

Mgr. Jiří Dostál, advokát

Věstonická 4289/12, 628 00 Brno |

IČ 74320963 | ČAK 14260

ODBORNÉ PRÁVNÍ STANOVISKO

Analýza platnosti ujednání o právu nájemce na odkup spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce spojené s právem užívání garáže či garážového stání a otázek souvisejících.

Objednatel: Statutární město Zlín
IČO: 00283924
se sídlem nám. Míru 12, 761 40 Zlín
(dále jen „Objednatel“)

Zpracovatel: Mgr. Jiří Dostál, advokát
IČO: 74320963
se sídlem Věstonická 4289/12, 628 00 Brno
(dále jen „Zpracovatel“)

V Brně dne 23. 02. 2024

Obsah

1. <u>Zadání</u>	4
2. <u>Popis skutkového stavu</u>	8
3. <u>Povaha Ujednání o odkupu a jeho obsah</u>	9
3.1. <u>K obsahu Ujednání o odkupu</u>	10
3.2. <u>Závěr</u>	11
4. <u>K platnosti samotné Nájemní smlouvy 2010</u>	12
4.1. <u>Zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí orgánu Objednatele</u>	12
4.2. <u>Rozhodnutí členské schůze Bytového družstva Podlesí</u>	14
4.3. <u>Jednající osoby a jejich podpis</u>	15
4.4. <u>Zhodnocení souladu se Zákonem o nájmu nebytových prostor</u>	15
4.5. <u>Závěr</u>	19
5. <u>K platnosti samotné Nájemní smlouvy 2017</u>	21
5.1. <u>Zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí orgánu Objednatele</u>	21
5.2. <u>Rozhodnutí členské schůze Bytového družstva Podlesí</u>	23
5.3. <u>Jednající osoby a jejich podpis</u>	24
5.4. <u>Zhodnocení souladu s Občanským zákoníkem</u>	24
5.5. <u>Závěr</u>	25
6. <u>K platnosti Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2010</u>	26
6.1. <u>Zveřejnění záměru budoucího prodeje</u>	26
6.2. <u>Rozhodnutí členské schůze Bytového družstva Podlesí</u>	26
6.3. <u>Zhodnocení souladu se Starým občanským zákoníkem</u>	30
6.4. <u>K otázce nemožnosti plnění</u>	37
6.5. <u>Jednající osoby a jejich podpis</u>	37
6.6. <u>Závěr</u>	38
7. <u>K platnosti Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017</u>	40
7.1. <u>Zveřejnění záměru budoucího prodeje a rozhodnutí orgánu Objednatele</u>	40
7.2. <u>Rozhodnutí členské schůze a souhlas členů Bytového družstva Podlesí s budoucím prodejem</u>	40
7.3. <u>Zhodnocení souladu s Občanským zákoníkem</u>	44
7.4. <u>K otázce nemožnosti plnění</u>	48
7.5. <u>Jednající osoby a jejich podpis</u>	48
7.6. <u>Závěr</u>	49
8. <u>Shrnutí a celkový závěr</u>	51
8.1. <u>K Nájemní smlouvě 2010</u>	51

8.2. K Nájemní smlouvě 2017.....	52
8.3. K Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2010.....	53
8.4. K Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017.....	53
8.5. K neplatnosti právního úkonu či jednání ve vztahu k neplatnosti Ujednání o odkupu.....	55
8.6. Celkový závěr.....	56
9. Ostatní důležité skutečnosti a výhrady.....	58

1. Zadání

Objednatel žádá Zpracovatele, aby zpracoval právní analýzu, jejímž předmětem bude řešení otázky platnosti či neplatnosti ujednání obsaženého ve smlouvě o nájmu, podle něhož je nájemce oprávněn odkoupit od Objednatele spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce v bytovém domě, s nímž je spojeno právo na užívání garáže či garážového stání a v návaznosti na to pak řešení dalších navazujících otázek.

Dle objednávky č. O230240004 ze dne 15. 01. 2024 Objednatel konkrétně žádá zodpovězení následujících otázek:

1. Je na základě uzavřených nájemních smluv statutární město Zlín povinno na základě žádosti nájemce garáž či garážové stání, resp. spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce s právem užívat příslušné stání či garáž převést do jeho vlastnictví? V případě, že ano, je povinno tak učinit za cenu 510 Kč nebo 1000 Kč nebo cenu jinou? Při analýze platnosti ujednání o právu na převod přihlédněte k absenci souhlasu členské schůze BDP s takovým ujednáním.
2. Pokud ano, jakým způsobem by k takovému převodu mohlo dojít, a to s přihlédnutím k aktuálnímu vymezení parkovacích stání/garáží v připraveném návrhu prohlášení vlastníků? Jaké úkony musí takovému případnému převodu předcházet ze strany BDP?
3. Pokud by k převodu garáží/garážových stání mělo dojít, má nájemce, který žádost o odkup garáže/garážového stání podal po termínu dohodnutém v nájemní smlouvě, právo na odkup garáže/garážového stání dle ujednání v nájemní smlouvě?

Při zpracování právního stanoviska se Zpracovatel zabýval obsahem nájemní smlouvy včetně otázek týkající se podmínek nezbytných k platnosti předmětného ujednání.

Při zpracování tohoto odborného právního stanoviska Zpracovatel vycházel z platného práva České republiky, z rozhodovací činnosti soudů, z odborné literatury a z vlastních odborných znalostí.

Zdroje

Právní předpisy

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Starý občanský zákoník**“)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obchodní zákoník**“)
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o obchodních korporacích**“)

- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Starý katastrální zákon**“)
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále je „**Katastrální zákon**“)
- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o vlastnictví bytů**“)
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o obcích**“)
- zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o nájmu nebytových prostor**“)

Podklady

- Smlouva o nájmu automobilového stání uzavřená dne 26. 05. 2010 mezi Objednatelem a Bytovým družstvem Podlesí, IČ 26295563, se sídlem Podlesí V 5407, 760 05 Zlín (dále jen „**Bytové družstvo Podlesí**“) jako pronajímateli na straně jedné a Ing. Jiřím Skopalíkem jako nájemcem na straně druhé (dále jen „**Nájemní smlouva 2010**“)
- Smlouva o nájmu garáže uzavřená dne 07. 04. 2017 mezi Objednatelem a Bytovým družstvem Podlesí jako pronajímateli na straně jedné a Petrem Eslerem a Šárkou Eslerovou jako nájemci na straně druhé (dále jen „**Nájemní smlouva 2017**“)
- úplný výpis z obchodního rejstříku Bytového družstva Podlesí
- Stanovy Bytového družstva Podlesí ze dne 10. 10. 2005
- Stanovy Bytového družstva Podlesí ze dne 16. 04. 2014
- Důvodová zpráva k Zákonu o obchodních korporacích
- Záměr na nájem garáže č. A2 v budově Podlesí V, č.p. 5407, Zlín, č.j. 69/2010, vyvěšený na úřední desce Objednatele dne 01. 04. 2010 (dále jen „**Záměr na nájem 2010**“)
- Záměr na nájem garáže č. A3 v budově Podlesí V, č.p. 5407, Zlín, č.j. 196/2016, vyvěšený na úřední desce Objednatele dne 25. 11. 2016 (dále jen „**Záměr na nájem 2017**“)

- Usnesení Rady Objednatele č. 91/9R/2010 ze dne 03. 05. 2010, včetně odůvodnění
- Usnesení Rady Objednatele č. 36/7R/2017 ze dne 03. 04. 2017, včetně odůvodnění

Literatura

- LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022
- ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009
- POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019
- LIŠKA, Petr, LIŠKOVÁ, Věra. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011

Judikatura

- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2926/2016
- usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2704/16
- nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2124/14
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2147/2016
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 2667/2017
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 72/2021
- rozsudek Krajského soudu v Brně sp. zn. 14 Co 218/2021
- nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2095/14
- rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 272/2014
- usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 227/2013
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 2230/2017
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1061/2019-II.
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 24/2015
- rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2 sp. zn. 21 C 100/2020

- rozsudku Krajského soudu v Praze sp. zn. 27 Co 161/2020
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2645/2012
- rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 128/2009

2. Popis skutkového stavu

1. Objednatel a Bytové družstvo Podlesí byli v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 a 2017 (obě smlouvy společně též jen „**Nájemní smlouvy**“) podílovými spoluvlastníky bytového domu na adrese Podlesí V 5407, Zlín, jehož součástí je mimo jiné nebytový prostor označený jako jednotka 5407/1 (dále jen „**Nebytový prostor**“).
2. Nebytový prostor neměl charakter nebytového prostoru ve smyslu Zákona o vlastnictví bytů, ani jednotky ve smyslu Občanského zákoníku jako samostatného předmětu právních vztahů, neboť pronajímatelé prozatím své vlastnické právo k budově prohlášením vlastníka na byty/nebytové prostory, resp. na jednotky nerozdělili.
3. V Nebytovém prostoru je zřízeno pět automobilových stání a tři garáže způsobem vyplývajícím ze situačního plánu, který je přílohou Nájemních smluv 2010 a 2017. Dle situačního plánu jsou součástí Nebytového prostoru též pojízdná komunikace, kolárna, úklidová místnost, sušárna, strojovna výtahu, chodba a sklepy.
4. Předmětem nájmu je v případě Nájemní smlouvy 2010 automobilové stání č. A2, v případě Nájemní smlouvy 2017 garážové stání A3.
5. Nájemní smlouva 2010 byla uzavřena na dobu třinácti let a pěti měsíců s účinností od 01. 06. 2010, tedy do 01. 11. 2023. Nájemní smlouva 2017 byla uzavřena na dobu určitou od 01. 05. 2017 do 30. 09. 2023.
6. Článek V odst. 6 obou Nájemních smluv obsahuje následující totožné ujednání (dále jen „**Ujednání o odkupu**“):

„Smluvní strany sjednávají pro případ ukončení činnosti Družstva právo nájemce 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 může nájemce 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 nájemci 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.“
7. Dle sdělení Objednatele o uzavření ani jedné Nájemní smlouvy nerozhodovala členská schůze Bytového družstva Podlesí.
8. Nájemní smlouvu 2010 podepsal za Objednatele Mgr. Miroslav Kašný, náměstek primátorky, za Bytové družstvo Podlesí společně p. Pavel Sekula, předseda představenstva, a p. Aleš Bieronski, místopředseda představenstva. Za nájemce podepsal Nájemní smlouvu 2010 Ing. Jiří Skopalík.
9. Nájemní smlouvu 2017 podepsal za Objednatele Ing. et. Ing. Jiří Korec, náměstek primátora, za Bytové družstvo Podlesí společně p. Pavel Sekula, předseda představenstva, a p. Aleš Bieronski, místopředseda představenstva. Za nájemce podepsali Nájemní smlouvu 2017 p. Petr Esler a pí. Šárka Eslerová.

3. Povaha Ujednání o odkupu a jeho obsah

10. Pro řešení otázky platnosti či neplatnosti Ujednání o odkupu a navazujících otázek je nezbytné vyřešit, jakou povahu Ujednání o odkupu má a jaký je jeho obsah.
11. Z Ujednání o odkupu jednoznačně vyplývá oprávnění nájemce odkoupit v určité době v budoucnu za splnění ujednaných podmínek spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce – prostoru za cenu 1.000,- Kč. Tomu pak z podstaty věci odpovídá povinnost Objednatele podíl na nebytové jednotce prodat, byť tato povinnost není v Ujednání o odkupu výslovně uvedena.
12. Jinými slovy, účastníci Nájemní smlouvy se v Ujednání o odkupu dohodli, že za splnění dohodnutých podmínek spolu v určité době v budoucnu uzavřou smlouvu, což **odpovídá smluvnímu typu smlouvy o smlouvě budoucí**.
13. Ve vztahu k Nájemní smlouvě 2010 je třeba vyřešit, zda je Ujednání o odkupu smlouvou o smlouvě budoucí v režimu Starého občanského zákoníku nebo v režimu Obchodního zákoníku, neboť jak Starý občanský zákoník, tak Obchodní zákoník mají svoji vlastní odlišnou právní úpravu smlouvy o smlouvě budoucí.
14. Vzhledem k tomu, že úprava Obchodního zákoníku je ve vztahu k úpravě Starého občanského zákoníku speciální právní úpravou, je třeba primárně řešit, zda Ujednání o odkupu spadá pod režim Obchodního zákoníku, či nikoliv.
15. Úprava smlouvy o smlouvě budoucí je obsažena v části třetí, hlavě první, dílu čtvrtém Obchodního zákoníku v §§ 289 – 292.
16. Otázka použití příslušných ustanovení Obchodního zákoníku na právní vztahy účastníků smlouvy je řešena v § 261 a § 262 Obchodního zákoníku.
17. Dle § 261 odst. 2 Obchodního zákoníku platí, že třetí částí Obchodního zákoníku se řídí „...závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb. ...“ V případě Ujednání o odkupu nejde dozajista o zabezpečování veřejných potřeb, neboť budoucí prodej spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce v bytovém domě žádným způsobem nezabezpečuje veřejné potřeby. Dle citovaného ustanovení Obchodního zákoníku se tak Ujednání o odkupu právní úpravou smlouvy o smlouvě budoucí dle Obchodního zákoníku neřídí.
18. Dle § 261 odst. 3 písm. b) Obchodního zákoníku platí, že třetí částí Obchodního zákoníku se řídí závazkové vztahy „mezi zakladateli družstva a mezi členem a družstvem, jakož i mezi členy družstva navzájem, pokud vyplývají z členského vztahu v družstvu, jakož i ze smluv o převodu členských práv a povinností,“. Pakliže je nájemce dle Nájemní smlouvy 2010 zároveň členem Bytového družstva Podlesí, pak by na něj toto ustanovení mohlo dopadat.
19. Ujednání o odkupu spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru však nelze podřadit pod závazkový vztah vyplývající z členského vztahu v družstvu, neboť právo na odkup spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru z členského vztahu nájemce v Bytovém družstvu nijak přímo nevyplývá. Ze stanov Bytového družstva Podlesí účinných v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 nevyplývá, že členové Bytového družstva Podlesí mají z titulu svého členství právo na převod spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru v bytovém domě.

Tedy ani dle tohoto ustanovení Obchodního zákoníku se Ujednání o odkupu neřídí právní úpravou smlouvy o smlouvě budoucí dle Obchodního zákoníku.

20. Konečně dle § 262 odst. 1 Obchodního zákoníku platí, že si strany mohou dohodnout, že jejich závazkový vztah, který nespadá pod vztahy uvedené v § 261 Obchodního zákoníku, se Obchodním zákoníkem řídí. Ujednání o odkupu ani samotná Nájemní smlouva 2010 však takové ujednání neobsahuje.
21. Z uvedeného vyplývá, že **na Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2010 se použije právní úprava smlouvy o smlouvě budoucí obsažená v § 50a Starého občanského zákoníku.**
22. V případě Nájemní smlouvy 2017 se Ujednání o odkupu řídí úpravou smlouvy o smlouvě budoucí dle § 1785 - § 1788 Občanského zákoníku, neboť za účinnosti Občanského zákoníku jde o jedinou podobu úpravy smlouvy o smlouvě budoucí.

3.1. K obsahu Ujednání o odkupu

23. Ujednání o odkupu obsahuje dohodu smluvních stran o jejich budoucích právech a povinnostech stran pro dvě odlišné situace.
24. První situace je vázána na ukončení činnosti Bytového družstva Podlesí, s nímž je spojeno právo nájemce odkoupit od pronajímatelů jejich spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce – prostoru s právem užívat automobilové stání označené v prohlášení vlastníka, a to za cenu 1.000,- Kč.
25. Druhá situace je vázána na uplynutí sjednané doby nájmu. Pro tento případ však není výslovně uvedena sjednaná částka za budoucí převod a jako předmět převodu je uveden „*předmět nájmu*“, jímž je dle Nájemních smluv automobilové, resp. garážové stání.
26. Podstatné je však v tomto ohledu užití slovního spojení „*stejně právo*“, které má nájemci náležet jak v případě první, tak v případě druhé situace. Větu vloženou za spojení „*stejně právo*“ ve znění „*tedy odkoupit od pronajímatelů předmět nájmu*“ lze s ohledem na kontext celého Ujednání o odkupu chápat jako zjednodušený odkaz na „*stejně právo*“, tedy jeho zjednodušené zopakování. Uvedené spojení nelze chápat jako jiný předmět převodu, neboť smysl a účel Ujednání o odkupu směřuje zjevně k tomu, aby nájemce nabyt takový majetek, který by mu umožnil nadále užívat automobilové, resp. garážové stání nikoliv však již jako nájemci, ale jako vlastníkovi, byť ve formě spoluvlastnictví podílu na nebytové jednotce. Spojení „*odkoupit od pronajímatelů předmět nájmu*“ je tak v tomto smyslu pouhým zjednodušením ujednání o odkupu spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce.
27. Přestože část Ujednání o odkupu vztahující se k situaci uplynutí sjednané doby nájmu neobsahuje ujednání o ceně předmětu převodu, opět je dle názoru Zpracovatele nezbytné přihlídnout ke slovnímu spojení „*stejně právo*“, které odkazuje k dohodě sjednané pro případ ukončení činnosti Bytového družstva Podlesí, v níž je ujednána cena předmětu plnění 1.000,- Kč.
28. Z hlediska jednoznačnosti textu by bylo bývalo vhodnější, pokud by druhá část Ujednání o odkupu neobsahovala zjednodušenou definici předmětu převodu. Pak by druhá část Ujednání zněla následovně: „*Stejně právo přísluší nájemci 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.“ V tomto případě by bylo zjevné, že jde o odkaz na stejný předmět za stejnou

cenu. Vložená věta „*tedy odkoupit od pronajímatelů předmět nájmu*“ však dle názoru Zpracovatele neznámá, že by šlo o jiný předmět převodu či za jinou cenu, neboť jde s ohledem na celkový kontext zjevně o zjednodušený odkaz na právo sjednané v první části Ujednání o odkupu pro případ ukončení činnosti Bytového družstva Podlesí.

3.2. Závěr

29. Ujednání o odkupu je dle své povahy smlouvou o smlouvě budoucí a jeho obsahem je právo nájemce na odkup podílu na Nebytovém prostoru s právem užívat příslušné automobilové, resp. garážové stání za cenu 1.000,- Kč, a to jak pro případ ukončení činnosti Bytového družstva Podlesí, tak pro případ uplynutí sjednané doby nájmu.
30. V případě Nájemní smlouvy 2010 se režim Ujednání o odkupu řídí ustanovením Starého občanského zákoníku upravujícím smlouvu o smlouvě budoucí, a nikoliv úpravou Obchodního zákoníku.

4. K platnosti samotné Nájemní smlouvy 2010

31. Vzhledem k tomu, že Ujednání o odkupu je součástí Nájemních smluv, je pro účely právního stanoviska nezbytné zabývat se též otázkou platnosti samotných Nájemních smluv, neboť v případě, že by se ukázala neplatná již samotná Nájemní smlouva jako celek, bylo by též neplatné samotné Ujednání o odkupu (k tomu podrobněji dále odst. [71](#)- [73](#)).

4.1. Zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí orgánu Objednatele

32. Dle § 39 odst. 1 Zákona o obcích ve znění ke dni zveřejnění Záměru na nájem 2010 musí být záměr obce pronajmout nemovitý majetek zveřejněn po dobu nejméně 15 dní před rozhodnutím v příslušném orgánu vyvěšením na úřední desce, přičemž nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru.
33. Z obsahu Záměru na nájem 2010 vyplývá, že Objednatel zveřejnil záměr pronajmout garážové stání č. A2 v budově Podlesí V, č.p. 5407, na Jižních Svazích, přičemž záměr byl zveřejněn od 1.4.2010 do 16.4.2010.
34. Garážové stání samo o sobě není samostatnou nemovitostí, nicméně povinnost zveřejnění záměru se ze své podstaty týká i případu záměru pronajmout jakoukoliv část nemovitosti, tedy i garážového stání.
35. Vzhledem k tomu, že garážové stání se nachází v budově, měla by tato budova být ve smyslu § 39 odst. 1 Zákona o obcích označena údaji dle Starého katastrálního zákona ve znění k účinnosti zveřejnění záměru.
36. Dle § 5 odst. 1 písm. c) Starého katastrálního zákona se budovy označují označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití, a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena.
37. Z požadavků citovaného ustanovení Starého katastrálního zákona je zřejmé, že Záměr na nájem 2010 budovu s garážovým stáním neoznačuje způsobem, který Starý katastrální zákon stanoví, neboť neuvádí označení pozemku, na němž je budova postavena, a nesprávně uvádí též část obce, neboť uvádí jen Jižní Svahy bez označení čísla, přestože město Zlín má části Jižní Svahy I a Jižní Svahy II.
38. Autoři komentáře¹ k Zákonu o obcích k takovému nedostatku uvádějí: *„Jestliže obec záměr zveřejní, avšak z obsahového hlediska nedostatečně (vadný záměr), bude namísto vždy zkoumat, zda tyto vady jsou takové intenzity, aby neurčitost jimi způsobená ve svém důsledku vyvolala situaci, jako by ke zveřejnění záměru vůbec nedošlo (například není vůbec identifikovatelná nemovitost, není identifikovatelné zamýšlené právní jednání). ... Příkladem nepodstatné vady by*

¹ FUREK, Adam. § 39 [Povinnost zveřejnit záměr majetkové dispozice a povinnost disponovat majetkem za obvyklou cenu]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 239, marg. č. 40.

mohl být záměr pronájmu stavby (budovy), která je součástí pozemku, bez identifikace tohoto pozemku (tj. de iure bez označení nemovitosti, protože nemovitostí je tento pozemek a budova jen jeho součástí).“

39. Vzhledem k tomu, že v Záměru na nájem 2010 je budova jednoznačně identifikovatelná, přiklání se Zpracovatel na základě shora uvedenému k závěru, že v tomto ohledu byla specifikace budovy řádná a její shora popsany nedostatek nezpůsobuje neplatnost Nájemní smlouvy 2010.
40. Samotné garážové stání bylo identifikováno svým číslem, ze Záměru na nájem 2010 nevyplývá jeho plocha ani umístění např. dle situačního plánu. Je otázkou, zda takto identifikovaná část budovy byla pro účely řádného zveřejnění záměru identifikována dostatečně.
41. Dle § 5 odst. 1 písm. d) Starého katastrálního zákona se byty a nebytové prostory označují označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány.
42. Zpracovatel je toho názoru, že pokud pro specifikaci bytu či nebytového prostoru v budově postačí číslo bytu, případně číslo nebytového prostoru a jeho pojmenování, bylo garážové stání v Záměru na nájem 2010 identifikováno dostatečně, neboť bylo označeno svým číslem a označením, že jde o garážové stání.
43. Dle komentáře k § 39 Zákona o obcích ze soudní judikatury vyplývá, že záměry obcí musejí být zveřejňovány též na elektronické úřední desce². Tuto skutečnost Zpracovatel neověřoval a vycházel z předpokladu, že Záměr na nájem 2010 byl zveřejněn též na elektronické úřední desce.
44. Co se týká doby zveřejnění, dle odůvodnění rozsudku Krajského soudu v Praze sp. zn. 27 Co 161/2020, ze dne 01. 10. 2020, judikatura „*při počítání doby dovodila pravidlo, že se nezapočítává den zveřejnění, lze však započítat den sejmutí z úřední desky.*“ Vzhledem k tomu, že záměr byl vyvěšen od 01. 04. 2010 do 16. 04. 2010, byla doba zveřejnění v souladu se Zákonem o obcích, neboť včetně dne sejmutí činila doba zveřejnění 15 dnů.
45. Rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy je dle § 102 odst. 2 písm. m) Zákona o obcích ve znění ke dni rozhodnutí orgánu obce o uzavření Nájemní smlouvy 2010 vyhrazeno radě obce.
46. Uzavření Nájemní smlouvy 2010 schválila Rada Objednatele svým usnesením č. 91/9R/2010 ze dne 03. 05. 2010, o uzavření Nájemní smlouvy tak rozhodl oprávněný orgán Objednatele.

² Záměr musí být zveřejněn i na „elektronické úřední desce“ ve smyslu § 26 odst. 1 SpŘ. Při nezveřejnění tímto způsobem je třeba s ohledem na závěry NS, obsažené v rozsudku ze dne 26. 9. 2012, sp. zn. 30 Cdo 2373/2012, dovodit, že k účinnému zveřejnění záměru vůbec nedošlo. Ačkoli se rozhodnutí soudu výslovně netýká § 39 odst. 1, je závěr soudu obecný, a lze jej proto vztáhnout i ke zveřejnění záměru podle OZř (ostatně soud ve zmíněném rozsudku tímto ustanovením argumentuje). Na prokázání zveřejnění tímto způsobem se neužije § 65 ArchZ, jiná právní úprava k dispozici není. Judikatura nicméně povinnost prokázat elektronické zveřejnění ukládá tomu, kdo daný dokument takto zveřejnil. Je proto vhodné provést tzv. „printscreen“ obrazovky a tento založit do příslušného spisu tak, aby z něj bylo zřejmé, kdy a kde k tomuto zveřejnění došlo (srov. rozsudek NSS ze dne 8. 6. 2016, sp. zn. 2 As 47/2016).

(FUREK, Adam. § 39 [Povinnost zveřejnit záměr majetkové dispozice a povinnost disponovat majetkem za obvyklou cenu]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 239, marg. č. 40.)

4.2. Rozhodnutí členské schůze Bytového družstva Podlesí

47. V čl. 19 odst. 4 písm. m) Stanov Bytového družstva Podlesí účinných v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 byla působnost členské schůze vymezena následovně:
- „Do působnosti členské schůze patří rozhodovat o dalších pronájmech bytových a nebytových prostor (tímto ustanovením však není omezeno právo pronajímat bytový či nebytový prostor spojený s podílem statutárního města Zlína)“*
48. Dle sdělení Objednatel členská schůze Bytového družstva Podlesí o uzavření Nájemní smlouvy 2010 nerozhodla.
49. Zpracovateli není zřejmé, co se v čl. 19 odst. 4 písm. m) Stanov rozumí „dalšími“ pronájmy bytových a nebytových prostor, a zda tedy v působnosti členské schůze rozhodnutí o uzavření Nájemní smlouvy 2010 bylo či nebylo. To však není na závadu možnosti určení, zda je z tohoto důvodu Nájemní smlouva 2010 platná či nikoliv.
50. Pokud by působnost členské schůze vymezená v čl. 19 odst. 4 písm. m) byla působností vymezenou přímo § 239³ Obchodního zákoníku, pak by absence takového rozhodnutí způsobovala absolutní neplatnost právního úkonu uzavření Nájemní smlouvy 2010 ze strany Bytového družstva Podlesí pro rozpor se zákonem ve smyslu § 39⁴ Starého občanského zákoníku, neboť projev vůle Bytového družstva Podlesí by byl v rozporu se zákonem.
51. Avšak vzhledem k tomu, že předmětná působnost není součástí působnosti vymezené § 239 Obchodního zákoníku, a jde o působnost, která byla do Stanov vložena zakladateli či členskou schůzí, absence rozhodnutí členské schůze neplatnost právního úkonu Bytového družstva Podlesí a tedy ani Nájemní smlouvy 2010 nezpůsobuje, neboť právo členské schůze rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy je pouze tzv. vnitřním omezením oprávnění statutárního orgánu ve smyslu § 13 odst. 5⁵ Obchodního zákoníku, které není možné uplatňovat vůči třetím osobám, a

³ § 239 odst. 4 a 5 Obchodního zákoníku: *„Do působnosti členské schůze patří:*

- a) měnit stanovy,*
- b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,*
- c) schvalovat řádnou účetní závěrku,*
- d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,*
- e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,*
- f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,*
- g) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,*
- h) rozhodovat o uzavření smluv podle § 67a a o jiných významných majetkových dispozicích,*
- i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.*

Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví tento zákon, stanovy, popřípadě pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.“

⁴ § 39 Starého občanského zákoníku: *„Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům.“*

⁵ § 13 odst. 5 Obchodního zákoníku: *„Omezení jednatelského oprávnění statutárního orgánu právnické osoby vyplývající ze stanov, společenské smlouvy či jiného obdobného dokumentu nebo z rozhodnutí orgánů právnické osoby není možno uplatňovat vůči třetím osobám, i když byla zveřejněna.“*

to ani v případě, že by taková omezení byla zveřejněna. I přes případný nedostatek rozhodnutí členské schůze je tak v tomto ohledu Nájemní smlouva 2010 platná.

