

## Příloha č. 2

————— M g r. M I R O S L A V K U Č E R A —————  
a d v o k á t

**Klient:** Městská část Praha 10  
IČO: 00063941  
se sídlem Vršovická 1429/68, Praha 10 - Vršovice

**Zadavatel:** Mgr. Martin Laube  
vedoucí oddělení koordinačních činností majetkoprávního odboru Klienta

**Věc:** Právní stanovisko k otázce ukončení privatizace nemovitostí

Vážený pane magistře,

na základě Vašeho požadavku ze dne 10. ledna 2019 si Vám tímto dovoluji předložit stručné právní stanovisko k otázce možného ukončení privatizace domovního fondu jako majetku hlavního města Prahy svěřeného městské části Praha 10.

Účelem tohoto stanoviska je posouzení možných právních rizik spojených s předčasným ukončením privatizace domovního fondu svěřeného Klientovi dříve schválené zastupitelstvem, a to zejména s ohledem na fázi dosaženou v kontrakčním procesu převodu vlastnictví nemovitosti v případech individuálních nabyvatelů.

### Článek 1.

#### Podklady pro vypracování Stanoviska

Při vypracování tohoto Stanoviska vycházím z níže uvedených podkladů, poskytnutých Klientem v elektronické podobě:

- Smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky uzavřená dne 27. září 2018 mezi Městskou částí Praha 10 a paní Libuší Vojtěškou Sedlářovou (dále jen „Smlouva o převodu“)
- Příloha č. 1 Smlouvy o převodu – příloha č. 1 k prohlášení vlastníka domu č.p. 584 na jednotky
- Příloha č. 2 Smlouvy o převodu – výměra a vybavení jednotky
- Nabídka převodu bytové jednotky do vlastnictví paní Mileny Jeřábkové ze dne 21. prosince 2018
- Akceptace nabídky převodu bytové jednotky do vlastnictví paní Libuše Vojtěšky Sedlářové ze dne 13. září 2019
- Žádost o převod bytové jednotky do osobního vlastnictví paní Libuše Vojtěšky Sedlářové ze dne 6. srpna 2018
- Prováděcí předpis privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (Dokumentace QMS; QI 63-01-10)
- Prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům v domech, které jsou součástí stavebnětechnických celků, v nichž již došlo k prodeji části bytových jednotek (Dokumentace QMS; QI 63-01-19) (dále jen „Dokumentace QI 63-01-19“)
- Příloha č. 1 Dokumentace QI 63-01-19 – prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům v domech, které jsou součástí stavebnětechnických celků, v nichž již došlo k prodeji části bytových jednotek

—————  —————

Pobřežní 6/58, 186 00 Praha 8 - Karlín  
+420 777 686 200 / kucera@mk-advokat.cz

- Příloha č. 2 Dokumentace QI 63-01-19 – seznam domů určených k privatizaci
- Prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům (Dokumentace QMS; QI 63-01-24) (dále jen „Dokumentace QI 63-01-24“)
- Příloha č. 1 Dokumentace QI 63-01-24 – prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům
- Usnesení zastupitelstva městské části Praha 10 číslo 5/23/2011 ze dne 29. června 2011 (dále jen „Usnesení ZMČ č. 5/23/2011“)
- Příloha č. 1 k Usnesení ZMČ č. 5/23/2011 – seznam domů a pozemků
- Usnesení zastupitelstva městské části Praha 10 číslo 23/18/2006 ze dne 14. září 2006 (dále jen „Usnesení ZMČ č. 23/18/2006“)
- Usnesení zastupitelstva městské části Praha 10 číslo 8/65/2008 ze dne 10. dubna 2008

V této věci mi nebyly poskytnuty originály ani úředně ověřené kopie žádných dokumentů. Některé dokumenty jsem obdržel pouze ve formě kopií skenovaných do digitální podoby, další v podobě kopií označených vodotiskem „*Pouze pro informaci*“.

## **Článek 2.**

### **Aplikované právní předpisy**

Pro vypracování tohoto Stanoviska byly aplikovány zejména následující právní předpisy, které budou dále označovány takto:

- zákon o vlastnictví bytů: zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- starý občanský zákoník: zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- o obcích: zákon č. 128/200 Sb., o obcích
- o městě Praze: zákon č. 131/2000 Sb., o městě Praze a Statutu hl. m. Prahy
- statut hl. m. Prahy: vyhláška č. 55/2000 hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy

Při vypracování tohoto stanoviska je vycházeno z právního řádu České republiky, platného a účinného ke dni 24. ledna 2019.

## **Článek 3.**

### **Skutkový stav**

Na základě úvodního telefonického jednání s Klientem a analýzy poskytnuté shora označené dokumentace jsem vyrozuměl následující skutkový stav, ze kterého při zpracování tohoto stanoviska vycházím.

Dne 14. září 2006 schválilo zastupitelstvo městské části Praha 10 (dále jen „ZMČ“) Usnesením ZMČ č. 23/18/2006 záměr na rozdělení na jednotky a prodej:

- domu č. p. 1064, ul. Jerevanská č. o. 7, k. ú. Vršovice,
- stavebně technického celku, tj. domu č. p. 1163, ul. Karpatská č. o. 12, k. ú. Vršovice,
- domu č. p. 1164, ul. Karpatská č. o. 14, k. ú. Vršovice,
- domu č. p. 1165, ul. Karpatská č. o. 16, k. ú. Vršovice,
- domu č. p. 1166, ul. Karpatská č. o. 18, k. ú. Vršovice,

- domu č. p. 1167, ul. Karpatská č. o. 20, k. ú. Vršovice,
- domu č. p. 423, ul. Jakutská č. o. 14, k. ú. Vršovice,
- stavebně technického celku, tj. domu č. p. 1795, ul. Ke Strašnické č. o. 8, k. ú. Strašnice,
- domu č. p. 1796, ul. Ke Strašnické č. o. 6, k. ú. Strašnice,
- stavebně technického celku, tj. domu č. p. 1805, ul. Černokostecká č. o. 121, k. ú. Strašnice,
- domu č. p. 1806, ul. Černokostecká č. o. 123, k. ú. Strašnice,
- domu č. p. 1807, ul. Černokostecká č. o. 125, k. ú. Strašnice,
- domu č. p. 1808, ul. Černokostecká č. o. 127, k. ú. Strašnice,
- včetně prodeje pozemků zastavěných a souvisejících (pozemky jsou označeny v příloze č. 1 Usnesení ZMČ č. 23/18/2006, která zpracovateli nebyla poskytnuta.

ZMČ dále v tomto usnesení uložilo zástupci starosty, aby (i) informoval oprávněné nájemce předmětných domů (stavebnětechnických celků) o rozhodnutí ZMČ, (ii) zjistil jejich zájem o koupi bytových jednotek v předmětných domech (stavebnětechnických celcích), (iii) předložil oprávněným nájemcům, kteří projeví zájem o koupi jednotek v předmětných domech (stavebnětechnických celcích) návrh kupní smlouvy, a (iv) oznámil záměr prodeje domů (stavebnětechnických celků), ve kterých se nacházejí kryty CO, odboru krizového řízení Magistrátu Hlavního města Prahy (dále jen „MHMP“).

Dále dne 29. června 2011 schválilo ZMČ Usnesením ZMČ č. 5/23/2011 záměr na prodej jednotek v domě č. p. 1938, ul. Průběžná č. o. 56, k. ú. Strašnice, včetně zastavěných pozemků a pozemků souvisejících s předmětným domem ze stavebnětechnického celku, tj. domů č. p. 1938, 1939, 1940, 1941, ul. Průběžná č. o. 56, 58, 60, 62, k. ú. Strašnice, rozdělených na jednotky dle přílohy č. 1 tohoto usnesení.

ZMČ v tomto usnesení dále uložilo radě městské části Praha 10 (dále jen „RMČ“), aby (i) informovala oprávněné nájemce předmětných domů (stavebnětechnického celku) o rozhodnutí ZMČ, (ii) zjistila jejich zájem o koupi bytových jednotek v předmětných domech (stavebnětechnických celcích) a (iii) předložila oprávněným nájemcům, kteří projeví zájem o koupi jednotek v předmětných domech (stavebnětechnických celcích) návrh kupní smlouvy.

Usnesením ZMČ č. 11/29/2008 byl dne 4. 12. 2008 schválen Prováděcí předpis privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek) (dále jen „Předpis QI 63-01-10“). Předpis QI 63-01-10 stanoví podmínky a postup při prodeji jednotek, a to bytů, které se nacházejí v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy a svěřených Klientovi, do vlastnictví fyzických osob. Vztahuje se na prodej bytů, o jejichž prodeji rozhodlo ZMČ. Při výběru domů, ohledně nichž bude rozhodováno, zda se v nich nacházející byty prodají dle Předpisu QI 63-01-10, se bude vycházet ze „Seznamu žádostí nájemců bytů o odkoupení domu“, sestaveného z žádostí řádně podaných podatelnu ÚMČ v období od 1. 1. 1993 do 22. 11. 2001. Řádně podanou žádostí se rozumí žádost o odkoupení domu, která je vlastnoručně podepsána oprávněnými nájemci bytů užívajícími nejméně 51 % podlahové plochy všech bytů v předmětném domě a opatřená příslušným příjmovým razítkem podatelny ÚMČ s datem ve výše uvedeném období. Dne 20. 4. 2007 bylo ukončeno zařazování řádně podaných žádostí v období od 1. 1. 1993 do 22. 11. 2001 na podatelnu ÚMČ, avšak dosud nezařazených, do „Seznamu žádostí nájemců bytů o odkoupení domu“.

Usnesením ZMČ č. 11/28/2012 ze dne 25. 6. 2012 byl schválen Prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům (dále jen „Předpis QI 63-01-24“). Předpis

QI 63-01-24 se vztahuje na prodej bytových jednotek v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy a svěřených MČ, o jejichž prodeji bylo rozhodnuto ZMČ Praha 10 v měsíci červnu 2012 a následujících. Předpis QI 63-01-24 se nevztahuje na prodej bytů, ohledně nichž byl proces prodeje zahájen dle Předpisu QI 63-01-10. Na prodej těchto bytů se bude vztahovat dosavadní Předpis QI 63-01-10. Předpis QI 63-01-24 se nevztahuje na prodej bytů v domech se šesti méně byty.

Usnesením ZMČ č. 4/12/2011 ze dne 2. 5. 2011 byl schválen Prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek oprávněných nájemcům v domech, které jsou součástí stavebnětechnických celků, v nichž již došlo k prodeji části bytových jednotek (dále jen „Předpis QI 63-01-19“). Předpis QI 63-01-19 se za podmínek v něm stanovených vztahuje na majetek hl. m. Prahy svěřený MČ Praha 10, avšak pouze na privatizaci bytových jednotek jejich oprávněnými nájemci v domech stavebnětechnicky spojených s domy, v nichž byly privatizovány bytové jednotky v předchozí etapě privatizace. Předpis QI 63-01-19 se vztahuje na prodej bytů, o jejichž prodeji rozhodlo ZMČ.

#### Článek 4.

##### Právní posouzení

Úvodem je nutné zdůraznit, že Klient jakožto městská část v procesu privatizace domovního fondu vystupuje jako osoba soukromého práva a jeho právní jednání je také jako soukromoprávní posuzováno. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 12. 2006, čj. 3 Ans 9/2005-114 platí, že *„při nakládání s vlastním majetkem a hospodaření s ním vystupuje obec jako účastník soukromoprávních vztahů, nikoli jako nositel moci veřejné (§ 34 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze).“* **Vzhledem k tomu Klient vystupuje v rovnoprávním postavení s protistranou, v tomto případě se zájemcem o koupi bytu.**

Pro posouzení rizik předčasného ukončení privatizace domovního fondu v jednotlivých fázích smluvního procesu je nutné objasnit způsob a povahu právního jednání Klienta. Aby bylo právní jednání Klienta jako městské části perfektní (hotové), je nezbytné, aby byla vůle utvořena (rozhodnutím zastupitelstva) a aby byla projevena navenek (podpisem smlouvy pověřenou osobou). Teprve v tomto okamžiku je smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky uzavřena a stranám vzniká smluvní závazek. **Podpis pověřené osoby Klienta je tak okamžikem, od kterého je Klient povinen se smlouvou řídit.**

Pokud zastupitelstvo schválí usnesení, pověřená osoba je povinna jej vykonat, jelikož rozhodovací pravomoc náleží zastupitelstvu. V souladu s tímto se vyjádřil i Ústavní soud v usnesení ze 17. ledna 2002 sp. zn. III. ÚS 554/01, když judikoval, že *„Zastupování obce totiž není možné vykládat v duchu soukromoprávních předpisů, ale s ohledem na zákon o obcích, který přiznává konkrétní oprávnění starostovi. Za obec jako právnickou osobu rozhoduje orgán příslušný podle veřejnoprávních předpisů. Podle Ústavy (čl. 101 odst. 1, čl. 104 odst. 1, 2) je tímto orgánem zastupitelstvo, na základě zmocnění v zákonu o obcích 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 zastupováním 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.“* **Dokud tedy samo zastupitelstvo své usnesení nepřehodnotí, oprávněná osoba je povinna dle příslušného usnesení jednat.**

V rámci právního posouzení rizik spojených s předčasným ukončením privatizace domovního fondu je nezbytné upozornit na institut zákonné **předsmluvní odpovědnosti**. V daném případě přichází do úvahy následující dvě skutkové podstaty:

- i. podle ustanovení § 1729 odst. 1 občanského zákoníku platí, že, **dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod**. Nepoctivě jednající strana nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech;
- ii. podle ustanovení § 1728 odst. 1 občanského zákoníku **jsou strany při jednání o uzavření smlouvy povinny si v rámci plnění informační povinnosti vzájemně sdělit všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí**, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu, a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít; sankcí za nesplnění informační povinnosti je i v tomto případě náhrada veškeré vzniklé škody.

S ohledem na výše uvedené lze shrnout, že v případě, že by bylo předčasné ukončení privatizačního procesu domovního fondu shledáno jako nepoctivé z hlediska předsmluvní odpovědnosti, tedy ukončené bez spravedlivého důvodu a nadto v okamžiku, kdy se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné a druhá strana uzavření smlouvy důvodně očekávala, **může být Klient povinen k náhradě škody** v rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech. K náhradě veškerých marně vynaložených nákladů by Klient byl povinen i v okamžiku, kdy by druhá strana před soudem prokázala, že Klient v jednání o smlouvě pokračoval, aniž měl úmysl smlouvu uzavřít. V tomto kontextu a s ohledem na uvedenou informační povinnost **lze důrazně doporučit druhou smluvní stranu s případným ukončením privatizačního procesu transparentně seznámit a detailně jej odůvodnit i v širším kontextu celkové bytové politiky.**

**Ukončení privatizačního procesu bez řádného odůvodnění v širším kontextu bytové politiky Klienta by totiž bylo velmi pravděpodobně shledáno jako porušení zákonných ustanovení o předsmluvní odpovědnosti, což je v tomto konkrétním případě s ohledem na charakter Klienta jakožto veřejnoprávní korporace (byť se toto jednání posuzuje soukromoprávními předpisy) možné hodnotit logicky přísnějšími kritérii.**

K možným rizikům ukončení privatizace v jejích jednotlivých fázích dle dotazů Klienta v rámci zadání tohoto stanoviska pak lze uvést následující:

- 1) **Ukončení privatizace v okamžiku, kdy nejsou veškeré jednotky schválené k privatizaci zprivatizované; příp. změna podmínek (např. změna kupní ceny).**

Před samotným schválením návrhů na uzavření smluv o prodeji bytových jednotek s oprávněnými nájemci ze strany ZMČ je čistě teoreticky možné privatizaci ukončit, nicméně vždy by to mělo být řádně odůvodněno konkrétními okolnostmi a současně by pro to měla existovat významná podpora zastupitelů, aby toto nepředvídatelné rozhodnutí bylo tím spíše ospravedlnitelné, vezmeme-li v úvahu vědomost Klienta o institutu předsmluvní odpovědnosti vůči občanům městské

části, kteří se v dobré víře nacházejí v určitém stadiu uzavírání smlouvy. Obdobné závěry lze vztahovat i na případné změny esenciálních podmínek transakce, mezi které kupní cena bezpochyby patří.

Klient začíná být vázán svým právním jednáním od okamžiku, kdy je oprávněnému nájemci doručena závazná nabídka převodu bytové jednotky do vlastnictví. Nabídka převodu bytové jednotky do vlastnictví však neobsahuje podmínku, že smlouva o prodeji bytové jednotky bude s oprávněným nájemcem uzavřena jen v případě schválení návrhu na uzavření smlouvy o prodeji bytových jednotek ze strany ZMČ. **Oprávněný nájemce tak nabývá právní jistoty, že smlouva bude uzavřena a její neuzavření při splnění všech dalších podmínek je bezdůvodné a neočekávatelné. V případě neschválení návrhu smluvní dokumentace tak lze s ohledem na shora uvedené důvodně očekávat, že v případném soudním sporu by oprávněným nájemcem byla použita argumentace závaznosti nabídky a důvodného očekávání uzavření smlouvy a Klient by tak mohl čelit předmluvní odpovědnosti ve smyslu nároků oprávněných nájemců na náhradu všech nákladů spojených s jednáním o smlouvě, případně z ušlého zisku apod. Výčet všech složek vzniklé škody nelze presumovat pro futuro, neboť každý nájemce se může teoreticky nacházet v jiné životní situaci. Pro tento účel lze jen doporučit detailní informovanost o nájemci a jeho situaci v rámci celé transakce před konečným rozhodnutím.**

Budou-li návrhy na uzavření smluv o prodeji bytových jednotek s oprávněnými nájemci schváleny ZMČ, avšak oprávněná osoba smlouvy o prodeji bytových jednotek s nájemci nepodepíše, mohou být **opět uplatněny nároky z předmluvní odpovědnosti, a to pro nepoctivé jednání spočívající v ukončení jednání o uzavření smlouvy přes důvodné očekávání druhé strany bez spravedlivého důvodu.**

2) **Ukončení privatizace v okamžiku, kdy podatelnou ÚMČ byla přijata žádost o koupi bytu.**

K tomto okamžiku sice nebyla nájemci dosud doručena závazná nabídka, nicméně i tak lze jen důrazně doporučit v případě ukončení privatizačního procesu takové rozhodnutí podrobně odůvodnit nezbytností dodržování péče řádného hospodáře, či jiným významným důvodem.

3) **Ukončení privatizace v okamžiku, kdy podatelnou ÚMČ byla přijata žádost o koupi bytu a závazná akceptace nabídky převodu bytové jednotky do vlastnictví.**

Vzhledem k tomu, že závazná akceptace nabídky převodu bytové jednotky do vlastnictví tvoří přílohu závazné nabídky Klienta, musela by v takovém případě být tato ze své povahy oprávněnému nájemci již doručena a stran ukončení privatizace v tento okamžik lze odkázat na odpověď ad 1) shora, přičemž **by tedy hrozilo uplatnění nároků z předmluvní odpovědnosti.**

4) **Ukončení privatizace v okamžiku, kdy podatelnou ÚMČ byla přijata žádost o koupi bytu, závazná akceptace nabídky převodu bytové jednotky do vlastnictví a je schválen návrh na uzavření smluv o prodeji bytových jednotek s oprávněnými nájemci RMČ.**

V tomto případě se zpracovatel domnívá, že RMČ není s ohledem na ustanovení § 85 zákona o obcích tím orgánem, kterému je vyhrazeno rozhodování o prodeji nemovitostí, a tedy následkem ukončení privatizace v této fázi by opět mohly být nároky z předmluvní odpovědnosti.

- 5) Ukončení privatizace v okamžiku, kdy podatelnou ÚMČ byla přijata žádost o koupi bytu, závazná akceptace nabídky převodu bytové jednotky do vlastnictví a je schválen návrh na uzavření smluv o prodeji bytových jednotek s oprávněnými nájemci RMČ i ZMČ.

V tento okamžik právní jednání perfektní sice není a závazek ze smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky ještě nevznikl, jelikož za Klienta oprávněná osoba smlouvu ještě nepodepsala, nicméně oprávněná osoba je v takovémto případě již jen prodlouženou rukou orgánu, kterému je rozhodování svěřeno, v tomto případě ZMČ. **Proto by se v případě soudního sporu mohli uplatnit institut představní odpovědnosti pro nepoctivé jednání spočívající v ukončení jednání o uzavření smlouvy přes důvodné očekávání druhé strany, a to bez spravedlivého důvodu.**

- 6) Ukončení privatizace v okamžiku, kdy je (nad rámec stavu v otázce 5) smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky podepsána oběma smluvními stranami, kupní cena je uhrazena, schválena orgány HMP – doložka podle § 43 zákona o městě Praze připojena, ale nebyl podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Právní jednání je v takovém případě perfektní, tedy dokonané. Smluvní závazek mezi Klientem a oprávněným nájemcem platně vznikl. Smluvní strany se ve smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k převáděné nemovitosti podá Klient společně s návrhy na vklad vlastnického práva k ostatním převáděným jednotkám v domě, a to nejpozději do dvou měsíců od vrácení smlouvy Klientovi z MHMP.

Ukončení privatizace v tomto okamžiku není v zásadě možné, neboť závazek již vznikl a oprávněný nájemce se tak může domáhat jeho plnění. Pokud tedy smluvená lhůta uvedená v přechodném odstavci již uplynula, může se oprávněný nájemce domáhat zápisu svého vlastnického práva v katastru nemovitostí, tedy plnění uzavřené smlouvy.

- 7) Ukončení privatizace v okamžiku, kdy je (nad rámec stavu v otázce 5) smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky podepsána oběma smluvními stranami, kupní cena je uhrazena, ale není připojena doložka podle § 43 zákona o městě Praze.

Právní jednání je perfektní, tedy hotové. Smluvní závazek mezi Klientem a oprávněným nájemcem vznikl platně po splnění všech podmínek. Doložka podle § 43 zákona o městě Prahu není podmínkou platnosti právního jednání, má pouze deklaratorní charakter zvyšující právní jistotu smluvní strany vstupující do závazku s Klientem. Obdobně jako v případě předchozí otázky se oprávněný nájemce může domáhat zápisu svého vlastnického práva v katastru nemovitostí, tedy plnění uzavřené smlouvy.

## Článek 5.

### Shrnutí

S ohledem na vše shora uvedené lze shrnout, že **předčasné jednostranné ukončení privatizace ze strany Klienta je nutné považovat za spíše velmi nestandardní a výjimečné právní jednání, pro které by měly existovat významné objektivní důvody, jež by odůvodňovaly náhlé přehodnocení dříve důkladně promyšleného plánu privatizace domovního fondu. Bez znalosti konkrétních důvodů**

pro předčasné ukončení privatizace domovního fondu tak zpracovatel nemůže bez dalšího doporučit privatizaci předčasně ukončit.

Po právní stránce je předčasné ukončení procesu privatizace domovního fondu před okamžikem schválení návrhů na uzavření smluv o prodeji bytových jednotek s oprávněnými nájemci ZMČ čistě teoreticky možné, nicméně je nutné reflektovat, že **Klient začíná být vázán svým právním jednáním již v okamžiku, kdy je oprávněnému nájemci doručena závazná nabídka převodu bytové jednotky do vlastnictví**. Od tohoto okamžiku by tak oprávněný nájemce v případě ukončení privatizace mohl s největší pravděpodobností **úspěšně uplatnit případné nároky z předmluvní odpovědnosti spočívající v povinnosti hradit veškeré náklady spojené s jednáním** o smlouvě, jejichž výše záleží vždy na skutkovém stavu konkrétního případu.

Je však nutné upozornit, že **kromě předmluvní odpovědnosti vůči druhé straně jednání o smlouvě nelze opomenout ani případnou osobní odpovědnost konkrétních osob na straně Klienta**, pokud by například nebyla připojena doložka dle § 43 zákona o městě Praze či osobní odpovědnost pověřené osoby, která odmítne smlouvu podepsat po jejím schválení ZMČ.

**Od okamžiku podepsání smlouvy oběma smluvními stranami je pak oprávněný nájemce v případě ukončení privatizace domovního fondu oprávněn domáhat se plnění uzavřené smlouvy**, tedy zápisu svého vlastnického práva v katastru nemovitostí.

Ačkoli je samotná dispozice Klienta s majetkem (byť svěřeným) v tomto případě posuzována soukromoprávními předpisy, **je dle názoru zpracovatele nezbytné si uvědomit veřejnoprávní charakter Klienta a v tomto kontextu hodnotit samotnou existenci porušení právních předpisů v souvislosti s odpovědností za předmluvní jednání o smlouvě v rámci předčasného ukončení privatizace**. Rozhodne-li se Klient i přes vše shora uvedené pro jednostranné předčasné ukončení privatizace, lze jenom doporučit, aby bylo toto rozhodnutí Klienta řádně a detailně odůvodněno, s dotčenými účastníky privatizace projednáno a ideálně také zapadalo do dlouhodobého výhledu koncepce bytové politiky Klienta.

## Článek 6.

### Závěrečná upozornění

- Zpracovatel vypracoval toto právní stanovisko na základě svých odborných znalostí, zkušeností a osobního přesvědčení, přičemž postupoval zcela nezávisle a svobodně;
- zpracovatel neprověřoval, zda Klientem poskytnuté dokumenty a sdělené informace jsou správné, úplné a odpovídající skutečnosti, a z tohoto důvodu se Zpracovatel cítí být vázán vyslovenými právními názory pouze v rozsahu jemu poskytnutých dokumentů a sdělených informací a pouze za předpokladu, jsou-li tyto dokumenty a informace správné, úplné a odpovídající skutečnosti;
- zpracovatel upozorňuje Klienta na to, že nelze vyloučit, že případný soud, státní orgán či jiný advokát dospěje k odlišným právním závěrům;
- zpracovatel upozorňuje Klienta na to, že toto právní stanovisko je určeno výhradně pro interní potřebu Klienta a veškeré skutečnosti a údaje v něm uvedené jsou důvěrné;
- zpracovatel upozorňuje Klienta na to, že předmětem tohoto právního stanoviska není posouzení obchodně-ekonomických, provozně-technických, daňových nebo účetních aspektů jakkoli souvisejících s posuzovanými právními otázkami;



- v případě zájmu Klienta je zpracovatel připraven poskytnout Klientovi potřebná bližší vysvětlení obsahu tohoto právního stanoviska či jakoukoli další právní součinnost v této věci.

V Praze dne 25. ledna 2019

**Mgr. Miroslav  
Kučera**

Digitálně podepsal Mgr. Miroslav  
Kučera  
DN: cn=Mgr. Miroslav Kučera, o=CZ,  
ou=Mgr. Miroslav Kučera, adrole=,  
serialNumber=Miroslav, email=Miroslav.Kucera@kuceraadvokati.cz,  
emailNumber=C.A. 10339215  
Datum: 2019.01.25 09:08:05 +01'00'

---

Mgr. Miroslav Kučera  
advokát