

Advokátní kancelář / Kvítková 124, 760 01 Zlín / Czech Republic

**Mgr. Markéta Vojtášková, advokát**

advokát zapsaný u ČAK pod ev.č. 13074, IČ : 70960593  
email [vojtaskova@advokatzlin.eu](mailto:vojtaskova@advokatzlin.eu) ; ID datové schránky [pe9fxsn](#)  
mob.608 950 843, tel./fax.577 004 326

---

**Bytové družstvo Podlesí  
předseda představenstva  
Pavel Sekula  
nám. Míru 12  
761 40 Zlín**

Ve Zlíně dne 18. července 2023

**Aktualizace právního rozboru**

**ve věci Smlouvy o nájmu automobilového stání**

Objednatel požádal o zpracování aktualizace Právního rozboru vypracovaného a předaného dne 26.4.2021.

Aktualizace se má týkat zejména článku V. Odst. 6 Smluv o nájmu automobilových stání, dle kterého bylo sjednáno právo odkupu předmětu nájmu po uplynutí sjednané doby nájmu, a zohlední aktuální vývoj, především tedy aktuální judikaturu v předmětné problematice a vývoj právních poměrů k předmětným bytovým domům.

Pokud jde o zdroje, ze kterých jsme při zpracování Aktualizace vycházela, tak se jedná především o platné právo České republiky, zejména pak zákon číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, a dále z judikatury soudů a z odborných komentářů.

## **Základní vymezení smlouvy o nájmu**

Posuzované smlouvy byly uzavírány převážně v období do roku 2014, tj. za platnosti zákona číslo 40/1964 Sb., občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,

Dle § 663 zákona číslo 40/1964 Sb., občanského zákoníku nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.

Dle § 119 zákona číslo 40/1964 Sb., občanského zákoníku jsou věci movité nebo nemovité. Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Dle § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, vzniká nájem na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné nebytový prostor do užívání. Nájemní smlouva musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu, na kterou se nájem uzavírá. Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru.

Za nebytové prostory se pro účely tohoto zákona považují

a) místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy,

b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

Od 1.1.2014 se nájem řídí zákonem č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem a lze konstatovat, že se v podstatných náležitostech tato úprava nezměnila.

Dle § 2201 se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

Dle § 2202 lze pronajmout věc nemovitou i nezužitelnou věc movitou. Pronajmout

Ize i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.

Nájemní smlouvou je tedy taková smlouva, kterou se pronajímatel, vlastník věci, zavazuje přenechat nájemci užívací právo k této věci. Nájemce je oprávněn pak tuto věc sjednaným způsobem dočasnou dobu užívat a za toto užívání uhradit pronajímateli nájemné. Předmětem této smlouvy může být jakákoliv nezužitkovatelná movitá věc i nemovitá věc či část nemovité věci.

### **Posouzení předložené smlouvy o nájmu automobilového stání**

Předmětná Smlouva o nájmu automobilového stání byla uzavřena na dobu určitou dvaceti let.

Předmětem nájmu byla část nebytového prostoru - automobilové stání.

Předmět nájmu byl specifikován označením budovy, v nichž se nebytové prostory nacházejí, a tato specifikace byla provedena dle ustanovení § 5 zákona č. 344/1992 Sb, o katastru nemovitostí, tj. specifikace budovy odpovídala zápisu v katastru nemovitostí. Předmět nájmu byl pak vymezen jednak jeho označením, výměrou a zakreslením v příloze smlouvy.

Vyjma toho bylo ve smlouvě uvedeno, že automobilové stání se nachází v nebytovém prostoru označeném jako jednotka, u které bylo uvedeno také číselné označení a podlaží domu, kde se nachází.

Označený nebytový prostor sice nebyl ke dni jednotkou, tj. samostatnou nemovitou věcí, ale specifikace předmětu nájmu byla i tak dostatečně určitá a srozumitelná. Údaj týkající se jednotky byť nesprávný neovlivnil specifikaci předmětu nájmu, neboť byl vzhledem k ostatním údajům zcela nadbytečný.

Nájemné je sjednáno v čl. IV. Smlouvy a je sjednáno určitě a srozumitelně. Smluvní strany nejednaly v rozporu s žádným hmotným právem, když si ujednaly úhradu zálohy na nájemné před uzavřením Smlouvy.

Předmětná smlouva o nájmu obsahuje vyjma smlouvy o nájmu ještě vedlejší ujednání, které svým obsahem je smlouvou o budoucí kupní smlouvě. Jedná se tedy o ujednání o právu koupě předmětu nájmu.

**Předložená smlouva tedy obsahuje dvě smlouvy a to smlouvu o nájmu a smlouvu o budoucí smlouvě kupní.**

### **Posouzení vedlejšího ujednání smlouvy – ujednání o budoucí koupě předmětu**

Dle § 1785 OZ lze za smlouvu o smlouvě budoucí považovat takovou smlouvu, kterou se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem.

V případě, že je obsah smlouvy o smlouvě budoucí ujednan obecným způsobem, tak se obsah budoucí realizační smlouvy určí podle účelu, který má uzavření budoucí smlouvy zřejmě sledovat. Přitom se vychází z návrhů stran a přihlédne se k okolnostem, za kterých byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, jakož i k tomu, aby práva a povinnosti stran byly poctivě uspořádány (ve vztahu k protiplnění).

V předložené smlouvě je obsah budoucí smlouvy ujednání obecným způsobem s tím, že je specifikován předmět budoucí koupě, budoucí kupní cena a také lhůta k využití sjednaného práva.

Z obsahu ujednání lze dovodit, smluvní strany měly při uzavření smlouvy o nájmu vůli směřovat k tomu, aby nájemce měl za konkrétně stanovených podmínek právo předmětu nájmu koupit.

V čl. V odst. 6 Smlouvy je uvedeno :

*„Smluvní strany sjednávají pro případ ukončení činnosti Družstva právo nájemců odkoupit od pronajímatelů jejich spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce - prostoru s právem užívat příslušné automobilové stání označené v prohlášení vlastníka a to za cenu 1.000,-Kč (slovy: Jedentisíc korun českých). Toto právo mohou nájemci uplatnit u pronajímatelů písemnou žádostí o odkup do tří měsíců ode dne, kdy se o ukončení činnosti Družstva doví, nejpozději však do dvanácti měsíců*

*ode dne ukončení činnosti Družstva. Stejně právo, tedy odkoupit od pronajímatelů předmět nájmu, přísluší nájemcům i po uplynutí sjednané doby nájmu, přičemž žádost o odkup musí být pronajímatelům doručena ve lhůtě třiceti dnů od skončení nájmu, jinak toto právo zaniká. Dále se smluvní strany dohodly, že v případě prodeje spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce nese kupující i další náklady spojené s převodem, včetně daňových záležitostí poplatných době.”*

Z citovaného ujednání vyplývá, že právo koupě je podmíněno a to dvěma alternativními podmínkami. První z podmínek je ukončení činností Družstva a druhou je uplynutí doby nájmu.

U formulace první podmínky pro odkup, kterou je ukončení činností Družstva, vzniká dle mého názoru výkladový problém. Z předmětného ujednání totiž není zcela zřejmé, co přesně strany považovaly za okamžik ukončení činností družstva. Tento okamžik musí totiž rozhodně nastat dříve, než družstvo ztratí právní způsobilost a schopnost samostatně uzavírat smluvní vztahy.

Jelikož tato podmínka nenastane dříve, než podmínka druhá, kterou je uplynutí doby nájmu, je nadbytečné se této problematice blíže věnovat.

Pokud jde o druhou podmínku, spočívající v uplynutí doby nájmu, tak ta je formulovaná přesně a srozumitelně.

Pokud nastane druhá podmínka a žádost o odkup nájemci uplatní, bude nutné určit obsah budoucí realizační smlouvy.

Podstatnými náležitostmi budoucí kupní smlouvy je určení předmětu koupě a určení kupní ceny.

Pokud jde o určení kupní ceny, tak v daném případě v jejím určení neshledávám problém.

U první podmínky, kterou je ukončení činností Družstva, je budoucí kupní cena v tomto ujednání konkrétně stanovena a činí částku 1.000 Kč.

U druhé podmínky, kterou je uplynutí doby nájmu, tato částka sice není výslovně uvedena, ale její výši lze za použití výkladových pravidel dovodit z formulace “stejně právo”. Lze tedy konstatovat, že i u druhé podmínky je stanovena výše budoucí kupní ceny v částce 1 000 Kč.

**Problém shledávám v určení předmětu koupě.**

**Předmětné ujednání má zásadní nedostatek a to je neexistence předmětu koupě.**

Předmětem budoucí koupě je dle Smlouvy totiž spoluvlastnický podíl pronajímatelů na nebytové jednotce - prostoru s právem užívat příslušné automobilové stání označené v prohlášení vlastníka.

**Takovou nemovitost ovšem pronajímatelé ke dni uzavření smlouvy o nájmu automobilového stání nevlastnili a nevlastní ji ani ke dni vyhotovení právního rozboru.**

Předmět budoucí koupě byl ve Smlouvě formulován nesprávně, byť v čl. I. Smlouvy je smluvními stranami správně deklarováno jejich vlastnictví ke dni uzavření smlouvy a to, že pronajímatelé jsou spoluvlastníky bytového domu, v poměru 51% Statutární město Zlín a 49% Bytové družstvo Podlesí.

Pronajímatelé tedy nedeklarují, že by v bytovém domě byly vymezeny nebytové či bytové jednotky.

I kdyby smluvní strany toto nepravdivě deklarovaly, tak podstatné je, že v bytovém domě tyto jednotky vymezeny nebyly a nejsou ani ke dni zpracování právního rozboru.

Pronajímatelé tedy nebyly spoluvlastníky nebytové jednotky v bytovém domě ke dni uzavření Smlouvy.

Pokud by pronajímatelé ve Smlouvě deklarovali, že jsou spoluvlastníky nebytové jednotky, tak by mohli dokonce nájemce uvést v omyl, ale neplatnost předmětného ujednání by to nikterak neovlivnilo. Vzhledem k obsahu ujednání v čl. I. Smlouvy ovšem nelze dovodit, že by pronajímatelé uvedli nájemce v omyl ohledně toho, co je předmětem jejich vlastnictví.

Právní stav si navíc mohl každý z nájemců při vynaložení náležité péče zjistit z veřejně dostupného nahlížení do katastru nemovitostí.

Uvedený nedostatek nelze dle mého názoru nikterak odstranit, tedy ani výkladem či postupem při určení obsahu smlouvy o smlouvě budoucí podle účelu, který má uzavření budoucí smlouvy zřejmě sledovat.

Jediné tomu podobné řešení vzhledem ke stavu zápisu na katastru by totiž byl převod odpovídajícího spoluvlastnického podílu na budově.

Z předmětné smlouvy ovšem dle jejího účelu nelze dovodit, že by pronajímatelé měli v úmyslu převést nájemci spoluvlastnický podíl na budově. Takový výklad by neodpovídal ani hospodářskému účelu samotné smlouvy o nájmu. Důsledkem toho by se totiž nájemci stali vlastníky spoluvlastnického podílu na celém bytovém domě, v němž se nachází několik bytů.

Při posouzení toho, k čemu směřovala vůle smluvních stran je třeba vzít v úvahu také listiny zakládající vztahy mezi pronajímateli a to Smlouvu o sdružení uzavřenou mezi pronajímateli dne 19.8.2002, dále Smlouvu o sdružení ze dne 31.10.2002, ve znění jejich dodatků.

Tyto smlouvy totiž v článku VIII. obsahovali ujednání o tom, že „...po uplynutí 20 let od kolaudace převede (Statutární město Zlín) vlastnictví svého podílu, vyjma podílu připadajícího na byty zvláštního určení, do vlastnictví družstva, popř. Jednotlivých nájemců – členů družstva, ....“

Vzhledem k citovanému ujednání je pak zjevné, že smluvní strany nesměřovaly k tomu, aby po 20 letech se převáděl spoluvlastnický podíl na budovách na uživatele garážových stání.

Z obsahu ujednání Smlouvy o nájmu automobilového stání lze naopak dovodit, že účelem měl být převést na nájemce spoluvlastnický podíl jen k té části budovy, ve které se nachází parkovací stání, na nájemce, aby tito do budoucna byli oprávněni jej užívat z titulu vlastnictví a tedy bezúplatně.

V daném případě se tedy závěr o neplatnosti právního jednání opírá o rozumný výklad dotčeného zákonného ustanovení a nejedná se jen o právní formalismus, což zcela reflektuje požadavky Ústavního soudu.

**Vedlejší ujednání o smlouvě o budoucí smlouvě je totiž jak v rozporu s občanským zákoníkem (zákonem č. 89/2012 Sb.), tak také s katastrálním zákonem (zákonem č. 256/2013Sb., katastrální zákon).**

**Nejedná se o formalistický výklad z toho důvodu, že jednotka – nebytový prostor doposud nevznikl a tedy jako právní věc, která je způsobilá být předmětem právního jednání, neexistuje.**

Jednotka může vzniknout

- dle § 1163 občanského zákoníku výstavbou, pokud se k tomu zavázaly-li strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud

je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.

- dle § 1164 zápisem do veřejného seznamu, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám

- dle § 1165 rozhodnutím soudu, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.

V daném případě ani pravidlo *pacta sunt servanda*, jenž by mělo ochraňovat autonomii vůle, nemůže v tomto konkrétním případě zhojit nedostatky představující v podstatě rozpor se zákonem.

Jednoduše řečeno, v daném případě nelze totiž v budoucí kupní smlouvě uvést předmět koupě tak, jak je specifikován, neboť to odporuje zákonu o katastru a navíc z hlediska občanského zákoníku předmětný nebytový prostor neexistuje.

Pokud by tedy kterákoliv ze smluvních stran v budoucí kupní smlouvě specifikovala předmět koupě tak, jak je uvedeno v posuzované smlouvě, tak by byla tato kupní smlouva neplatná a rozhodně by dle ní nebylo možno provést vklad vlastnického práva do katastru nemovitosti.

Pokud by se smluvní strany i přes shora uvedené tedy rozhodly uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem by byla neexistující jednotka, tak by k této jednotce nebylo možno převést vlastnické právo, které se v případě nemovitostí nabývá až vkladem do katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí by totiž nemohl provést převod vlastnictví k jednotce, která nevznikla a není doposud zapsána do katastru nemovitostí, a návrh na vklad by zamítl.

Vkladu vlastnického práva musí v daném případě totiž předcházet vklad prohlášení vlastníka, kterým by tato jednotka byla vymezena tak, jak ji předpokládají Smlouvy o nájmu automobilového stání. Vzhledem k probíhajícím komplikovaným jednáním mezi Statutárním městem Zlín a Bytovým družstvem Podlesí ohledně narovnání



vlastnických vztahů z důvodu nepoměru investicím do výstavby, nelze však dosažení odpovídajícího prohlášení vlastníka očekávat.

Pokud tedy nájemci podají žádost o odkup spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce či odkup jimi užívaného automobilového stání či garáže, nelze jejich žádosti vyhovět, byť budou splněny podmínky pro její podání a bude doručena oběma pronajímatelům.

Tuto žádost pronajímatelé by měli odmítnout z důvodu neplatnosti předmětného vedlejšího ujednání, neboť tímto bylo sjednáno právo budoucí koupě neexistující věci, resp. z důvodu nemožnosti plnění vzhledem k neexistenci nebytové jednotky jakožto věci v právním smyslu.

Pokud se pak kterýkoliv nájemce rozhodne obrátit na soud s návrhem na nahrazení souhlasu vůle, lze vzhledem k uvedenému dovozovat, že nebude u soudu úspěšný. Nájemce není totiž oprávněn se u soudu domáhat i vymezení jednotek v bytovém domě ve vlastnictví pronajímatelů, bez kterého nelze vklad vlastnického práva provést.

**Neplatnost vedlejšího ujednání o smlouvě o budoucí smlouvě kupní vyjma shora uvedeného je také založena nedostatkem souhlasu nejvyššího orgánu družstva, členské schůze.**

Na základě stanov sepsaných notářským zápisem NZ 163/2002 sepsaným JUDr. Janou Matýskovou, notářkou v Třinci, a to dle čl. 19 odst.4 písm. l) patří do působnosti členská schůze rozhodovat o zcizení majetku družstva včetně uzavírání dohod o smlouvách budoucích.

K uzavření smlouvy obsahující právo budoucí koupě tedy měl být na základě stanov družstva udělen souhlas členské schůze .

Tento souhlas byl vyžadován také ze zákona a to dle ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) obch. Zák., dle kterého patřilo do působnosti členské schůze družstva rozhodování o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty. Takové rozhodnutí navíc mohla členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká. Uvedené neplatilo, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.

Vedlejší ujednání Smlouvy bylo nesporně majetkovou dispozicí s nemovitostí, ve které se nachází byty a tudíž dle mého názoru měl být pro platnost vedlejšího ujednání sjednaného ve Smlouvách uzavřených do 1.1.2014 udělen souhlas členské schůze.

Od 1.1.2014 omezení převodu vlastnického práva k bytům a nemovitostem bytového družstva řeší § 751 ZOK ve spojení s § 1188 NOZ. § 751 odst. 1) ZOK.

Ustanovení § 751 ZOK zní : „ 1) *Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.*

2) *Souhlas podle odstavce 1 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.*

3) *Odstavce 1 a 2 se nepoužijí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.“*

Předmětná ustanovení dopadají na situace, kdy by mělo dojít k převodům bytů nebo celých budov s družstevními byty nebo převodu pozemků jimi zastavěnými jinak než převodem do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci. V případě tohoto převodu vlastnického práva na třetí osobu musí s podmínkami převodu předem souhlasit všichni členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů nebo mají podle stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Smyslem tohoto ustanovení je chránit majetkovou podstatu družstva a má zabránit prodeji družstevních bytů nebo budov či jiného majetku třetím osobám bez souhlasu všech členů družstva.

Předmětný postup se však neaplikuje na převody bytů či nebytových prostor do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci. Proto odst. 3 téhož paragrafu vylučuje použití ustanovení v odst. 1.

K tomu uvádí § 1188 odst. 1) NOZ, že vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví právnické osoby, a je-li nájemcem člen této právnické osoby, který se podílel majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho.

Zjednodušeně řečeno, odst. 1 § 751 má zabránit prodeji družstevních bytů, nebytových prostor nebo budov a jiného majetku družstva třetím osobám bez

souhlasu všech jeho členů, zatímco při převodu do vlastnictví jeho členů se použije odst. 3 tohoto paragrafu, který převody bytů členům umožňuje.

Samotný převod bytů či nebytových prostor členům družstva, tím spíše smlouva o budoucí smlouvy, tedy dle nyní účinného zákona o obchodních korporacích nepodléhá souhlasu členské schůze.

Dle aktuálních **stanov družstva je však nutný jak pro smlouvu o budoucí smlouvě, tak i převod samotný, souhlas členské schůze**, přičemž toto rozhodnutí musí přijmout nadpoloviční většina usnášeníschopné schůze. **V případě, že takový souhlas není dán, není smlouva o převodu bytu či nebytového prostoru platná, a to se vztahuje i na smlouvu o budoucí smlouvě .**

V případě, že by došlo k uzavření takové neplatné kupní smlouvy, tj. kupní smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce, tak se každý člen družstva může dovolat neplatnosti této smlouvy.

**K převodu nemovitosti je tedy nezbytné nechat projednat uzavření takové kupní smlouvy členskou schůzí. Nebude-li souhlas členské schůze k převodu udělen, nemá dotčený člen družstva žádné právní prostředky, jimiž by se mohl domáhat udělení či nahrazení tohoto souhlasu. Tento člen družstva dokonce nebude pravděpodobně ani úspěšný s případným nárokem na náhradu škody, která mu nesplněním této smluvní povinností ze strany družstva vznikne.**

**Bytové družstvo se totiž může bránit tím, že členové tuto podmínku museli znát, neboť k uzavření smluv o nájmu automobilového stání došlo až poté, co byli členové družstva. Při přijímání nových znění stanov, které vždy toto ujednání také obsahovali , pak nikdo z členů a současně nájemců z těchto smluv na členské schůze nebrojil. Vzhledem k tomu nelze následně se domáhat škody, která vznikne tím, že členská schůze v souladu s těmito „upravenými“ stanovami převod bytu či nebytového prostoru neschválí.**

Vyjma uvedeného si dovoluji poznamenat, že pokud by takové kupní smlouvy souhlasu členské schůze členové představenstva podepsali, tak jejich jednání by bylo možno považovat za jednání porušující jejich povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře, případně by se tímto jednáním mohli dokonce dopustit porušení povinností při správě cizího majetku.

Závěrem je třeba znovu zdůraznit, že neplatnost ujednání týkajícího se práva koupě nemá v daném případě žádný dopad na platnost nájmu sjednaného smlouvou o nájmu automobilového stání. Ujednání o právu koupě je naprosto oddělitelné od ostatních ujednání smlouvy.

Otázkou je však, zda nájemce by měl zájem na uzavření této nájemní smlouvy, pokud by neměl možnost si předmět nájmu po uplynutí doby nájmu koupit a zda by se z tohoto důvodu mohl dovolat neplatnosti a vydání uhrazeného nájemného. Znovu je ovšem třeba připomenout, že s ohledem na délku doby by bylo pravděpodobně v rozporu s dobrými mravy přiznání nároku na vydání nájemného jakožto bezdůvodného obohacení vzniklého z neplatného právního úkonu.

Je třeba však poukázat na to, že bezdůvodné obohacení by v daném případě vzniklo i na straně nájemce a to za užívání předmětných automobilových stání a garáží.

**Navíc by v případě sporu bylo patrně přihlédnuto i k tomu, že nájemce jako člen družstva měl vědět, že k uzavření smlouvy obsahující ujednání o budoucí koupi je třeba souhlas členské schůze a i přesto, že nebyl dán, tuto smlouvu s družstvem uzavřel.**

Závěr :

**Především musím konstatovat, že od předložení předchozího právního rozboru dne 26.4.2021 nedošlo ke změně právní úpravy a ani změně rozhodovací praxe soudů.**

**Předloženou smlouvu o nájmu automobilového stání (dále jen smlouva o nájmu) považuji za platnou smlouvu o nájmu. Smlouva obsahuje veškeré podstatné náležitosti nájemní smlouvy a je z ní naprosto zřejmá vůle stran.**

**Vedlejší ujednání o smlouvě o budoucí kupní smlouvě obsažené v článku V. Odstavec 6 Smlouvy o nájmu automobilového stání považuji za neplatné, neboť předmětem koupě je nemovitost, která dle zápisu v katastru nemovitostí neexistuje.**

**Vedlejší ujednání je oddělitelné od hlavní smlouvy a jeho neplatnost v nezpůsobuje v daném případě neplatnost hlavního závazku – smlouvy o nájmu.**

Vzhledem k neplatnosti vedlejšího ujednání je třeba upozornit na to, jaké budou právní vztahy mezi smluvními stranami po uplynutí doby nájmu.

Především znovu zdůrazňuji, že uhrazené nájemné nebylo sjednáno jako záloha na kupní cenu. Uhrazené nájemné za dobu trvání nájmu tedy neuzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní není povinnost vrátet.

Vedlejším ujednáním uvedeným v čl. V. Odst. 6 byla sjednána jako kupní cena částka 1.000 Kč, která však dle Smlouvy nebyla ze strany nájemců doposud uhrazena.

Po uplynutí nájmu se pronajímatelé **nebudou moci domáhat vyklizení automobilového stání a nebo garáží**. Dle mého názoru bude na daný stav aplikovatelná judikatura Ústavního soudu týkající se dobrým mravů a také Nález Ústavního soudu II. ÚS 1250/20 s ohledem na délku trvání právního vztahu a také další okolnosti včetně očekávání vyplývajících z vedlejšího ujednání.

**Po uplynutí doby nájmu lze doporučit pokusit se uzavřít novou nájemní smlouvu, pokud tedy nedojde k obnovení nájmu dle § 2230 občanského zákoníku, dle kterého platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně, užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzдал. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu.**

**Při sjednání nových nájemních smluv by bylo vhodné je sjednat buď na dobu neurčitou a nebo na dobu trvání nájmu bytu. Lze totiž doporučit jejich propojení se smlouvami o nájmu bytu a to včetně ujednání o přechodu nájmu z důvodu smrti nájemce .**

V současné době je úprava právního režimu garážových stání řešena několika alternativními způsoby. Zároveň je nutno podotknout, že možnost výběru jednotlivých řešení má v podstatě pouze původní vlastník bytového domu, který provádí vymezení bytových a nebytových jednotek prohlášením vlastníka, přičemž následné dosažení změny jím přijatého řešení je vždy značně komplikované.

První a zřejmě stále nejčastěji užívanou možností je vymezení garáže jako samostatné nebytové jednotky a následný prodej spoluvlastnických podílů na této nebytové jednotce.

Další z používaných variant je režim společné garáže jakožto společné části domu, ke které prohlášením vlastníka vyhradit vlastníku jednotky výlučné užívání.

Samostatný převod konkrétního garážového stání není v podstatě možný v žádné z výše popsaných variant.

Podávám Vám toto stanovisko a jsem s pozdravem

Mgr. Markéta Vojtášková, advokátka