4.3. Jednající osoby a jejich podpis

52. Zpracovatel vychází z předpokladu, že podpisy osob na Nájemní smlouvě 2010 patří osobám, které jsou v podpisové části uvedeny a tuto okolnost tak blíže nepřezkoumával.
53. V případě osob jednajících za Objednatele podepisoval Nájemní smlouvu 2010 tehdejší náměstek primátora Objednatele. Zpracovatel vychází z předpokladu, že v pravomoci náměstka primátora uzavření Nájemní smlouvy 2010 bylo a vychází tak z předpokladu, že na straně Objednatele byla Nájemní smlouva 2010 podepsána oprávněnou osobou.
54. V případě Bytového družstva Podlesí z obchodního rejstříku vyplývá, že v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 byl v obchodním rejstříku zapsán následující způsob jednání statutárního orgánu za Bytové družstvo Podlesí:

„Způsob jednání jménem družstva: Za družstvo jedná samostatně předseda představenstva družstva, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva. Činí-li představenstvo jménem družstva právní úkon v písemné formě, je třeba podpisu předsedy představenstva a místopředsedy představenstva.“

55. Vzhledem k tomu, že Nájemní smlouva 2010 byla uzavřena v písemné formě, musela být podepsána předsedou představenstva a místopředsedou představenstva. Dle úplného výpisu z obchodního rejstříku byl p. Sekula v době podpisu Nájemní smlouvy 2010 předsedou představenstva a p. Bieronski místopředsedou představenstva, Nájemní smlouva 2010 tak byla ze strany Bytového družstva Podlesí podepsána oprávněnými osobami.
56. V případě nájemce z Nájemní smlouvy 2010 nevyplývá, že by byla za nájemce podepsána jeho zmocněncem či jinými osobami, Zpracovatel tak vychází z předpokladu, že Nájemní smlouvu 2010 podepisoval samotný nájemce, tedy osoba k podpisu oprávněná.
57. Pro platnost nájemní smlouvy týkající se nemovitosti právní předpisy v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 nevyžadovaly úřední ověření podpisu, proto neplatnost Nájemní smlouvy 2010 nelze dovozovat ani ze skutečnosti, že podpisy osob na Nájemní smlouvě 2010 nejsou úředně ověřeny.

4.4. Zhodnocení souladu se Zákonem o nájmu nebytových prostor

58. Nájemní smlouva 2010 je dle svého obsahu smlouvou o nájmu nebytových prostor uzavřenou dle Zákona o nájmu nebytových prostor, jejímž předmětem je nájem části nemovité věci.
59. Ustanovení § 3 Zákona o nájmu nebytových prostor ve znění ke dni uzavření Nájemní smlouvy 2010 stanoví následující:

„Nájem vzniká 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.“

60. Z citovaného ustanovení vyplývá, že smlouva o nájmu nebytových prostor musí být uzavřena písemně, a že jejími podstatnými náležitostmi jsou
- předmět nájmu,
 - účel nájmu,
 - výše nájemného,
 - výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení,
 - doba nájmu, nejde-li o nájem na dobu neurčitou,
 - údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém prostoru, jde-li o nájem k účelu podnikání.
61. Předmět nájmu Nájemní smlouva 2010 obsahuje, dle názoru Zpracovatele je předmět nájmu definován dostatečně určitě mimo jiné též odkazem na grafickou přílohu.
62. Stejně tak Nájemní smlouva 2010 obsahuje ujednání o účelu nájmu, jímž je užívání předmětu nájmu jako automobilové stání, a výše nájemného, která byla sjednána jako jednorázová za celou dobu nájmu pevnou částkou. Též tyto náležitosti jsou sjednány dostatečně určitě.
63. Nájemní smlouva 2010 obsahuje též sjednanou dobu nájmu, určenou uplynutím určitého množství času od konkrétního data. Tedy i určení doby nájmu je dostatečně určité.
64. Nebytový prostor nebyl pronajat za účelem podnikání nájemce, proto Nájemní smlouva 2010 nemusí obsahovat údaj o předmětu podnikání nájemce v pronajatém Nebytovém prostoru a také jej neobsahuje.
65. Nájemní smlouva 2010 však neobsahuje žádné výslovné ujednání týkající se výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru nebo způsob jejich určení.
66. Soudní judikatura je v otázce následků absence předmětné podstatné náležitosti dlouhodobě ustálená a jednotná v tom, že způsobuje absolutní neplatnost Nájemní smlouvy.
67. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1061/2019-II. ze dne 24. 7. 2019, smlouva o nájmu nebytových prostor musí obsahovat samostatné ujednání o úhradách za služby. Konkrétně k tomu Nejvyšší soud v odůvodnění citovaného rozsudku uvedl, že smlouva o nájmu nebytových prostor musí „*obsahovat zvlášť stanovení nájemného a zvlášť stanovení úhrady za služby. Výklad o tom, že výše nájemného (způsob jeho výpočtu) a výše úhrady za služby (způsob jejího výpočtu) představují samostatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu a že tomu musí odpovídat i jejich vyjádření v nájemní smlouvě, je v judikatuře dovolacího soudu ustálen (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu z 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1102/2006, nebo z 25. října 2007, sp. zn. 26 Cdo 2121/2006).*“

68. Z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 24/2015 ze dne 21. 4. 2015 pak vyplývá, že absence podstatné náležitosti smlouvy o nájmu nebytového prostoru způsobuje absolutní neplatnost takové smlouvy⁶.
69. V souladu s uvedenou soudní judikaturou by tak bylo možné dospět k závěru, že Nájemní smlouva 2010 je absolutně neplatná z důvodu absence ujednání o výši úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru nebo způsobu jejich určení.
70. Dle § 41 Starého občanského zákoníku platí, že „*Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž k němu došlo, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu.*“
71. Pokud by byla Nájemní smlouva 2010 skutečně absolutně neplatná, pak by dle názoru Zpracovatele nemohlo samostatně obstát a zůstat platné ani Ujednání o odkupu. Právo na odkoupení podílu na Nebytovém prostoru spojeném s právem užívat automobilové stání se totiž zjevně vázalo k dlouhodobému trvání nájemního vztahu budoucího kupujícího.
72. Pokud by v důsledku absolutní neplatnosti Nájemní smlouvy 2010 uzavřeli pronajímatelé nájemní smlouvu k totožnému automobilovému stání s jinou osobou, lze důvodně předpokládat, že by součástí nájemní smlouvy bylo též Ujednání o odkupu. Dle názoru Zpracovatele nelze z okolností věci důvodně dovozovat, že by pronajímatelé měli zájem osud automobilového stání rozštěpit mezi nového nájemce, kterému by po dlouhé roky svědčilo právo nájmu, ale právo na odkup po uplynutí doby nájmu by svědčilo předchozímu nájemci, jehož nájemní smlouva byla absolutně neplatná.
73. Z tohoto důvodu by pak bylo možné dojít k závěru, že by bylo absolutně neplatné i Ujednání o odkupu.
74. Na druhou stranu je nezbytné zmínit, že Ústavní soud ve své rozhodovací praxi dlouhodobě prosazuje prioritu výkladu smlouvy ve prospěch její platnosti. Jak Ústavní soud uvedl například ve svém nálezu sp. zn. II. ÚS 1889/19 ze dne 21. 05. 2021, při interpretaci obsahu smlouvy mezi soukromými osobami je „*vždy třeba upřednostnit výklad, který nezakládá neplatnost smlouvy, před výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba [srov. např. nález sp. zn. I. ÚS 625/03 ze dne 14. 4. 2005 (N 84/37 SbNU 157); nález sp. zn. I. ÚS 2447/13 ze dne 11. 11. 2013 (N 184/71 SbNU 213), body 10-11 a 16; nález sp. zn. II. ÚS 1470/12 ze dne 26. 11. 2013 (N 197/71 SbNU 343) či nález sp. zn. IV. ÚS 1783/11 ze dne 23. 4. 2013 (N 64/69 SbNU 197), zejména bod 27]. Tento přístup je odrazem respektu k autonomii vůle smluvních stran, funkci smluvních vztahů i k samotné povaze soukromého práva. Dovození neplatnosti smlouvy soudem má proto být výjimkou, nikoliv pravidlem. Tento výkladový argument přesahuje český právní řád, prostupuje právními řády západní právní kultury a má charakter obecného principu právního [Lando O., Beale H. (eds.). Principles of European Contract Law. Parts I and II. 2nd ed. Kluwer Law International 2000, č. 5:106].“*

⁶ část odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 24/2015: „...neobsahovala-li nájemní smlouva uzavřená po 18. říjnu 2005 v důsledku nerozlišení částky připadající na nájemné a částky připadající na služby zákonem stanovené náležitosti, tj. výši nájemného a výši úhrady za služby (resp. způsob jejich určení), je pro rozpor se zákonem (s ustanovením § 3 věty druhé zákona č. 116/1990 Sb.) absolutně neplatná podle 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění do 31. prosince 2013.“

75. V tomto ohledu by za chybějící náležitost dohody o výši úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru nebo způsob jejich určení mohlo být považováno ustanovení čl. V odst. 5 Nájemní smlouvy 2010, podle něhož je nájemce povinen „*hradit sám na vlastní účet veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a úklidem automobilového stání.*“
76. S ohledem na povahu předmětu nájmu lze předpokládat, že s užíváním automobilového stání nebudou spojena tradiční plnění typu dodávky vody, odvodu odpadních vod, dodávky plynu, elektřiny či tepla. Bude samozřejmě nezbytné, aby v Nebytovém prostoru fungovalo osvětlení a případně též dle okolností nějaká forma vytápění, aby se zamezilo přinejmenším jeho promrzání, nicméně v takovém případě půjde zjevně o plnění poskytované nikoliv primárně přímo pronajatému automobilovému stání, ale pro celý Nebytový prostor, v němž přinejmenším pochozí a pojízdné části lze chápat jako části budovy určené k užívání všemi nájemci.
77. S ohledem na okolnosti věci by tak mohlo případné plnění poskytované v souvislosti s užíváním pronajaté části Nebytového prostoru zahrnovat snad právě jen úklid pronajatého prostoru a jeho případnou běžnou údržbu. Byl by zde tak zřejmě prostor považovat ustanovení čl. V odst. 5 Nájemní smlouvy 2010 za ujednání o plněních poskytovaných v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru, byť v naprosto minimalistické podobě.
78. Vzhledem k zásadě autonomie vůle smluvních stran nelze zároveň vyloučit, aby si strany sjednaly, že pronajímatel nájemci žádná plnění v souvislosti s předmětem nájmu poskytovat nebude a případná potřebná plnění si obstará nájemce sám na vlastní náklady. V takovém případě by pak ujednání o plněních poskytovaných s užíváním Nebytového prostoru nemuselo obsahovat ani žádné ujednání o výši úhrady.
79. Závěr dle předchozího odstavce lze podpořit rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 2 sp. zn. 21 C 100/2020 ze dne 20. 01. 2022, v jehož odůvodnění uvedený soud v souvislosti s hodnocením platnosti smlouvy o nájmu nebytového prostoru v režimu Zákona o nájmu nebytových prostor mimo jiné uvedl: „*Pokud nebyla výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru stanovena s tím, že veškeré služby jsou hrazeny pronajímatelem, nečiní tato skutečnost neplatnost nájemné smlouvy ve smyslu § 39 o. z., když zákon žádným způsobem neobchází ani není s ním v rozporu.*“
80. K podpoře výše předkládaného náhledu na otázku vymezení plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytového prostoru Zpracovatel poukazuje na komentář⁷ k § 3 Zákona o nájmu nebytových prostor, který k této problematice uvádí:

*„Ve smlouvě musí být sjednána úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Může jít o služby podle povahy prostor poskytované, jako např. dodávky energií a vody, odvoz odpadků, úklid prostor, jejich ostraha, dodávka zásilek a recepční informační služby. Ve smlouvách o nájmu nebytových prostor ve velkých obchodních centrech bývá sjednávána i úplata za zajišťování reklamy a propagace nákupního centra na plakátech, v mediích či informačních materiálech. Je zřejmé, že mohou nastat případy, kdy pronajímatel nebude poskytovat žádné služby související s užíváním nebytového prostoru. Bude věcí soudní praxe, jaké stanovisko zaujme k platnosti smlouvy obsahující takové ujednání. **Z teoretického hlediska by však bylo poněkud nešťastné, aby taková smlouva byla považována za absolutně neplatnou jen proto, že si účastníci nesjednali poskytování souvisejících služeb, resp. úhradu***

⁷ LIŠKA, Petr, LIŠKOVÁ, Věra. § 3 [Vznik nájmu]. In: LIŠKA, Petr, LIŠKOVÁ, Věra. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 15.

za takové služby, protože nelze spravedlivě požadovat po pronajímateli, aby byl nucen vždy nějakou související službu poskytovat.“

81. S ohledem na stávající dosavadní ustálenou soudní praxi ve věci posuzování absence ujednání o výši úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru lze předpokládat, že by soudy v případě sporu o platnost Nájemní smlouvy 2010 mohly poměrně snadno dospět k závěru o absolutní neplatnosti Nájemní smlouvy 2010 buď pro úplnou absenci ujednání o výši úhrady za plnění nebo pro jeho rozpor se zákonem.
82. Přesto se Zpracovatel s ohledem na zásadu priority výkladu smlouvy zakládající platnost před neplatností a s ohledem na okolnosti věci jak v podobě povahy předmětu nájmu, tak v podobě obsahu Nájemní smlouvy 2010, přiklání k názoru, že by Nájemní smlouva 2010 měla být posouzena spíše jako platná než neplatná. V takovém případě by pak nebylo z v této souvislosti žádným způsobem dotčeno na platnosti ani Ujednání o odkupu.

4.5. Závěr

83. Záměr uzavření Nájemní smlouvy 2010 byl na straně Objednatele řádně zveřejněn (za předpokladu shodného zveřejnění též na elektronické úřední desce Objednatele) a o jejím uzavření rozhodl oprávněný orgán Objednatele, z tohoto důvodu tedy Nájemní smlouva 2010 neplatná není.
84. Na straně Bytového družstva Podlesí sice zřejmě byla zakotvena působnost členské schůze rozhodovat o uzavření nájemních smluv, nicméně i přes absenci tohoto rozhodnutí není Nájemní smlouva 2010 z tohoto důvodu neplatná, neboť přenesení rozhodovací působnosti ze statutárního orgánu na členskou schůzi bylo pouze vnitřním omezením jednatelešského oprávnění statutárního orgánu, které není možné uplatňovat vůči třetím osobám, a to ani v případě, že byla taková omezení zveřejněna. Nájemní smlouva 2010 tedy není z tohoto důvodu neplatná.
85. Nájemní smlouvu 2010 podepsaly osoby, které byly k jejich podpisu za jednotlivé účastníky oprávněné, Nájemní smlouva 2010 ani Ujednání o odkupu tak z tohoto důvodu neplatné nejsou. Prostý, nikoliv úředně ověřený podpis jednajících osob je v souladu s požadavky právních předpisů, Nájemní smlouva 2010 ani Ujednání o odkupu tedy nejsou neplatné ani z tohoto důvodu.
86. Problém by mohl nastat při hodnocení platnosti Nájemní smlouvy 2010 z pohledu jejího souladu s právními předpisy, neboť Nájemní smlouva 2010 neobsahuje výslovné ujednání o výši úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru. Tento nedostatek je dlouhodobě v soudní rozhodovací praxi shledáván jako důvod absolutní neplatnosti nájemní smlouvy. Pakliže by byla Nájemní smlouva 2010 shledána soudem z tohoto důvodu neplatnou, bylo by neplatné i Ujednání o odkupu, neboť je z podstaty a okolností věci zřejmé, že pronajímatelé nechtějí být vázáni povinností budoucího prodeje podílu na Nebytovém prostoru, pokud by oprávněná osoba nebyla zároveň nájemcem garážového stání.
87. Ústavní soud však dlouhodobě prosazuje zásadu, že určení neplatnosti smlouvy má být spíše výjimkou, a je-li možný výklad ve prospěch platnosti smlouvy, pak je třeba dát tomuto výkladu přednost. Vzhledem k okolnostem věci, tedy zejména tomu, že je předmětem nájmu fakticky garážové stání, u něhož nebudou běžně pronajímatelem poskytovány běžné služby typu

dodávek energií apod., bylo by možné za ujednání o výši úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru možné považovat čl. V odst. 5 Nájemní smlouvy 2010, podle něhož je nájemce povinen hradit sám na vlastní účet veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a úklidem automobilového stání.

- 88.** Vzhledem k autonomii vůle stran nelze vyloučit, aby si strany sjednaly, že pronajímatel nebude žádné služby nájemci poskytovat a že případné služby, v tomto případě údržby a úklidu, si bude nájemce zajišťovat sám. Z tohoto důvodu má Zpracovatel zato, že Nájemní smlouvu 2010 lze s ohledem na zásadu priority výkladu smlouvy ve prospěch její platnosti považovat za platnou, neboť lze dovést, že Nájemní smlouva 2010 ujednání týkající se plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru obsahuje, byť ve zcela minimalistické podobě.
- 89. Samotná Nájemní smlouva 2010 je tak na základě shora uvedeného dle názoru Zpracovatele platná.**

5. K platnosti samotné Nájemní smlouvy 2017

5.1. Zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí orgánu Objednatele

90. Dle § 39 odst. 1 Zákona o obcích ve znění ke dni zveřejnění Záměru na nájem 2017 musí být záměr obce pronajmout hmotnou nemovitou věc zveřejněn po dobu nejméně 15 dní před rozhodnutím v příslušném orgánu vyvěšením na úřední desce, přičemž se nemovitá věc v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru.
91. Z obsahu Záměru na nájem 2017 vyplývá, že Objednatel zveřejnil záměr pronajmout garážové stání č. A3 v budově Podlesí V, č.p. 5407, na Jižních svazích, přičemž záměr byl zveřejněn od 25. 11. 2016 do 11. 12. 2016.
92. Garážové stání samo o sobě není samostatnou nemovitostí, nicméně povinnost zveřejnění záměru se ze své podstaty týká i případu záměru pronajmout jakoukoliv část nemovitosti, tedy i garážového stání.
93. Vzhledem k tomu, že garážové stání se nachází v budově, měla by tato budova být ve smyslu § 39 odst. 1 Zákona o obcích označena údaji dle Katastrálního zákona ve znění k účinnosti zveřejnění záměru.
94. Dle § 8 písm. c) Katastrálního zákona se budova, která není součástí pozemku ani práva stavby, označí označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena.
95. Z požadavků citovaného ustanovení Katastrálního zákona je zřejmé, že Záměr na nájem 2017 budovu s garážovým stáním neoznačuje způsobem, který Starý katastrální zákon stanoví, neboť neuvádí označení pozemku, na němž je budova postavena, a nesprávně uvádí též část obce, neboť uvádí jen Jižní Svahy bez označení čísla, přestože město Zlín má části Jižní Svahy I a Jižní Svahy II.
96. Autoři komentáře⁸ k Zákonu o obcích k takovému nedostatku uvádějí: „*Jestliže obec záměr zveřejní, avšak z obsahového hlediska nedostatečně (vadný záměr), bude namíste vždy zkoumat, zda tyto vady jsou takové intenzity, aby neurčitost jimi způsobená ve svém důsledku vyvolala situaci, jako by ke zveřejnění záměru vůbec nedošlo (například není vůbec identifikovatelná nemovitost, není identifikovatelné zamýšlené právní jednání). ... Příkladem nepodstatné vady by mohl být záměr pronájmu stavby (budovy), která je součástí pozemku, bez identifikace tohoto pozemku (tj. de iure bez označení nemovitosti, protože nemovitostí je tento pozemek a budova jen jeho součástí).*“
97. Vzhledem k tomu, že v Záměru na nájem 2017 je budova jednoznačně identifikovatelná, přiklání se Zpracovatel na základě shora uvedeného k závěru, že v tomto ohledu byla specifikace budovy

⁸ FUREK, Adam. § 39 [Povinnost zveřejnit záměr majetkové dispozice a povinnost disponovat majetkem za obvyklou cenu]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 239, marg. č. 40.

řádná a její shora popsaný nedostatek nezpůsobuje neplatnost právního jednání Objednatele týkající se Nájemní smlouvy 2017.

98. Samotné garážové stání bylo identifikováno svým číslem, ze Záměru na nájem 2017 nevyplývá jeho plocha ani umístění např. dle situačního plánu. Je otázkou, zda takto identifikovaná část budovy byla pro účely řádného zveřejnění záměru identifikována dostatečně.
99. Dle § 8 písm. e) Katastrálního zákona se jednotka označuje označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním.
100. Zpracovatel je toho názoru, že pokud pro specifikaci jednotky v budově postačí číslo jednotky a její pojmenování, bylo garážové stání v Záměru na nájem 2017 identifikováno dostatečně, neboť bylo označeno svým číslem a označením, že jde o garážové stání.
101. Dle komentáře k § 39 Zákona o obcích ze soudní judikatury vyplývá, že záměry obcí musejí být zveřejňovány též na elektronické úřední desce⁹. Tuto skutečnost Zpracovatel neověřoval a vycházel z předpokladu, že Záměr na nájem 2017 byl zveřejněn též na elektronické úřední desce.
102. Co se týká doby zveřejnění, dle odůvodnění rozsudku Krajského soudu v Praze sp. zn. 27 Co 161/2020, ze dne 01. 10. 2020, judikatura „*při počítání doby dovodila pravidlo, že se nezapočítává den zveřejnění, lze však započítat den sejmutí z úřední desky.*“ Vzhledem k tomu, že záměr byl vyvěšen od 25. 11. 2016 do 11. 12. 2016, byla doba zveřejnění v souladu se Zákonem o obcích, neboť včetně dne sejmutí byl záměr zveřejněn po dobu 16 dní.
103. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy není součástí působnosti zastupitelstva obce dle § 84 ani § 85 Zákona o obcích ve znění k okamžiku rozhodnutí orgánu Objednatele o uzavření Nájemní smlouvy 2017, je součástí zbytkové působnosti rady obce dle § 102 odst. 3 Zákona o obcích.
104. Uzavření Nájemní smlouvy 2017 schválila Rada Objednatele svým usnesením č. 36/7R/2017 ze dne 03. 04. 2017, o uzavření Nájemní smlouvy 2017 tak rozhodl oprávněný orgán Objednatele.

⁹ Záměr musí být zveřejněn i na „elektronické úřední desce“ ve smyslu § 26 odst. 1 SpŘ. Při nezveřejnění tímto způsobem je třeba s ohledem na závěry NS, obsažené v rozsudku ze dne 26. 9. 2012, sp. zn. 30 Cdo 2373/2012, dovodit, že k účinnému zveřejnění záměru vůbec nedošlo. Ačkoli se rozhodnutí soudu výslovně netýká § 39 odst. 1, je závěr soudu obecný, a lze jej proto vztáhnout i ke zveřejnění záměru podle OZř (ostatně soud ve zmíněném rozsudku tímto ustanovením argumentuje). Na prokázání zveřejnění tímto způsobem se neužije § 65 ArchZ, jiná právní úprava k dispozici není. Judikatura nicméně povinnost prokázat elektronické zveřejnění ukládá tomu, kdo daný dokument takto zveřejnil. Je proto vhodné provést tzv. „printscreen“ obrazovky a tento založit do příslušného spisu tak, aby z něj bylo zřejmé, kdy a kde k tomuto zveřejnění došlo (srov. rozsudek NSS ze dne 8. 6. 2016, sp. zn. 2 As 47/2016).

(FUREK, Adam. § 39 [Povinnost zveřejnit záměr majetkové dispozice a povinnost disponovat majetkem za obvyklou cenu]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 239, marg. č. 40.)

5.2. Rozhodnutí členské schůze Bytového družstva Podlesí

105. V čl. 19 odst. 4 písm. n) Stanov Bytového družstva Podlesí účinných v době uzavření Nájemní smlouvy 2017 byla působnost členské schůze vymezena následovně:

„Do působnosti členské schůze patří rozhodovat o dalších pronájmech bytových a nebytových prostor (tímto ustanovením však není omezeno právo pronajímat bytový či nebytový prostor spojený s podílem statutárního města Zlína)“

106. Dle sdělení Objednatele členská schůze Bytového družstva Podlesí o uzavření Nájemní smlouvy 2017 nerozhodla.

107. Zpracovateli není zřejmé, co se v čl. 19 odst. 4 písm. m) Stanov rozumí „dalšími“ pronájmy bytových a nebytových prostor, a zda tedy v působnosti členské schůze rozhodnutí o uzavření Nájemní smlouvy 2017 bylo či nebylo. To však není na závadu možnosti určení, zda je z tohoto důvodu Nájemní smlouva 2017 platná či nikoliv.

108. Předmětná působnost není součástí působnosti vymezené § 656¹⁰ Zákoníku o obchodních korporacích a jde tak o působnost, která byla do Stanov vložena zakladateli či členskou schůzí. Absence rozhodnutí členské schůze neplatnost právního jednání Bytového družstva Podlesí nezpůsobuje, neboť právo členské schůze rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy je pouze tzv. omezením oprávnění statutárního orgánu ve smyslu § 47¹¹ Zákona o obchodních korporacích, která jsou vůči třetím osobám neúčinná, a to i v případě, že by taková omezení byla zveřejněna.

¹⁰ § 656 Zákona o obchodních korporacích: „Členská schůze

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise, ledaže jiný právní předpis stanoví, že jednoho nebo více členů kontrolní komise volí zaměstnanci družstva,
- c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59,
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu,
- l) rozhoduje o vydání dluhopisů,
- m) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
- n) rozhoduje o přeměně družstva,
- o) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
- p) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, neurčí-li stanovy, že ji členská schůze neschvaluje,
- q) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- r) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- s) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- t) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.“

¹¹ § 47 Zákona o obchodních korporacích: „Omezení jednatelského oprávnění orgánu obchodní korporace společenskou smlouvou nebo jiným ujednáním nebo rozhodnutím orgánu obchodní korporace nejsou vůči třetím osobám účinná, i když byla zveřejněna.“

I přes případný nedostatek rozhodnutí členské schůze je tak v tomto ohledu Nájemní smlouva 2017 platná.

5.3. Jednající osoby a jejich podpis

109. Zpracovatel vychází z předpokladu, že podpisy osob na Nájemní smlouvě 2017 patří osobám, které jsou v podpisové části Nájemní smlouvy 2017 uvedeny a tuto okolnost tak blíže nepřezkoumával.
110. V případě osoby jednající za Objednatele podepsal Nájemní smlouvu 2017 tehdejší náměstek primátora Objednatele. Zpracovatel vychází z předpokladu, že v pravomoci náměstka primátora uzavření Nájemní smlouvy 2017 bylo a vychází tak z předpokladu, že na straně Objednatele byla Nájemní smlouva 2017 podepsána oprávněnou osobou.
111. V případě Bytového družstva Podlesí z obchodního rejstříku vyplývá, že v době uzavření Nájemní smlouvy 2017 byl v obchodním rejstříku zapsán následující způsob jednání statutárního orgánu za Bytové družstvo Podlesí:
- „Způsob jednání jménem družstva: Za družstvo jedná samostatně předseda představenstva družstva, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva. Činí-li představenstvo jménem družstva právní úkon v písemné formě, **je třeba podpisu předsedy představenstva a místopředsedy představenstva**, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva v pořadí určeném při zvolení členů představenstva.“*
112. Vzhledem k tomu, že Nájemní smlouva 2017 byla uzavřena v písemné formě, musela být podepsána předsedou představenstva a místopředsedou představenstva. Dle úplného výpisu z obchodního rejstříku byl p. Sekula v době podpisu Nájemní smlouvy 2017 předsedou představenstva a p. Bieronski místopředsedou představenstva, Nájemní smlouva 2017 tak byla ze strany Bytového družstva Podlesí podepsána oprávněnými osobami.
113. V případě nájemců z Nájemní smlouvy nevyplývá, že by byla za nájemce podepsána jejich zmocněnci či jinými osobami, Zpracovatel tak vychází z předpokladu, že Nájemní smlouvu 2017 podepisovali samotní nájemci, tedy osoby k podpisu oprávněné.
114. V době uzavření Nájemní smlouvy 2017 právní předpisy pro platnost nájemní smlouvy k nemovitosti nevyžadovaly úřední ověření podpisu, proto neplatnost Nájemní smlouvy 2017 nelze dovozovat ze skutečnosti, že podpisy osob na Nájemní smlouvě 2017 nejsou úředně ověřeny.

5.4. Zhodnocení souladu s Občanským zákoníkem

115. Nájemní smlouva 2017 je běžnou nájemní smlouvou ve smyslu § 2201 a násl. Občanského zákoníku.

116. Podstatné náležitosti nájemní smlouvy dle citovaného ustanovení jsou předmět nájmu, nájemné a dočasnost uzavřené smlouvy.
117. Předmět nájmu Nájemní smlouva 2017 obsahuje, dle názoru Zpracovatele je předmět nájmu definován dostatečně určitě mimo jiné též odkazem na grafickou přílohu.
118. Obsaženo je i ujednání o konkrétně určeném nájemném a přesným datem je ujednána též doba trvání nájmu.
119. Z uvedeného vyplývá, že samotná Nájemní smlouva 2017 z uvedených hledisek netrpí neplatností.

5.5. Závěr

120. Záměr uzavření Nájemní smlouvy 2017 byl na straně Objednatele řádně zveřejněn (za předpokladu shodného zveřejnění též na elektronické úřední desce Objednatele) a o jejím uzavření rozhodl oprávněný orgán Objednatele, z tohoto důvodu tedy Nájemní smlouva 2017 není neplatná.
121. Na straně Bytového družstva Podlesí sice zřejmě byla zakotvena působnost členské schůze rozhodovat o uzavření nájemních smluv, nicméně i přes absenci tohoto rozhodnutí není Nájemní smlouva 2017 z tohoto důvodu neplatná, neboť přenesení rozhodovací působnosti ze statutárního orgánu na členskou schůzi bylo pouze vnitřním omezením jednatele, které není možné uplatňovat vůči třetím osobám, a to ani v případě, že byla taková omezení zveřejněna. Nájemní smlouva 2017 tedy není z tohoto důvodu neplatná.
122. Obsah Nájemní smlouvy 2017 je v souladu s Občanským zákoníkem, tedy ani z tohoto důvodu nelze neplatnost Nájemní smlouvy 2017 dovozovat.
123. **Samotná Nájemní smlouva 2017 je tak na základě shora uvedeného dle názoru Zpracovatele platná.**

6. K platnosti Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2010

6.1. Zveřejnění záměru budoucího prodeje

124. Dle § 39 odst. 1 Zákona o obcích ve znění ke dni uzavření Nájemní smlouvy 2010 musí být záměr obce prodat nemovitý majetek zveřejněn po dobu nejméně 15 dní před rozhodnutím v příslušném orgánu vyvěšením na úřední desce. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný.
125. Z odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 128/2009 ze dne 31. 8. 2011 vyplývá, že uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí bez předchozího zveřejnění záměru nakládání s majetkem obce by docházelo k obcházení § 39 odst. 1 Zákona o obcích. Z tohoto důvodu je nezbytné i v případě Ujednání o odkupu posoudit, zda byl záměr budoucího prodeje zveřejněn v souladu s § 39 Zákona o obcích.
126. Objednatel nemá k dispozici žádné listiny, z nichž by vyplývalo, že záměr převést vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na Nebytové jednotce byl ve smyslu § 39 odst. 1 Zákona o obcích zveřejněn.
127. Z tohoto důvodu lze konstatovat, že právní úkon Objednatele týkající se Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2010 je absolutně neplatný, neboť absolutní neplatnost právního úkonu v případě nezveřejnění záměru stanoví přímo § 39 odst. 1 Zákona o obcích.

6.2. Rozhodnutí členské schůze Bytového družstva Podlesí

128. Dle čl. 19 odst. 4 písm. l) Stanov Bytového družstva Podlesí účinných v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 patří do působnosti členské schůze rozhodování o „zřízení majetku družstva včetně uzavírání dohod o smlouvách budoucích“.
129. Součástí působnosti členské schůze je též právo rozhodovat o záležitostech uvedených v právních předpisech, byť nejsou ve stanovách výslovně obsaženy, neboť ustanovení právních předpisů týkající se působnosti členské schůze jsou ustanoveními kogentními. Součástí působnosti členské schůze je tak dle § 239 odst. 4 písm. i) Obchodního zákoníku též rozhodování
„o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.“
130. Závěry dle předchozího odstavce potvrzuje rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 272/2014 ze dne 30. 04. 2015, v jehož odůvodnění Vrchní soud v Praze mimo jiné uvedl:
„Vzhledem k uvedenému je proto třeba daný případ posuzovat dle ust. § 239 odst. 4 písm. i) obch. zák., který je kogentním ustanovením zákona a nelze se od něj odchýlit.“

131. V případě působnosti, podle níž je členská schůze oprávněna rozhodovat o zcizení majetku, aniž by se taková působnost výslovně vztahovala též na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, je nezbytné zjistit, zda se taková působnost vztahuje též na případy uzavírání smluv o smlouvách budoucích.
132. Analogicky lze v tomto případě využít soudní judikatury vztahující se k povinnosti obcí zveřejňovat záměr prodat hmotnou nemovitou věc ve smyslu § 39 odst. 1 Zákona o obcích¹².
133. Komentář k § 39 Zákona o obcích k tomu uvádí: „Záměr je třeba zveřejnit i před uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě, na kterou se vztahuje povinnost zveřejnit záměr, neboť touto smlouvou obec přebírá soudně vynutitelnou povinnost budoucí smlouvu v zásadě vždy uzavřít (srov. rozhodnutí NS ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009, a ze dne 21. 2. 2018, sp. zn. 32 Cdo 1785/2017).“
134. Vzhledem k tomu, že uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí je nastolena situace, kdy může dojít k uzavření budoucí smlouvy bez aktivity jedné ze smluvních stran jen na základě rozhodnutí soudu, je zřejmé, že by uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí mohlo docházet k obcházení ustanovení týkajících se působnosti členské schůze družstva.
135. Z uvedeného důvodu má Zpracovatel zato, že působnost členské schůze se vztahuje též na uzavírání smluv o smlouvách budoucích týkajících se převodu majetku družstva.

K článku 19 odst. 4 písm. l) Stanov

136. Ustanovení čl. 19 odst. 4 písm. l) Stanov („Do působnosti členské schůze patří rozhodovat o zcizení majetku družstva včetně uzavírání dohod o smlouvách budoucích.“) nespadá do zákonem vymezené působnosti stanov, jde o vymezení působnosti, které bylo do stanov doplněno v souladu s § 239 odst. 5 Obchodního zákoníku, podle něhož členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech, pokud tak stanoví stanovy. Citovaným ustanovením je družstvům umožněno doplňovat působnost členské schůze o další záležitosti dle vlastního uvážení.
137. Vzhledem k tomu, že ustanovení čl. 19 odst. 4 písm. l) Stanov není přímo ustanovením zákona, ale pouze působností doplněnou dle vlastního uvážení a dle vlastních potřeb členskou schůzí, neodporuje porušení čl. 19 odst. 4 písm. l) Stanov zákonu, a není s ním tak ve smyslu § 39 ani § 40a Starého občanského zákoníku spojena absolutní ani relativní neplatnost. Tímto způsobem doplněná působnost členské schůze je pak ve smyslu § 13 odst. 5 Obchodního zákoníku¹³ pouze omezením jednatelského oprávnění statutárního orgánu vyplývající ze stanov, které není možné uplatňovat vůči třetím osobám, i když byla zveřejněna.

¹² § 39 odst. 1 Zákona o obcích: „Záměr obce prodat, směniti, darovati, pronajmouti, propachtovati nebo vypůjčiti hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru.“

¹³ § 13 odst. 5 Obchodního zákoníku: „Omezení jednatelského oprávnění statutárního orgánu právnické osoby vyplývající ze stanov, společenské smlouvy či jiného obdobného dokumentu nebo z rozhodnutí orgánů právnické osoby není možno uplatňovat vůči třetím osobám, i když byla zveřejněna.“

138. Porušení čl. 19 odst. 4 písm. l) Stanov by tedy nemohlo mít za následek absolutní ani relativní neplatnost souvisejícího právního úkonu, naopak by takový právní úkon byl platný a družstvo by ve vztahu ke třetí osobě zavazovalo.
139. Z případného porušení čl. 19 odst. 4 písm. l) stanov tak neplatnost Ujednání o odkupu nelze dovozovat, proto není třeba ani řešit, zda k jeho porušení došlo.

K § 239 odst. 4 písm. i) Obchodního zákoníku

140. Dle § 239 odst. 4 písm. i) Obchodního zákoníku do působnosti členské schůze patří rozhodování „o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.“
141. Dle úvodu citovaného ustanovení členská schůze rozhoduje o majetkových dispozicích „s nemovitostmi, ve kterých jsou byty“ nebo majetkových dispozicích s „byty“. Citované ustanovení výslovně neuvádí, že by členská schůze rozhodovala též o majetkových dispozicích s nebytovými prostory. Závěr citovaného ustanovení však uvádí, že předchozí pravidlo neplatí v případě, že družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena. Pokud by se rozhodování členské schůze o majetkových dispozicích nemělo vztahovat na nebytové prostory, pak by bylo pravidlo týkající se povinnosti převést nebytový prostor zcela nadbytečné, z čehož lze soudit, že se citované ustanovení vztahuje též na nebytové prostory.
142. Mimoto použité slovní spojení „nemovitosti, ve kterých jsou byty“ zahrnuje též nakládání s nebytovými prostory, které jsou součástí této „nemovitosti, ve kterých jsou byty“. Právo nájemce vyplývající mu z Nájemní smlouvy 2010 by prakticky vzato mohlo být realizováno i prodejem části podílu vlastníků na celé budově, ve které jsou byty, a spoluvlastníci by se pak dohodli, že nový spoluvlastník (původní nájemce garážového stání) je oprávněn jako spoluvlastník budovy výlučně užívat předmětné garážové stání. V takovém případě by bezpochyby taková majetková dispozice podléhala rozhodnutí členské schůze a souhlasu většiny bydlících členů. Lze namítat, že dle Ujednání o odkupu má nájemce nabýt podíl na Nebytovém prostoru jako jednotce vymezené dle prohlášení vlastníka a nešlo by tak o podíl na celé budově, ve které jsou byty, a proto by se omezení dle § 239 odst. 4 písm. i) Obchodního zákoníku nemělo uplatnit. Takový postup by však bylo možné označit za obcházení citovaného ustanovení tak, aby nebylo možno hovořit o majetkové dispozici s nemovitostí, ve které jsou byty.
143. Ze všech shora uvedených důvodů má Zpracovatel zato, že smyslem a účelem citované působnosti bylo podrobit rozhodování členské schůze jakoukoliv majetkovou dispozici s byty či nebytovými prostory v majetku družstva tak, aby k převodu na třetí osoby nemohlo dojít bez souhlasu většiny bydlících členů družstva.
144. Na druhou stranu nelze vyloučit, že soudy mohou dovodit, že smyslem a účelem uvedeného ustanovení byla výlučně ochrana samotných bytů a případný převod nebytového prostoru nebo jeho části na třetí osobu by souhlasu bydlících členů a rozhodnutí členské schůze dle předmětného ustanovení Obchodního zákoníku nepodléhal. S ohledem na shora rozebíranou výjimku „to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem“ a na variantu, ve které by cíl Ujednání o odkupu mohl být

realizován převodem podílu na celé budově, má však Zpracovatel zato, že by se mělo předmětné ustanovení vztahovat i na majetkové dispozice s nebytovými prostory a případně též podíly na nich.

145. Výjimka z aplikace předmětného ustanovení, připojená na konci ustanovení po středníku ve znění „to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem“, se vztahuje na situaci dle § 23 a § 24 Zákona o vlastnictví bytů¹⁴.
146. Ve vztahu k povinnosti převodu nebytového prostoru stanoví § 23 odst. 3¹⁵ Zákona o vlastnictví bytů podmínku, že musí jít o nebytový prostor, na jehož financování se podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba – člen družstva, která je nájemcem, nebo její právní předchůdce.
147. Vzhledem k tomu, že předmětné automobilové, resp. garážové stání ze své povahy nebylo a ani nemůže být vymezeno jako samostatný nebytový prostor, je zjevné, že se uvedená výjimka neuplatní, neboť i kdyby nájemce stání byl členem družstva, nemůže být splněna podmínka, že se na financování nebytového prostoru podílel sám, neboť se mohl sám podílet nanejvýš na financování samotného stání, které však samo o sobě není a nemůže být samostatným nebytovým prostorem.
148. Dle sdělení Objednatele členská schůze Bytového družstva Podlesí o uzavření Nájemní smlouvy 2010, resp. Ujednání o odkupu nerozhodovala a Bytové družstvo Podlesí před uzavřením Nájemní smlouvy 2010 nedisponovalo ani písemným souhlasem většiny členů Bytového družstva Podlesí, kteří byli nájemci v předmětném bytovém domě.
149. Vzhledem k tomu, že uzavření Nájemní smlouvy 2010, resp. Ujednání o odkupu nepředcházelo získání písemného souhlasu s převodem od většiny nájemců bytů v předmětném bytovém domě a o budoucím převodu nerozhodla ani členská schůze, je na základě shora uvedeného dle názoru Zpracovatele právní úkon Bytového družstva týkající se Ujednání o odkupu neplatný.
150. Uvedený závěr podporuje též rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 2230/2017 ze dne 10. 10. 2019, v jehož odůvodnění Nejvyšší soud mimo jiné uvedl:

„Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 30. 9. 2015, sp. zn. 29 Cdo 3098/2012, konstatoval, že jestliže byla smlouva za družstvo uzavřena osobou, která byla v době jejího uzavření jeho jediným členem, nelze za daného (výjimečného) stavu věci platnost učiněného právního úkonu podmiňovat požadavkem, aby o prodeji sporných věcí rozhodla v intencích ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) obč. zák. členská schůze družstva, neboť v situaci, kdy takového rozhodnutí nelze objektivně dosáhnout, není ani žádného rozumného důvodu spojovat se skutečností, že zde není

¹⁴ Že jde o výjimku dle § 23 a § 24 Zákona o vlastnictví bytů potvrzuje usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 227/2013, v jehož odůvodnění Vrchní soud v Praze mimo jiné uvedl: „Z citovaného ustanovení vyplývá, že podmínkou platnosti rozhodnutí členské schůze družstva o majetkové dispozici (prodej, nájem, zástava) s nemovitostí (domem nebo bytem ve vlastnictví družstva) je předchozí písemný souhlas většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v předmětné nemovitosti (tj. nájemci bytů v takové nemovitosti, ať jde o byty v budově ve vlastnictví bytového družstva či o byty ve vlastnictví tohoto družstva podle zákona o vlastnictví bytů). Výjimkou z této povinnosti jsou případy tzv. povinných převodů bytů do vlastnictví člena bytového družstva, který je nájemcem předmětného bytu, podle § 23 a 24 BytZ.“

¹⁵ § 23 odst. 3 Zákona o vlastnictví bytů: „Obdobně se postupuje i u nebytových prostorů, u nichž se na financování podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba – člen družstva, která je nájemcem, nebo její právní předchůdce.“

usnesení členské schůze, jež by o prodeji rozhodlo, následek v podobě neplatnosti učiněného právního úkonu.

Z výše uvedeného rozhodnutí vyplývá, že byla-li spojena platnost smlouvy uzavřené družstvem (při absenci potřebného rozhodnutí členské schůze) s výjimečným skutkovým stavem, **nebude běžným závěr, že by smlouva o majetkových dispozicích s majetkem družstva podle ustanovení**

§ 239 odst. 4 písm. i) byla při absenci potřebného rozhodnutí členské schůze platná.

V tomtéž rozhodnutí Nejvyšší soud také vyjádřil, že účelem ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) obch. zák. je ochrana družstva a zájmů jeho členů před svévolným jednáním statutárních orgánů družstva (jejich členů).

...

Jelikož absolutní neplatnost zástavní smlouvy v tomto konkrétním případě slouží i k ochraně družstva a zájmů jeho členů, obstojí závěr odvolacího soudu o neplatnosti zástavní smlouvy pro rozpor se zákonem, neboť lze shledat, že v projednávané věci smysl a účel zákona vyžadují vyslovení neplatnosti zástavní smlouvy.“

151. Vzhledem k tomu, že absence souhlasu většiny bydlících členů družstva a absence rozhodnutí členské schůze je v rozporu se zněním zákona, je dle názoru Zpracovatele právní úkon Bytového družstva Podlesí ve věci Ujednání o odkupu v souladu s § 39 odst. 1 Starého občanského zákoníku absolutně neplatný.

6.3. Zhodnocení souladu se Starým občanským zákoníkem

152. Dle § 50a odst. 1¹⁶ Starého občanského zákoníku musí platná smlouva o smlouvě budoucí splňovat tři základní parametry
- a) smlouva musí být písemná,
 - b) strany se zaváží uzavřít budoucí smlouvu do dohodnuté doby,
 - c) smlouva musí obsahovat podstatné náležitosti budoucí smlouvy.

K písemné formě

153. Požadavek písemnosti Ujednání o odkupu je splněn.

K závazku uzavřít budoucí smlouvu do dohodnuté doby

154. Z textace Ujednání o odkupu vyplývá, že povinnost k uzavření budoucí smlouvy váže pouze pronajímatele, na straně nájemce je pouze právo žádat na pronajímatelích uzavření budoucí smlouvy, nikoliv však povinnost nájemce takovou smlouvu uzavřít, byť ustanovení § 50a odst. 1 Starého občanského zákoníku vyžaduje, aby se zavázaly strany obě.

¹⁶ § 50a odst. 1 Starého občanského zákoníku: „Účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejich podstatných náležitostech.“

- 155.** Takto striktně však předmětné ustanovení vykládat nelze. Jak uvádí komentář¹⁷ k § 50a Starého občanského zákoníku *„Nelze však vyloučit vznik této povinnosti pouze na straně jednoho smluvního subjektu; v takovém případě je aktivně legitimován k tomu domáhat se nahrazení projevu vůle soudním rozhodnutím jen tento druhý smluvní subjekt. Soudní praxe dospěla v této souvislosti správně k závěru, že § 50a nebrání ani uzavření takové smlouvy o smlouvě budoucí, ve které se jedna ze smluvních stran zavazuje předložit druhé straně pouze návrh smlouvy a druhá strana se zavazuje jej ve stanovené době přijmout.“*
- 156.** Ujednání o odkupu stanoví pouze počátek doby, ve které by mělo k uzavření budoucí smlouvy dojít, zcela však chybí ujednání o tom, kdy tato doba končí. S ohledem na absenci této základní náležitosti by bylo možné uvažovat o neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí.
- 157.** Zpracovatel však poukazuje na nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2095/14, který takový nedostatek svým výkladem překonává. Ústavní soud v citovaném nálezu mimo jiné uvedl:
- „V jiném nálezu Ústavní soud uvedl, že „při výkladu smluvních ustanovení je nutno dát přednost skutečné vůli účastníků smlouvy nad formálním projevem této vůle.*
- ...
- Porušení ústavně zaručených základních práv se tedy orgán veřejné moci dopustí i tehdy, pokud formalistickým výkladem norem podústavního práva odepře autonomnímu projevu vůle smluvních stran důsledky, které smluvní strany takovým projevem zamýšlely ve své právní sféře vyvolat.“*
- ...
- Navíc, Ústavní soud musí odmítnout úvahy obecných soudů, že by vyřčená formulace byla neurčitá z důvodu nestanovení konečného data, kdy by mělo dojít k uzavření hlavní kupní smlouvy. Z tehdy platné úpravy se totiž podává, že pokud by ze smlouvy neplynulo jinak, tak tato lhůta končila nejdéle jedním rokem, v rámci něhož mohl stěžovatel podat návrh soudu na nahrazení vůle stran soudním rozhodnutím (§ 50a odst. 2 občanského zákoníku); v zásadě však měla být hlavní smlouva uzavřena v nejkratší možné době po splnění časové podmínky stanovené ve smlouvě o smlouvě budoucí.“*
- 158.** Z uvedených důvodů tak nelze v absenci konce lhůty pro uzavření budoucí smlouvy spatřovat důvod neplatnosti Ujednání o odkupu.
- 159.** Problém však může způsobovat určení počátku běhu lhůty, od níž se odvíjí lhůta k uzavření budoucí smlouvy.
- 160.** Problém nečiní ujednání, které určuje čas v podobě „uplynutí sjednané doby nájmu“, neboť jde o jednoznačné určení času.
- 161.** Určení času formulací „ukončení činnosti Družstva“, je již problematické, neboť není zřejmé, o který konkrétní časový okamžik má jít. Z logiky věci nemůže jít o dobu po zániku Bytového družstva Podlesí, neboť pak by Bytové družstvo Podlesí již nemohlo žádný majetek převádět, musí tak jít o nějakou předchozí událost. Stanovy ve znění účinném v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 ustanovení obsahující výslovně pravidla pro „ukončení činnosti“ neobsahují. Z formulace „ukončení činnosti Družstva“ lze dovodit, že je tím myšlena situace, kdy již není

¹⁷ ŠVESTKA, Jiří. § 50a [Smlouva o smlouvě budoucí]. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 439.

zájem na tom, aby Bytové družstvo Podlesí nadále vykonávalo činnost, pro kterou bylo založeno. Nejblíže takto vyjádřenému smyslu uvedeného slovního spojení tak bude pravděpodobně okamžik zrušení Bytového družstva Podlesí.

- 162.** Dle stanov Bytového družstva Podlesí a § 254 Obchodního zákoníku ve znění ke dni uzavření Nájemní smlouvy 2010, se družstvo zrušuje
- a) usnesením členské schůze,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno,
 - e) dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno.
- 163.** Všechny okamžiky dle výčtu v předchozím odstavci lze časově jednoznačně identifikovat. Vzhledem k tomu, že dle názoru Zpracovatele lze slovní spojení „ukončení činnosti Družstva“ identifikovat s okamžikem zrušení Bytového družstva Podlesí, lze takto sjednané určení času dle názoru Zpracovatele považovat za dostatečně určité.

K podstatným náležitostem budoucí smlouvy

- 164.** V případě kupní smlouvy jsou podstatnými náležitostmi ve smyslu § 588¹⁸ Starého občanského zákoníku určení předmětu koupě a určení ceny.
- 165.** Cenu za převod spoluvlastnického podílu na Nebytovém prostoru sjednaly smluvní strany ve výši 1.000,- Kč. Takto určená cena za převod vlastnického práva je určitá a není příčinou neplatnosti Ujednání o odkupu.
- 166.** Co se týká vymezení předmětu koupě, pak dle konstantní judikatury Nejvyššího soudu musí smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky obsahovat kromě obecných náležitostí právního úkonu i náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 Zákona o vlastnictví bytů. Dle znění Zákona o vlastnictví bytů, účinného v době uzavření Nájemní smlouvy 2010, šlo o následující náležitosti:
- a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
 - b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,
 - c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,

¹⁸ § 588 Starého občanského zákoníku: „Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.“

- d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek (§ 8 odst. 2),
- e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, údaji podle katastru nemovitostí,
- f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

167. Jak vyplývá z konstantní judikatury, neobsahuje-li smlouva o smlouvě budoucí podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky dle Zákona o vlastnictví bytů, je taková smlouva absolutně neplatná pro neurčitost. Nejvyšší soud k této problematice v odůvodnění svého rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2926/2016 mimo jiné uvedl:

„Dovolací soud neshledává důvody, pro které by se měl se od této ustálené rozhodovací praxe odchýlit (jak současně navrhuje dovolatelé). Na požadavku, aby smlouva o budoucí smlouvě o (prvním) převodu bytové jednotky obsahovala všechny náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., je nutno trvat i proto, že soud nemůže svým výkladem již učiněný projev vůle doplňovat, měnit či dokonce nahrazovat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 18. 12. 2002, sp. zn. 25 Cdo 1116/2001). To platí i tehdy, jestliže obsahem projevu vůle byl závazek jednajících osob uzavřít do dohodnuté doby smlouvu (smluvní přímus). V řízení o žalobě na splnění kontraktační povinnosti (§ 80 písm. b/ o. s. ř.) totiž může soud svým rozhodnutím podle § 161 odst. 3 o. s. ř. nahradit pouze chybějící akceptační prohlášení účastníka, který je nečinný nebo neochotný realizační smlouvu uzavřít; není však oprávněn napravovat případné nedostatky dříve dohodnutého obsahu budoucí smlouvy. Slíb, jímž na sebe jednající osoby vzaly závazek uzavřít do dohodnuté doby určitou smlouvu, aniž se přitom dohodly na jejím minimálním (nezbytném) obsahu (jejích podstatných náležitostech), tudíž nelze uznat za právně závazný (platný). Uznání právní závaznosti smluvního přímusu, jehož splnění nelze na nečinné (neochotné) straně vynutit soudní cestou tak, aby vyústilo ve vznik platné (právně závazné) smlouvy, totiž postrádá jakýkoli smysl (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 26 Cdo 1657/2015).“

168. Uvedené závěry potvrdil v odůvodnění svého usnesení sp. zn. I. ÚS 2704/16 též Ústavní soud, když uvedl, že:

„Z judikatury Nejvyššího soudu jednoznačně vyplývá, že dochází-li k převodu bytové jednotky, potom kupní smlouva, ale i smlouva o budoucí kupní smlouvě musí obsahovat náležitosti dle § 6 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. shora citované, jinak je neplatná. Správně proto soud I. stupně uzavřel, že jestliže ve smlouvě z 23. 12. 2007 nebylo určeno vymezení společných částí domu ani velikosti spoluvlastnického podílu budoucího kupujícího na nich určitým způsobem, smlouva pouze odkazovala na prohlášení vlastníka, které má být někdy v budoucnu vypracováno. Určeny nebyly ani pozemky, na nichž má budoucí kupující získat podíl, ani velikost tohoto podílu, přičemž za ujednání určující velikost spoluvlastnických podílů nelze považovat pouhou citaci pravidla upraveného v § 8 zák. o vlastnictví bytů. Souhlasit tedy není možno s námitkou, že se jedná o formalistický výklad soudu, který by zabraňoval uzavírání kupních smluv k dosud nepostaveným bytovým jednotkám. Pokud zákon tyto náležitosti předepisoval, musely je smluvní strany dodržet, jinak je smlouva neplatná. V případě nepostavených bytových jednotek pak zřejmě měly zvolit jiný druh smlouvy.“

169. Vzhledem k tomu, že Ujednání o odkupu neobsahuje a ani nemohlo obsahovat nezbytné údaje, když dosud ani nevzniklo prohlášení vlastníka, je Ujednání o odkupu ve světle shora citovaných rozhodnutí z tohoto důvodu neplatné ve smyslu § 37 odst. 1 Starého občanského zákoníku¹⁹.

170. Zpracovatel však zároveň upozorňuje na nejednotnou rozhodovací praxi Ústavního soudu a Nejvyššího soudu.

171. V nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2124/14 ze dne 26. 1. 2016 Ústavní soud uvedl následující:

*„Jedním ze základních principů výkladu smluv je priorita takového výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. **Obecné soudy proto pochybily, pokud z pouhé absence vymezení přesného spoluvlastnického podílu na společných částech domu dovodily neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí kupní, byť na základě této smlouvy byla později mezi stejnými smluvními stranami uzavřena kupní smlouva.**“*

172. Na tento náleží pak reagoval Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2147/2016 ze dne 15.2.2018, v němž mimo jiné uvedl:

„Považoval-li v minulosti Nejvyšší soud v některých svých ojedinělých rozhodnutích (na rozdíl od výše citované judikatury) za obligatorní náležitost smlouvy o smlouvě budoucí o převodu jednotky i vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 1. 2013, sp. zn. 28 Cdo 1556/2012), pak tuto jeho rozhodovací praxi usměrnil náleží Ústavní soud sp. zn. II. ÚS 2124/14 ze dne 26. 1. 2016 (N 13/80 SbNU 163). V něm zdůraznil, že „není důvod jakkoliv zpochybňovat účel požadavku na vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu coby obligatorní náležitosti smlouvy o převodu bytu, který spočívá především v potřebě určení rozsahu, v jakém se vlastník bytové jednotky bude podílet jak na správě, tak i na nákladech údržby společných částí domu. Současně nelze přisvědčit závěru, že uvedené podmínky (splnění obligatorních náležitostí dle zákona o vlastnictví bytů) je třeba stejnou měrou klást jak na samotnou smlouvu o převodu bytu, tak i na smlouvu o smlouvě budoucí, v níž teprve smluvní strany vyjadřují svou vůli v budoucnu uzavřít kupní smlouvu (smlouvu o převodu bytu), přičemž považují za vhodné a žádoucí již nyní vymezit její některé klíčové parametry a podmínky. Ostatně v praxi se tento kontraktní postup vyskytuje relativně často právě v souvislosti s prodejem bytů v plánovaných či již započatých, nicméně zdaleka nedokončených projektech výstavby nových bytových domů či komplexů, kdy již v průběhu realizace stavby dochází k uzavírání příslušných smluv týkajících se převodu jednotlivých bytových jednotek. Často by tak bylo objektivně téměř nemožné v době uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí vždy dostát požadavku na bližší a specifičtější konkretizaci v budoucnu převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu“.

173. V kontrastu k tomu pak Zpracovatel odkazuje na shora citované usnesení sp. zn. I. ÚS 2704/16 ze dne 08. 11. 2016, které na výše uvedený náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2124/14 ze dne 26. 01. 2016 žádným způsobem nereagovalo a Ústavní soud v něm podpořil dosavadní rozhodovací praxi.

174. Na tuto rozporuplnou situaci Nejvyšší soud v rámci svého rozsudku sp. zn. 33 Cdo 2667/2017 ze dne 12. 04. 2018 zareagoval tak, že odlišil požadavky na obsah smlouvy o smlouvě budoucí podle

¹⁹ § 37 odst. 1¹⁹ Starého občanského zákoníku: „Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.“

toho, zda jde o jednotku již existující nebo o jednotku, která teprve vznikne na základě prohlášení vlastníka budovy. Nejvyšší soud k tomu doslova uvedl:

„Není pochyb o tom, že smlouva o smlouvě budoucí musí pod sankcí neplatnosti obsahovat ujednání o podstatných náležitostech budoucí smlouvy, tj. v projednávaném případě smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky podle § 6 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony /zákon o vlastnictví bytů/, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen

„zákon č. 72/1994 Sb.“), a to v rozsahu, který je podmíněn tím, zda jde o jednotku již existující nebo o jednotku, která teprve vznikne na základě prohlášení vlastníka budovy (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1244/99, ze dne 22. 5. 2002, sp. zn. 28 Cdo 859/2002, ze dne 24. 2. 2011, sp. zn. 33 Cdo 4404/2008, ze dne 31. 5. 2012, sp. zn. 33 Cdo 1407/2010, ze dne 15. 2. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2147/2016, nález Ústavního soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. II. ÚS 2124/14).“

175. Na základě dosavadní ustálené rozhodovací soudní praxe by tak bylo možno uzavřít, že Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2010 je neplatné, nicméně s ohledem na měnící se postoj Ústavního soudu a Nejvyššího soudu je zřejmé, že zde oba soudy otevírají prostor k tomu, aby výkladem absenci alespoň některých podstatných náležitostí smlouvy o převodu jednotky překonaly a upřednostnily výklad, který nebude znamenat neplatnost smluv o smlouvách budoucích s takovým deficitem.
176. Nehledě na vše shora uvedené týkající se podstatných náležitostí dle Zákona o vlastnictví bytů obsahuje Ujednání o odkupu ještě jeden nedostatek, jímž je absence vymezení velikosti spoluvlastnického podílu, který by měl být předmětem převodu, přičemž Ujednání o odkupu neobsahuje ani ujednání o tom, jakým způsobem by případně měla být velikost podílu stanovena.
177. Ujednání o odkupu uvádí, že nájemce má právo „odkoupit od pronajímatelů jejich spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce“. V případě, že by došlo prohlášením vlastníka k rozdělení bytového domu na jednotky, a tedy k vymezení Nebytového prostoru jako samotné jednotky, zůstalo by pravděpodobně v nějaké podobě zachováno spoluvlastnictví Nebytového prostoru ze strany Objednatele a Bytového družstva Podlesí. Vzhledem k tomu, že smyslem a účelem Ujednání o odkupu bylo převedení podílu na Nebytovém prostoru tak, aby mohl nájemce užívat předmětné automobilové stání, nelze předpokládat, že by mělo jít o prodej obou celých spoluvlastnických podílů, neboť by ve výsledku šlo o prodej celku, tedy celého Nebytového prostoru, což dozajista úmyslem stran nebylo. Nelze ani předpokládat, že by šlo o prodej spoluvlastnického podílu jen jednoho z pronajímatelů, neboť Ujednání o odkupu bylo uzavřeno s oběma pronajímateli zároveň.
178. Jeden z možných výkladů by mohl být ten, že předmětem převodu měl být spoluvlastnický podíl v rozsahu poměru plochy automobilového stání k ploše celého Nebytového prostoru. Pokud by však hypoteticky došlo k rozdělení spoluvlastnických podílů dle tohoto pravidla ke všem částem Nebytového prostoru, které mohou užívat konkrétní osoby (další automobilová stání, garáže, sklepy), zůstala by nerozdělená část vlastnictví připadající na pochozí a pojížděné plochy, které nejsou součástí automobilových stání, garáží ani sklepů. V tomto ohledu by tak muselo být přijato zřejmě jiné řešení, a to též s ohledem na to, že každý spoluvlastník je povinen podílet se na údržbě společného majetku dle výše spoluvlastnického podílu, není-li sjednáno jinak, přičemž velikost spoluvlastnického podílu má zároveň přímý vliv na možnost spoluvlastníka prosazovat při rozhodování o společné věci svou vůli.

179. Nelze tedy dojít k závěru, že by k velikosti převáděného spoluvlastnického podílu bylo možné jednoznačně dospět na základě výkladu smyslu a účelu projevu vůle smluvních stran, neboť ten v tomto ohledu není dostatečně určitý, když nelze dospět k jednoznačnému závěru, že smluvní strany měly na mysli buď podíl o velikosti pouze v poměru automobilového stání k ploše Nebytového prostoru, nebo jiný podíl, jehož velikost však žádným způsobem ujednána nebyla.
180. Smluvní strany se tedy dle názoru Zpracovatele na rozsahu budoucího předmětu převodu spočívajícím v určení velikosti převáděného podílu žádným způsobem nedohodly, ani v tomto ohledu nijak neprojevíly vůli, jakým způsobem by měla být velikost podílu určena.
181. Vzhledem k tomu, že v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 byl již předmětný bytový dům postaven a zkolaudován (dle čl. I odst. 1 Nájemní smlouvy 2010 byl obytný dům zkolaudován v roce 2003), bylo všem účastníkům známo přesné umístění předmětného automobilového stání, včetně jeho plochy vůči ploše všech ostatních stání či garáží a jiných částí Nebytového prostoru. Přestože účastníci Nájemní smlouvy 2010 neměli k dispozici údaje, podle nichž by uvedli všechny údaje vyžadované pro převod jednotky dle Zákona o vlastnictví bytů, nic jim zjevně nebránilo, aby vymezili velikost podílu na Nebytovém prostoru, která by měla být předmětem budoucího převodu. K dohodě na velikosti v budoucnu převáděného spoluvlastnického podílu tak nedošlo.
182. Též z tohoto důvodu je tak **Ujednání o odkupu neurčité, neboť nelze ani výkladem dovodit, jak velký spoluvlastnický podíl by měl být předmětem převodu.**
183. Vzhledem k tomu, že Ujednání o odkupu je v části vymezení předmětu převodu neurčité, je v rozporu s § 37 odst. 1²⁰ Starého občanského zákoníku, a proto je neplatné.

K povaze neplatnosti

184. Pro řešení předmětu tohoto odborného právního stanoviska je v souvislosti s neplatností podstatné, zda jde o neplatnost absolutní, tedy neplatnost, která působí již od samotného počátku, nebo zda jde o neplatnost relativní, tedy o situaci, kdy je jednání platné, dokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá.
185. Relativně neplatné právní úkony taxativním způsobem vymezuje § 40a Starého občanského zákoníku následovně: *„Jde-li o důvod neplatnosti právního úkonu podle ustanovení § 49a, § 140, § 145 odst. 2, § 479, § 589, § 701 odst. 1, § 775 a § 852b odst. 2 a 3 považuje se právní úkon za platný, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá. Neplatnosti se nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil. Totéž platí, nebyl-li právní úkon učiněn ve formě, kterou vyžaduje dohoda účastníků (§ 40). Je-li právní úkon v rozporu s obecně závazným právním předpisem o cenách, je neplatný pouze v rozsahu, ve kterém odporuje tomuto předpisu, jestliže se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti dovolá.“*
186. Vzhledem k tomu, že neplatnost právního úkonu pro neurčitost dle § 37 Starého občanského zákoníku není v žádném ohledu součástí taxativního výčtu § 40a Starého občanského zákoníku, jde v případě Ujednání o odkupu o neplatnost absolutní.

²⁰ § 37 odst. 1²⁰ Starého občanského zákoníku: *„Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.“*

187. K účinkům absolutní neplatnosti komentář²¹ k § 37 Starého občanského zákoníku uvádí: „Absolutní neplatnost právního úkonu působí s ohledem na to, že je zároveň stanovena ve veřejném (obecném) zájmu přímo (automaticky) ze zákona (ex lege), a to od počátku (ex tunc) a jakož i bez ohledu na to, zda se této neplatnosti někdo dovolal (srov. i ÚS sp. zn. Pl. 83/06). Proto právní účinky, tj. subjektivní občanská práva a občanskoprávní povinnosti z takto absolutně neplatného právního úkonu nevzniknou (soudního výroku určujícího neplatnost právního úkonu není proto třeba). Protože absolutní neplatnost právního úkonu vzniká přímo ze zákona (ex lege), a nikoliv na základě chování účastníka občanskoprávních vztahů, nemůže být tento důsledek, tj. absolutní neplatnost, odvrácen ani s poukazem na princip dobrých mravů (§ 3 odst. 1).“

6.4. K otázce nemožnosti plnění

188. Vzhledem k tomu, že v době uzavření Nájemní smlouvy předmětný Nebytový prostor z právního hlediska neexistoval jako samostatná věc - jednotka, neboť dosud nebyl vymezen prohlášením vlastníka, může vznikat otázka, zda není Ujednání o odkupu neplatné pro nemožnost plnění.
189. Dle § 37 odst. 2 Starého občanského zákoníku je neplatný právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné.
190. Komentář²² k § 37 odst. 2 Starého občanského zákoníku uvádí, že „O případ § 37 odst. 2 však nejde tam, kde věc jako předmět kupní smlouvy v době jejího uzavření ještě neexistuje. Jinými slovy řečeno, platně lze koupit i věc, která teprve vznikne v budoucnu (koupě věci budoucí – *emptio rei speratae*).“
191. Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2645/2012 ze dne 23. 04. 2013 mimo jiné uvádí: „Teorie i soudní praxe je jednotná v tom, že prodávající nemusí být vlastníkem předmětu koupě již v době uzavření kupní smlouvy; rozhodující je, zda se jím stal v době, kdy má vlastnické právo k předmětu koupě přejít na kupujícího.“
192. Ze shora uvedeného tak lze dojít k závěru, že Ujednání o odkupu není neplatné pro nemožnost plnění, neboť svým obsahem jde o dovolené ujednání o koupi věci, která vznikne v budoucnu, přičemž překážkou platnosti není ani skutečnost, že pronajímatelé nebyli vlastníky předmětného Nebytového prostoru jako samostatné věci v právním smyslu.

6.5. Jednající osoby a jejich podpis

193. V případě jednajících osob platí totéž, co bylo uvedeno v části 4.3 tohoto právního stanoviska o jednajících osobách a jejich podpisech, neboť pravidla jednání těchto osob se nijak nerozlišovala podle toho, zda jde o uzavření nájemní smlouvy či smlouvy o smlouvě budoucí, to však snad možná s výjimkou podpisu ze strany Objednatele, kde je otázkou, zda příslušný náměstek
-

²¹ ŠVESTKA, Jiří. § 37 [Základní náležitosti právních úkonů]. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 334, marg. č. 1.

²² ŠVESTKA, Jiří. § 37 [Základní náležitosti právních úkonů]. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 333.

primátora byl oprávněn uzavřít též smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Zpracovatel tuto otázku podrobněji nezkoumal a vycházel z předpokladu, že takové oprávnění podepisujícím náměstkovi primátora náleželo.

194. Pro platnost kupní smlouvy týkající se nemovitosti právní předpisy v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 nevyžadovaly úřední ověření podpisu²³. Úřední ověření podpisu tak není vyžadováno ani v případě smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva k nemovitosti. Tento požadavek nevyplývá ani ze soudní judikatury. Proto neplatnost Ujednání o odkupu nelze dovozovat ani ze skutečnosti, že podpisy osob na Nájemní smlouvě 2010 nejsou úředně ověřeny.

6.6. Závěr

195. V případě záměru obce prodat nemovitou věc či její část je obec povinna záměr prodeje zveřejnit způsobem dle Zákona o obcích, jinak je právní úkon obce absolutně neplatný. Dle relevantní soudní judikatury se tato povinnost obce vztahuje i na případ uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o budoucím převodu nemovité věci ve vlastnictví obce. Vzhledem k tomu, že záměr obce převést v budoucnu spoluvlastnický podíl na Nebytové jednotce spojený s právem užívat garážové stání nebyl Objednatelem zveřejněn, je právní úkon Objednatele týkající se Ujednání o odkupu neplatný.
196. Dle názoru Zpracovatele je nezbytné pro případ uzavírání smluv o smlouvách budoucích postupovat stejným způsobem, jako by šlo o uzavření samotné budoucí smlouvy. Vyžadují-li tedy právní předpisy nebo stanovy družstva, aby o převodu majetku družstva rozhodla členská schůze nebo byly splněny jiné podmínky, je takové rozhodnutí či naplnění podmínek nezbytné též při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí.
197. Absence rozhodnutí členské schůze o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí v podobě Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2010 způsobuje dle názoru Zpracovatele absolutní neplatnost právního jednání Bytového družstva Podlesí týkající se Ujednání o odkupu, neboť fakticky jakékoliv majetkové nakládání s budovou, v níž jsou družstevní byty, vyžadovalo dle právních předpisů účinných v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 rozhodnutí členské schůze.
198. Ujednání o odkupu je dle názoru Zpracovatele absolutně neplatné od počátku pro neurčitost
- vymezení budoucího předmětu převodu spočívající v absenci náležitostí smlouvy o převodu jednotky dle Zákona o vlastnictví bytů a
 - neurčitost velikosti spoluvlastnického podílu, který má být předmětem převodu.

²³ Smlouvy, na jejichž základě jsou ve vkladovém řízení u katastru nemovitostí, zapisována práva do katastru nemovitostí se pravidelně opatřují úředním ověřením podpisu jednajících osob. Pokud však podpis na smlouvě není úředně ověřen nebo jeho pravost prokázána jiným způsobem dle právních předpisů, pak dle § 37 odst. 6 předposlední věta vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška) ve znění účinném ke dni podpisu Nájemní smlouvy 2010, platí, že „V případě, že nelze zjistit projev vůle žádným z uvedených způsobů, zjistí se pravost podpisu jiným vhodným způsobem.“

- 199.** Ujednání o odkupu není neplatné pro nemožnost plnění.
- 200.** Ujednání o odkupu podepsaly osoby, které byly k jejich podpisu za jednotlivé účastníky oprávněné, v případě náměstka primátora Zpracovatel toto oprávnění neověřoval a vycházel z předpokladu, že mu takové oprávnění náleželo. Ujednání o odkupu tak z důvodu nedostatků oprávnění jednajících osob s uvedenou výhradou neplatné není.
- 201.** Prostý, nikoliv úředně ověřený podpis jednajících osob je v souladu s požadavky právních předpisů, Ujednání o odkupu tedy není neplatné ani z tohoto důvodu.

7. K platnosti Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017

7.1. Zveřejnění záměru budoucího prodeje a rozhodnutí orgánu Objednatele

- 202.** Dle § 39 odst. 1 Zákona o obcích ve znění ke dni uzavření Nájemní smlouvy 2017 musí být záměr obce prodat hmotnou nemovitou věc ve vlastnictví obce zveřejněn po dobu nejméně 15 dní před rozhodnutím v příslušném orgánu vyvěšením na úřední desce. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné.
- 203.** Z odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 128/2009 ze dne 31. 08. 2011 vyplývá, že uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí bez předchozího zveřejnění záměru nakládání s majetkem obce by docházelo k obcházení § 39 odst. 1 Zákona o obcích. Z tohoto důvodu je nezbytné i v případě Ujednání o odkupu posoudit, zda byl záměr budoucího prodeje zveřejněn v souladu s § 39 Zákona o obcích.
- 204.** Objednatel nemá k dispozici žádné listiny, z nichž by vyplývalo, že záměr převést vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na Nebytové jednotce byl ve smyslu § 39 odst. 1 Zákona o obcích zveřejněn.
- 205.** Z tohoto důvodu lze konstatovat, že právní jednání Objednatele týkající se Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017 je absolutně neplatné, neboť absolutní neplatnost právního jednání v případě nezveřejnění záměru stanoví přímo § 39 odst. 1 Zákona o obcích.

7.2. Rozhodnutí členské schůze a souhlas členů Bytového družstva Podlesí s budoucím prodejem

- 206.** Dle čl. 19 odst. 4 písm. m) Stanov Bytového družstva Podlesí účinných v době uzavření Nájemní smlouvy 2017 patří do působnosti členské schůze rozhodování o „*zcizení majetku družstva včetně uzavírání dohod o smlouvách budoucích*“.
- 207.** V době uzavření Nájemní smlouvy 2017 právní předpisy, na rozdíl od předchozí právní úpravy, kterou se řídí Nájemní smlouva 2010, nezahrnovaly do působnosti členské schůze rozhodování o zcizování majetku družstva. Nově však ustanovení § 751 Zákona o obchodních korporacích stanovilo následující omezení týkající se převodu vlastnického práva:
- (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.

- 208.** V případě, kdy je omezeno převádění majetku družstva, aniž by se takové omezení výslovně vztahovalo též na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, je nezbytné zjistit, zda se takové omezení vztahuje též na případy uzavírání smluv o smlouvách budoucích.
- 209.** Analogicky lze v tomto případě využít soudní judikatury vztahující se k povinnosti obcí zveřejňovat záměr prodat hmotnou nemovitou věc ve smyslu § 39 odst. 1 Zákona o obcích²⁴.
- 210.** Komentář k § 39 Zákona o obcích k tomu uvádí: „Záměr je třeba zveřejnit i před uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě, na kterou se vztahuje povinnost zveřejnit záměr, neboť touto smlouvou obec přebírá soudně vynutitelnou povinnost budoucí smlouvu v zásadě vždy uzavřít (srov. rozhodnutí NS ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009, a ze dne 21. 2. 2018, sp. zn. 32 Cdo 1785/2017).“
- 211.** Vzhledem k tomu, že uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí je nastolena situace, kdy může dojít k uzavření budoucí smlouvy bez aktivity jedné ze smluvních stran jen na základě rozhodnutí soudu, je zřejmé, že by uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí mohlo docházet k obcházení ustanovení omezujících možnosti převodu majetku družstva.
- 212.** Z uvedeného důvodu má Zpracovatel zato, že podmínky dle čl. 19 odst. 4 písm. m) Stanov a § 751 Zákona o obchodních korporacích musejí být splněny před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva k majetku družstva.

K čl. 19 odst. 4 písm. m) Stanov

- 213.** Dle čl. 19 odst. 4 písm. m) Stanov Bytového družstva Podlesí účinných v době uzavření Nájemní smlouvy 2017 patří do působnosti členské schůze rozhodování o „zcizení majetku družstva včetně uzavírání dohod o smlouvách budoucích“.
- 214.** Dle sdělení Objednatele členská schůze Bytového družstva Podlesí o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí v podobě Ujednání o odkupu obsaženého v Nájemní smlouvě 2017 nerozhodla.
- 215.** Předmětná působnost není součástí působnosti vymezené § 656²⁵ Zákoníku o obchodních korporacích a jde tak o působnost, která byla do Stanov vložena zakladateli či členskou schůzí.

²⁴ § 39 odst. 1 Zákona o obcích: „Záměr obce prodat, směniti, darovati, pronajmouti, propachtovati nebo vypůjčiti hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru.“

²⁵ § 656 Zákona o obchodních korporacích: „Členská schůze

- u) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- v) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise, ledaže jiný právní předpis stanoví, že jednoho nebo více členů kontrolní komise volí zaměstnanci družstva,
- w) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
- x) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- y) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59,
- z) schvaluje poskytnutí finanční asistence,

Absence rozhodnutí členské schůze neplatnost právního jednání Bytového družstva Podlesí týkající se smlouvy o smlouvě budoucí v podobě Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017 nezpůsobuje, neboť právo členské schůze rozhodnout o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí je pouze tzv. omezením oprávnění statutárního orgánu ve smyslu § 47²⁶ Zákona o obchodních korporacích, která jsou vůči třetím osobám neúčinná, a to i v případě, že by taková omezení byla zveřejněna. **Nedostatek rozhodnutí členské schůze tak neplatnost právního jednání Bytového družstva Podlesí týkající se Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017 nezpůsobuje.**

K § 751 Zákona o obchodních korporacích

- 216.** Dle § 751 Zákona o obchodních korporacích nesmí bytové družstvo 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. To neplatí v případě, že jde o převod družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
- 217.** Ustanovení § 729 odst. 1 Zákona o obchodních korporacích zavádí do Zákona o obchodních korporacích legislativní zkratku družstevní byt, jímž se vedle bytu rozumí i nebytový prostor. Pojem družstevní byt užitý v § 751 Zákona o obchodních korporacích tak zahrnuje i nebytový prostor.
- 218.** Důvodová zpráva k Zákonu o obchodních korporacích k omezení převoditelnosti bytů a nebytových prostor uvádí následující:

„Přebírá se dosavadní úprava nájmu družstevního bytu s určitými dílčími věcnými posuny. Přitom se vychází z principu, že člen si vlastně financoval „své družstevní bydlení“ sám, neboť do základního kapitálu bytového družstva musel vložit další členský vklad, který byl zdrojem financování pořízení družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, jež je jím užíván. Tento princip, který podstatným způsobem odlišuje bytová družstva od jiných pronajímatelů (jimž

aa) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,

bb) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,

cc) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,

dd) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,

ee) rozhoduje o použití rezervního fondu,

ff) rozhoduje o vydání dluhopisů,

gg) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva,

hh) rozhoduje o přeměně družstva,

ii) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,

jj) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, neurčí-li stanovy, že ji členská schůze neschvaluje,

kk) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,

ll) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,

mm) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,

nn) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.“

²⁶ § 47 Zákona o obchodních korporacích: „Omezení jednatelského oprávnění orgánu obchodní korporace společenskou smlouvou nebo jiným ujednáním nebo rozhodnutím orgánu obchodní korporace nejsou vůči třetím osobám účinná, i když byla zveřejněna.“

nájemci nefinancují pořízení jimi užívaných bytů), se zohledňuje i sérií ochranných opatření v předloze.

Nově se výslovně postuluje zákonný nárok člena, který splnil všechny své zákonné a smluvně převzaté povinnosti, aby měl právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, za účelem jehož pořízení poskytl bytovému družstvu další členský vklad. Toto ustanovení má význam zejména pro tzv. investorská družstva, která lidé zakládají za účelem sdružení se ke společné výstavbě nových bytů. Nelze totiž akceptovat stav (který dnes občas nastává), že osobám, které poskytly bytovému družstvu značné finanční částky za účelem následného získání práva nájmu v takto pořízeném družstevním bytu, jim toto bylo následně znemožněno a jsou tak fakticky ošizeny a připraveny o své peníze.“

- 219.** Zjednodušeně řečeno, smyslem a účelem úpravy obsažené v § 751 Zákona o obchodních korporacích je zajistit, aby žádný člen družstva nebyl bez své vůle zkrácen na svých právech užívat prostory, na jejichž užívání mu vzniklo právo s ohledem na jím zaplacený členský vklad. Mezi právními laiky se běžně užívá spojení, že vlastní družstevní byt. Použijeme-li tento právně značně nepřesný termín, lze jednoduše vysvětlit, že smyslem a účelem § 751 Zákona o obchodních korporacích je to, aby bez souhlasu „vlastníka“ družstevního bytu nedošlo k prodeji „jeho“ družstevního bytu ani žádné jeho části třetí osobě.
- 220.** Pokud stávajícímu nájemci automobilového stání právo nájmu automobilového stání náleží z titulu jeho členského vkladu, není v principu důvod, proč by k „prodeji automobilového stání“²⁷ jeho osobě měl dávat kdokoliv třetí souhlas.
- 221.** Pokud žádný člen právo k automobilovému stání z titulu jeho členského vkladu nemá, pak též v principu není důvod, proč by „prodej automobilového stání“ měl podléhat souhlasu jiných členů družstva.
- 222.** Pokud stávající nájemce užívá automobilové stání na úkor práva člena, jemuž z titulu jeho členského vkladu náleží právo na uzavření nájemní smlouvy k automobilovému stání, je k „prodeji automobilového stání“ potřeba jeho souhlasu.
- 223.** Celá situace je zkomplikována tím, že nejde o „prodej automobilového stání“, ale o prodej podílu na budoucí nebytové jednotce, s níž má být spojeno právo na užívání automobilového stání, a též skutečnost, že není známa výše převáděného spoluvlastnického podílu. Pokud by velikost převáděného podílu byla ve zjevném nepoměru k poměru automobilového stání vůči podlahové ploše Nebytového prostoru, pak by se převod nepoměrně většího spoluvlastnického podílu mohl dotýkat užívacích práv jiných členů Bytového družstva Podlesí. Za takové situace by pak převod takového podílu již vyžadoval souhlas takto dotčených členů.
- 224.** Nelze však zároveň přehlédnout možnost jiného výkladu § 751 Zákona o obchodních korporacích, a to za využití jazykového výkladu.
- 225.** Vzhledem k tomu, že je v předmětném ustanovení použita legislativní zkratka družstevní byt, pak se předmětné ustanovení týká v plném rozsahu též nebytových prostor. Pokud bychom

²⁷ Pojem „prodej automobilového stání“ je zde použitý pouze pro zjednodušení výkladu a větší srozumitelnost podávané myšlenky. Z právního hlediska samozřejmě nejde o prodej automobilového stání, ale o prodej podílu na nebytové jednotce, s níž je spojeno právo užívání automobilového stání.

legislativní zkratku odstranili a použili v textu ustanovení též pojem družstevní nebytový prostor, pak by ustanovení znělo následujícím způsobem:

„Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům, družstevním nebytovým prostorům nebo budovám s družstevními byty nebo družstevními nebytovými prostory 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 nebo družstevních nebytových prostor, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.“

- 226.** Při čistě jazykovém výkladu pak lze dojít k závěru, že se ustanovení § 751 Zákona o obchodních korporacích na Ujednání o odkupu uplatní, za předpokladu, že jeden nebo více dalších členů Bytového družstva Podlesí je nájemcem předmětného Nebytového prostoru za účelem oprávněného užívání parkovacích míst. Pro účely platnosti právního jednání týkajícího se Ujednání o odkupu by tak museli takoví nájemci Nebytového prostoru předem udělit s Ujednáním o odkupu souhlas. Pokud by tak neučinili, bylo by právní jednání Bytového družstva Podlesí týkající se Ujednání o odkupu neplatné.
- 227.** Dle názoru Zpracovatele by byla v takovém případě vyloučena i aplikace výjimky dle § 751 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích, podle níž se pravidla pro souhlas členů družstva neuplatní, jde-li o převod družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci, neboť nájemců Nebytového prostoru za účelem užívání dalších automobilových stání a garáží je vícero.
- 228.** Jazykový výklad ustanovení právního předpisu je však nejnižším způsobem výkladu. Vzhledem k tomu, že výklad účelem a smyslem právního předpisu (tzv. teleologický výklad) má před jazykovým výkladem přednost, pak za předpokladu, že užíváním automobilového stání ze strany nájemce není porušováno právo na uzavření nájemní smlouvy k automobilovému stání jiného člena Bytového družstva Podlesí vzniklé z titulu jeho členského vkladu, přiklání se Zpracovatel spíše k názoru, že v souvislosti s Ujednáním o odkupu nebylo třeba žádného předchozího souhlasu žádného člena Bytového družstva Podlesí, a že tedy absence takového souhlasu neplatnost právního jednání Bytového družstva Podlesí týkající se Ujednání o odkupu nezpůsobuje.

7.3. Zhodnocení souladu s Občanským zákoníkem

- 229.** Dle § 1785 Občanského zákoníku platí, že *„Smlouvou o smlouvě budoucí se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem.“*
- 230.** Dle § 1787 Občanského zákoníku platí, že *„Nesplní-li zavázaná strana povinnost uzavřít smlouvu, může oprávněná strana požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě. Neurčí-li tato osoba obsah budoucí smlouvy v přiměřené lhůtě nebo odmítne-li jej určit, může oprávněná strana navrhnout, aby jej určil soud. Obsah budoucí smlouvy se 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.“

K formě Nájemní smlouvy 2017, resp. formě Ujednání o odkupu

231. Občanský zákoník nestanoví povinnost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí v písemné podobě. Vzhledem k tomu, že Nájemní smlouva 2017 byla uzavřena písemně, není Ujednání o odkupu neplatné pro nedostatek formy.

K závazku uzavřít budoucí smlouvu po vyzvání

232. Ujednání o odkupu je s požadavkem § 1785 Občanského zákoníku v souladu, neboť z něj vyplývá povinnost pronajímatelů, tedy jedné strany, uzavřít s nájemcem, tedy se stranou duhou, smlouvu. Zároveň je splněn i požadavek na ujednání o existenci výzvy, když dle Ujednání o odkupu může nájemce uplatnit své právo žádostí u pronajímatelů ve stanovené lhůtě.
233. Ujednání o odkupu nestanoví, v jaké lhůtě po doručení žádosti nájemce jsou pronajímatelé povinni smlouvu uzavřít, uplatní se tak pravidlo dle § 1785 Občanského zákoníku, tedy že pronajímatelé jsou povinni budoucí smlouvu uzavřít do jednoho roku od doručení žádosti.

K náležitostem smlouvy o smlouvě budoucí

234. