je vedeno u Okresního soudu v Olomouci pod sp.zn. 17C 217/2021 a nebylo doposud pravomocně skončeno. V řízení je aktuálně žalobcem již jen SMOI neb družstvo resp. akciová společnost do níž se transformovalo, již zaniklo převodem jmění na SMOI. V tomto soudním řízení je SMOI zastupováno pracovníkem správce SNO a.s., a to JUDr. Denisou Trávníčkovou.

Zároveň jedním ze soudních sporů, ve kterých SMOI zastupuje Mgr. Jana Juříčková, advokátka z ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ KONEČNÝ s.r.o. je soudní spor iniciovaný hromadnou žalobou podanou mimo jiné i panem Bc. Petrem Grulichem, DiS. Řízení ve věci žalobce pana Bc. Petra Grulicha, DiS. bylo následně vyloučeno k samostatnému řízení a je vedeno pod sp.zn. 16 C 313/2023 u Okresního soudu v Olomouci a aktuálně je přerušeno v souladu s návrhem obou stran. Patrně do skončení řízení ve shora uvedené věci s tím, že podle výsledku by se řízení dokončilo.

Při shromažďování podkladů pro prodej jednotek v domě Topolová 9 obdrželo SMOI dne 20. 4. 2022 formulář údajů o kupující jednotky, vyplněný p. Petrem Grulichem.

Dne 31. 10. 2023 obdrželo SMOI žádost p. Petra Grulicha o opětovné prostudování celé záležitosti, její projednání v orgánech města, uzavření nájemní smlouvy a převod bytové jednotky do jeho vlastnictví.

Dne 9. 11. 2023 obdrželo SMOI shora uvedené usnesení Okresního soudu v Prostějově o dědictví.

Dle čl. VIII. smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku přecházejí práva a závazky z této smlouvy na právní nástupce obou smluvních stran. Daná práva a závazky přecházejí na právního nástupce budoucího kupujícího pouze v případě, že tento právní nástupce nemá v den smrti budoucího kupujícího vlastní byt ve smyslu § 2279 občanského zákoníku.

Kontrolou údajů v katastru nemovitostí bylo zjištěno, že pan Bc. Petr Grulich, DiS. ke dni úmrtí paní Aleny Lužné (tj. ke dni 25. 2. 2021) nebyl a i k dnešnímu dni není vlastníkem žádné nemovité věci evidované v katastru nemovitostí.

V návaznosti na soudní řízení o vyklizení bytu vedeném u Okresního soudu v Olomouci pod sp.zn. 17C 217/2021 byla dne 28. 11. 2023 statutárnímú městu Olomouc doručena výzva Okresního soudu v Olomouci aby se ve lhůtě do 10 dnů od doručení vyjádřilo ke sdělení žalovaného. Ve sdělení právního zástupce žalovaného Petra Grulicha mimo jiné navrhl mediaci s tím, že jsou pro ni důvody skutečně dány a uvedl: „Odmítnutí uzavření smlouvy o převodu jednotky na žalovaného nelze přijatelně odůvodnit tím, že žalovaný není nájemcem, neboť právo na uzavření převodní smlouvy se u žalovaného opíralo nikoliv o smlouvu nájemní, ale primárně o smlouvu o smlouvě budoucí. .... Zjevný fakt, že žalovaný příslušná práva ze smlouvy o smlouvě budoucí řádně zdědil na základě pravomocného rozhodnutí v dědickém řízení, nemůže zakládat žalovanému slabší právní postavení než mají původní účastníci daných smluv o smlouvách budoucích, vůči nimž žalobce diskriminačně volí jiný postup než vůči žalovanému.“

RMO dne 5. 12. 2023 projednala shora uvedenou výzvu Okresního soudu v Olomouci a žádost p. Petra Grulicha ze dne 31. 10. 2023 obsahující jeho reakci na v žalobě uvedené pochybnosti (Družstva Olomouc, Jižní a SMOI) o přechodu nájmu a přijala tato usnesení:

- uložila odboru majetkoprávnímu připravit podklady pro projednání a schválení majetkoprávních úkonů směřujících k prodeji jednotky vymezené podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to jednotky č. 424/12, byt, v domě č. p. 424, Topolová 9, na pozemku parc. č. 812/24 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Slavonín, obec Olomouc se spoluvlastnickým podílem na společných částech předmětné nemovité věci o velikosti id. 257/2023; a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 257/20231 k pozemku parc. č. 812/24 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Slavonín, obec Olomouc panu Bc. Petru Grulichovi, DiS.

- souhlasila s využitím mediace soudního sporu vedeného u Okresního soudu v Olomouci pod sp. zn. 17 C 217/2021.

Rada města vzala na vědomí sdělení pana Petra Grulichy k vedení společné domácnosti mezi p. Alenou Lužnou a p. Petrem Grulichem.

RMO dne 15. 12. 2023 se opětovně předmětnou záležitostí zabývala a přijala tato usnesení:

- revokovala usnesení č. 3, bod 2.1. RMO ze dne 5. 12. 2023 ve věci souhlasu využití mediace soudního sporu vedeného u Okresního soudu v Olomouci pod sp. zn. 17C 217/2021
- nesouhlasila s využitím mediace soudního sporu vedeného u Okresního soudu v Olomouci pod sp. zn. 17C217/2021 dle zdůvodnění v důvodové zprávě
- uložila SNO, a. s. ihned požádat o odročení soudního jednání ve věci žaloby na vyklizení bytu za účelem nalezení smírného řešení sporu; termín do 9. 1. 2024, soudní jednání v dané věci bylo odročeno na duben 2024
- uložila majetkoprávnímu odboru připravit podklady pro Zastupitelstvo města Olomouce k rozhodnutí ve věci prodeje jednotky vymezené podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to jednotky č. 424/12, byt, v domě č. p. 424, Topolová 9, na pozemku parc. č. 812/24 zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Slavonín, obec Olomouc se spoluvlastnickým podílem na společných částech předmětné nemovité věci o velikosti id. 257/20231; a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 257/20231 k pozemku parc. č. 812/24 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Slavonín, obec Olomouc panu Bc. Petru Grulichovi, Dis.; termín do 5. 3. 2024.

K předmětné jednotce je zpracována Cenová studie Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 18. 1. 2024 za účelem analýzy obvyklé ceny předmětné jednotky v intencích již vypracovaných cenových studií společností Grant Thornton Appraisal services a.s., a to cenové studie ze dne 19.5. 2022, cenové studie – dodatku č. 1 ze dne 29.7.2022 a cenové studie ze dne 4.9.2023.

Dle Cenové studie Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 18.1.2024 činí:

Obvyklá cena předmětu převodu 1.972.034,- Kč

Odchylka od ceny obvyklé 1.695.483,- Kč

Kupní cena: ve výši již uhrazené akontace - tj. 201.500,- Kč (osvobozeno od DPH) a doplatku – tj. 75.051,- Kč (osvobozeno od DPH)

Pan Petr Grulich se znovu obrátil na SMOI dopisem ze dne 5.4.2024 s tím, že uvádí, že je dle jeho názoru na tom stejně, jako všichni ostatní, dnes již vlastníci jednotek, kterým SMOI byty převedlo, žádá o osobní schůzku s panem primátorem a paní náměstkyní Mgr. Miroslavou Ferancovou v termínu do 19.4.2024 s tím, že jinak podnikne další kroky naznačené v tomto dopise, zejména pak medializaci případu. Konkrétně pak uvádí, že „Pro medializaci mého „příběhu“ nejprve využiji služeb novináře pana Blatáka ze zpravodajského serveru Hanácké noviny, posléze i dalších zpravodajských i televizních zdrojů.“ Dále uvádí, že zváží podnět k hloubkovému auditu hospodaření Správy nemovitostí Olomouc, a.s., která je v celé kauze zainteresovaná ve snaze zamezit dalšímu případnému poškozování osob, které mají nějakou vazbu na tuto organizaci. A dále se bude domáhat svého práva i soudní cestou.

K posouzení tohoto případu je třeba uvážit několik skutečností, kterými se tento případ odlišuje od běžných převodů bytů, které již byly ve vztahu k jednotkám v předmětném domě provedeny.

Je třeba uvést, že v průběhu cca 20 let tohoto projektu (v době, kdy v podstatě nebyly pochybnosti o platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí) v případě úmrtí nájemce – účastníka smlouvy o smlouvě budoucí, byly historicky v souladu se smluvními podmínkami a

pravidly SMOI odlišovány dva případy, a to v návaznosti na vyřešení otázky přechodu nájmu bytu:

- úmrtím nájemce došlo k přechodu nájmu bytu, s čímž byl spojen i vstup do smlouvy o smlouvě budoucí ve smyslu možnosti nabýt byt dle smlouvy o smlouvě budoucí a do doby nabytí pokračovala nájemní smlouva,
- úmrtím nájemce nedošlo k přechodu nájmu bytu, a tedy vstup do smlouvy o smlouvě budoucí spočíval pouze ve vzniku nároku na finanční vypořádání v souladu s výslovnými ujednáními ve smlouvě o smlouvě budoucí bez možnosti uzavření nájemní smlouvy a následné možnosti nabýt byt do vlastnictví nájemce.

Pokud se jedná o vstup dědice do práv a povinností ze smlouvy o smlouvě budoucí, pak je třeba vidět, že tedy tento vstup byl řešen takto podle výslovných ujednání ve smlouvě o smlouvě budoucí, která pamatuje na obě varianty. Znovu je třeba zdůraznit, že se vycházelo z toho, že smlouva o smlouvě budoucí je platná, když jinak obecně ze zákona nelze vstoupit do práv a povinností z absolutně neplatné smlouvy (lze samozřejmě řešit vypořádání práv a povinností nastolených absolutně neplatnou smlouvou mezi účastníky).

Z minulosti jsou známy případy, kdy na dědice nepřešel nájem bytu, ale v rámci dědického řízení vstoupil do práv a povinností ze smlouvy o smlouvě budoucí, avšak stalo se tak za situace, kdy ještě nebyla platnost těchto smluv zpochybňována, resp. dovozena či presumována jejich neplatnost. Tyto případy byly následně řešeny tak, že s dědicem došlo po nabytí dědictví v rámci dědického řízení k finančnímu vypořádání předmětné smlouvy v souladu s výslovnými ujednáními ve smlouvě o smlouvě budoucí pro tento případ, aniž by mu vznikla možnost uzavřít novou smlouvu o smlouvě budoucí (byt si odkoupit), když s ohledem na výslovné smluvní ujednání ani takový dědic, na kterého nepřešel nájem bytu, nemohl předpokládat, že by mu byt byl za podmínek předvídaných smlouvou o smlouvě budoucí převeden či s ním uzavřena smlouva o smlouvě budoucí nová. Pokud byl s tímto někdy problém, tak buď právě s prokázáním přechodu nájmu nebo s výší vypořádací částky. Takto byla vyřešena celá řada případů.

Je třeba vidět, že k přechodu nájmu bytu dochází „automaticky“ ze zákona po naplnění zákonem vyžadovaných skutečností. Dle ust. § 2279 obč. zák. zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.

Nejedná se tedy o rozhodnutí, ale o naplnění (či nenaplnění) zákonných podmínek s jejichž naplněním je spojen ze zákona přechod nájmu bytu.

V daném případě tedy i kdyby byly naplněny podmínky vedení společné domácnosti a nedostatek vlastního bytu, tak vzhledem k příbuzenskému vztahu (teta – synovec) by byl nezbytný pro přechod nájmu ještě navíc i souhlas pronajímatele, tedy SMOI, který SMOI v daném případě nebyl udělen, a to mimo jiné proto, že nebylo shledáno ani naplnění oněch dvou podmínek, zejména pak podmínky vedení společné domácnosti, čemuž mimo jiné nenasvědčoval ani trvalý pobyt mimo předmětný byt, resp. i mimo Olomouc, ale i další okolnosti, které jsou předmětem

dokazování v soudním řízení včetně různých osobních věcí, které jsou nad rámec možností jejich prokazování v rámci SMOI.

Opět při pohledu zpět, pokud požadované skutečnosti pro přechod nájmu bytu nebyly zjevně či zcela prokazatelně naplněny nebo byly-li o nich pochybnosti či byly sporné, pak bylo standardně postupováno tak, že po projednání v bytové komisi a v radě města bylo obvykle zahájeno soudní řízení o vyklizení bytu, v jehož rámci byla otázka přechodu nájmu bytu soudem posouzena. V tomto typu soudního řízení v případě, že soud shledá naplnění zákonných skutečností pro přechod nájmu, žalobu SMOI zamítne neb žalovaný se stal přechodem nájmu bytu novým nájemcem. Pokud nikoliv, rozhodne soud o vyklizení bytu, čímž nepřímo posoudí otázku přechodu nájmu bytu (a aktuálně patrně i otázku platnosti či neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí). Vzhledem k tomu, jaké skutečnosti mají být prokázány, je na účastnících řízení, aby v tomto směru unesli v řízení před soudem svoje důkazní břemeno. K provádění dokazování, posuzování předložených provedených důkazů a vydávání závazných rozhodnutí (rozsudek) je soud vybaven odpovídající pravomocí, kterou SMOI naopak nedisponuje.

Shora popsaný postup byl zvolen i v tomto případě. V rámci SMOI opakovaně posuzovala věc bytová komise i rada města, a to ještě před podáním žaloby. Následně v návaznosti na rozhodování orgánů města, které neshledaly naplnění podmínek pro přechod nájmu bytu, byla podána žaloba o vyklizení, o které doposud nebylo rozhodnuto, a to mimo jiné i pro určité obstrukce žalované strany, když žalovaná strana na jedné straně tvrdí, že má dostatek důkazů pro prokázání přechodu, ale na straně druhé, patrně když je má prokázat u soudu, tak patrně činí nepřímé kroky k zmaření soudního jednání. Při podání žaloby bylo vycházeno z toho, že SMOI jako řádný hospodář s ohledem na určité pochybnosti o naplnění zákonných podmínek pro přechod nájmu bytu, tak jako i v minulosti, ponechá vyřešení této otázky naplnění potřebných skutečností pro přechod nájmu bytu na rozhodnutí soudu, když se zde jedná o byt v majetku veřejnoprávní korporace se všemi dalšími povinnostmi a odpovědnostmi s tím spojenými. Pokud konkrétní osoba tvrdí a dokládá, že k přechodu nájmu bytu splnila podmínky, neměl by být problém, aby toto prokázala i před soudem, a tedy v konečném důsledku nemůže být na svých právech zkrácena, když soud pouze postaví tuto otázku najisto.

Je třeba znovu uvést, že se v minulosti nejednalo pouze o soudní spor o to, zda přešel či nepřešel nájem bytu, ale nájem bytu byl s ohledem na shora uvedené v rámci tohoto „typu“ nájemních bytů v rámci SMOI také podstatnou podmínkou či předpokladem k tomu, aby nájemce mohl nabýt v budoucnu od SMOI byt podle smlouvy o smlouvě budoucí. Jinak mu příslušelo jen finanční vypořádání ujednané ve smlouvě. Tato podmínka byla přijata i v rámci řešení rozhodování zastupitelstva o převodech bytů při presumování absolutní neplatnosti původní smlouvy o smlouvě budoucí a vytváření nového titulu dle zákona o obcích pro převod bytu cestou aktuálního odůvodnění odchylky od ceny obvyklé.

Dále je třeba uvést, že ve smlouvě o smlouvě budoucí bylo uvedeno mimo jiné, že smluvní strany se zavazují uzavřít převodní smlouvy ve lhůtě 3 měsíců po uplynutí doby trvání nájemního vztahu na základě nájemní smlouvy při splnění povinností z nájemní smlouvy. Dále bylo ve smlouvě uvedeno – citace ze smlouvy z tohoto konkrétního případu – „v případě zániku nájmu bytu před uplynutím data do 31.12.2020 se smluvní strany finančně vyrovnají následujícím způsobem...“.

Z citovaných ujednání je zřejmé, že trvání nájemního vztahu bylo velmi podstatné do 31.12.2020 za situace, kdy smlouvy o smlouvě budoucí předpokládaly pro jejich naplnění trvání nájemního vztahu a po jeho skončení uplynutím doby předpokládaly převod bytu do 3 měsíců na osobu nájemce. Smlouva nijak neřešila situaci, že by po tomto datu nebyl byt převeden, neboť ani nebylo předpokládáno, že by to bylo potřeba řešit, to se ukázalo až později. Později, kdy došlo ke zpochybňování platnosti těchto smluv, aby nedošlo před dořešením převodu k nejistotě, pokračoval nájemní vztah i po těchto termínech, resp. byl tento nájemní vztah prodlužován (mimo jiné i proto, že byl nadále jednou z podmínek v rámci řešení této problematiky).

V tomto konkrétním případě nájemnice zemřela v únoru 2021, tedy po uplynutí uvedeného data 31.12.2020 pro převod ve smlouvě o smlouvě budoucí, a tedy pokud by nájemnice nezemřela, tak by patrně jí byl byt převeden stejně jako ostatním zájemcům.

Z tohoto pohledu se jedná o jiný případ než historicky řešené, a to z toho pohledu, že nájemnice zemřela až po uplynutí ujednaného data, avšak za situace presumované neplatnosti smlouvy, ve které je toto datum uvedeno, je otazné, zda lze či nelze k tomuto přihlídnout.

Je tedy třeba posoudit, zda pro převod za zastupitelstvem schválených mimořádných poměrně výhodných podmínek i v tomto případě stačilo tedy trvání nájemního vztahu pouze do doby uvedené ve smlouvě o smlouvě budoucí (navíc právní předchůdkyní) či toto trvání nájemního vztahu bylo nezbytné až do převodu bytu, když smlouva tuto situaci výslovně neupravovala, a to i s odkazem na přijaté podmínky pro převody zastupitelstvem.

Současně je třeba posoudit, zda na způsobu řešení něco mění úmrtí nájemce před převodem, resp. v mezidobí mezi datem uvedeným ve smlouvě a převodem, aniž by došlo k přechodu nájmu bytu. Vyřešení této otázky je poměrně složité a formálně by se musela učinit výjimka z podmínek přijatých zastupitelstvem.

Je třeba vidět, že převody bytů byly v předchozích případech uskutečněny za výjimečných podmínek schválených zastupitelstvem k řešení historického problému s uzavřenými smlouvami o smlouvě budoucí a jejich presumovanou absolutní neplatností versus legitimní očekávání účastníků těchto smluv. Řešení spočívalo v nově konstruovaném převodu za cenu odlišnou od ceny obvyklé v místě a čase, tj. převodu s odůvodněnou odchylkou od ceny obvyklé, což umožňuje zákon o obcích, a to bez ohledu na presumovanou neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí. Zjednodušeně tedy převody nebyly uskutečněny na základě sporné smlouvy o smlouvě budoucí, ale tato byla jen podkladem pro odůvodnění odchylky od ceny obvyklé při splnění dalších podmínek přijatých zastupitelstvem (mimo jiné podmínky trvání nájemního vztahu). V tomto směru je odkazováno pro stručnost také na řadu rozborů, které byly zpracovány v rámci SMOI k této problematice. Zcela zásadní je pro tento způsob řešení dostatečné odůvodnění odchylky od ceny obvyklé pod sankcí absolutní neplatnosti pro rozpor se zákonem o obcích a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

V doposud řešených případech, odchylka od ceny obvyklé a její výše je odůvodňována důležitým zájmem SMOI na hodnotě důvěry mezi těmi, kdo obec spravují, a těmi, jejichž záležitosti a zájmy jsou spravovány, jakož i zájmem na harmonii komunitního života a širšího sociálního smíru, řešení bytových potřeb a dále zájmem na naplnění legitimních a ekonomických očekávání zájemců o převod v návaznosti na okolnosti založení těchto očekávání při současném rozumném narovnání sporných právních vztahů z minulosti v zájmu předcházení soudním sporům.

Je tedy další otázkou, zda by bylo možno použít v případě, pokud by orgány města měly žádosti o převod vyhovět, dosavadní odůvodnění odchylky od ceny obvyklé pro důležitý zájem obce (nikoli zájem potencionálního nabyvatele) bez dalšího i pro tento případ.

Při koncipování odůvodnění odchylky je třeba uvážit, zda mohla mít jakákoliv osoba (pokud by se stala dědicem), která nespĺňovala podmínky pro přechod nájmu bytu, uvedená legitimní očekávání o možném převodu bytu za zvýhodněných podmínek pro případ smrti nájemce. Toto patrně nemohla mít minimálně do 31.12.2020 pokud by vycházela z ujednání ve smlouvě a dosavadní praxe města.

Je třeba dále zohlednit i skutečnost, že nájemnice zemřela v únoru 2021, tedy v době, kdy se již řešila otázka platnosti či neplatnosti smluv o smlouvě budoucí. Z absolutně neplatné smlouvy nelze nabýt práva a povinnosti k převodu, a to ani v dědickém řízení.

Pokud tedy mohla mít ze smlouvy nějaké legitimní očekávání směřující k zvýhodněnému převodu bytu historicky účastnice této smlouvy před svou smrtí, pak je otazné, zda mohla mít či nabýt nějaké legitimní očekávání za popsané situace také osoba potencionálního dědice. A pokud by měla nějaká očekávání nabýt, tak kdy by se tak mělo stát, když v únoru 2021 už byla obecně známá problematika možné neplatnosti smluv o smlouvě budoucí a doposud všechna řešení vycházela i z trvání nájemního vztahu, tedy zda bylo možno mít nějaké legitimní očekávání i za předpokladu, že by nájem bytu nepřešel, popř. zda i „legitimní očekávání“ může v rámci dědického řízení přejít na dědice.

K tomu je nutno také dodat, že ještě v roce 2023 nebyl pan Grulich ani občanem města, což je třeba uvážit, jak z pohledu důležitého zájmu SMOI obecně, tak i v dalších navrhovaných důvodech pro odůvodnění odchylky.

Lze vést úvahy, že kdyby nájemnice nabyla byt do vlastnictví ještě před svou smrtí, že by jej mohla uvedená osoba jako dědic nabýt, ale k tomuto by již došlo zcela mimo SMOI a tedy i zcela mimo zákon o obcích, který nemá žádné ustanovení, ze kterého by bylo možno dovodit možnost využití těchto úvah, neboť odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodňována z pohledu zájmu obce, nikoliv osoby nabyvatele, a to pro konkrétní případ nabytí v daném místě a čase.

Za této situace je třeba uvážit, zda je původní odůvodnění pro odchylku od ceny obvyklé dostačující, resp. zda lze vůbec najít dostatečné zákonné odůvodnění odchylky od ceny obvyklé v zájmu obce i pro tento případ, aniž by prve rozhodnul soud pro zachování právní jistoty všech zúčastněných, když neodůvodnění (což platí i pro nedostatečné nebo nesprávné odůvodnění) odchylky od ceny obvyklé způsobuje mimo jiné absolutní neplatnost převodní smlouvy.

Aktuálně je v soudním řízení o vyklizení bytu, ve kterém se zkoumá i to, zda byly naplněny podmínky pro přechod nájmu bytu, nařizeno jednání u soudu na den 9.5.2024 (dle informace od JUDr. Denisy Trávníčkové, která SMOI v tomto řízení zastupuje), a tedy je třeba rozhodnout, zda se vyčká na rozhodnutí soudu či nikoliv. V návaznosti na rozhodnutí soudu by poté bylo možno případ řešit v souladu s názorem soudu, tedy pokud by soud dospěl k tomu, že došlo k přechodu nájmu bytu, patrně by bylo možno následně uvažovat o postupu stejném jako u ostatních nájemníků, kterým již byly byty převedeny. Ostatně žadatel pan Grulich opakovaně uvádí, že bude schopen toto prokázat, což by situaci mohlo zjednodušit, byť pořád půjde do určité míry o atypický případ. Pokud by soud přechod nájmu neshledal, pak je situace komplikovanější, a buď by se muselo vyčkat na vyřešení toho dalšího soudního sporu, kde je pan Grulich žalobcem, a to o převod bytu, nebo to řešit nějakou výjimkou co do podmínky trvajících nájmu při současném zvážení, zda skutečně jsou dány dostatečné důvody pro nějakou (třeba i jinou) odchylku od ceny

obvyklé i v tomto případě a jaké konkrétní důvody by to měly být. Rozhodně se ale jedná o nemalou majetkovou hodnotu a celý případ je nezbytné řešit v souladu se zákonem.

Jak je uvedeno výše, je v celé cause hned několik závažných právních problémů, jejichž vyřešení soudem je nutné pro spravedlivé a bezpečné vyřešení celé věci. Jako nejzávažnější uvádíme tyto tři:

- 1) Úmrtím nájemkyně Lužné nedošlo k přechodu nájmu bytu, došlo pouze ke vzniku nároku finančního vypořádání v souladu s výslovnými ujednáními ve smlouvě o smlouvě budoucí bez možnosti uzavření nájemní smlouvy a následné možnosti nabytí byt do vlastnictví nájemce. Námitky p. Grulichů může jednoznačně vyřešit pouze soud.
- 2) Pan Grulich je dědicem zemřelé nájemnice, ale nároky z neplatné smlouvy nelze zdědit, tudíž by soud musel nejdříve rozhodnout o platnosti smlouvy paní Lužné a teprve pak řešit dědění nároků ze smlouvy vyplývajících.
- 3) Za této situace je třeba uvážit i otázku odchylky od ceny obvyklé, která by za použití stejného výpočtu, jako u již převedených bytů, v tomto případě činila 1.695.483,- Kč. Otázka zní, zda je odůvodnění pro odchylku od ceny obvyklé, použité v případech nájemníků, kterým byly byty již převedeny, dostačující, resp. zda lze vůbec **bezpečně najít dostatečné zákonné odůvodnění odchylky** od ceny obvyklé v zájmu obce i pro tento případ, aniž by prve rozhodnul soud pro zachování právní jistoty všech zúčastněných, když neodůvodnění (což platí i pro nedostatečné nebo nesprávné odůvodnění) odchylky od ceny obvyklé způsobuje mimo jiné absolutní neplatnost převodní smlouvy.

S ohledem na shora uvedené je navrhováno vyčkat soudního rozhodnutí v aktuálně řešeném sporu vedeném u Okresního soudu v Olomouci pod sp.zn. 17C 217/2021, kde je již i nařízeno jednání na 9.5.2024 a podle výsledku sporu zvolit další postup.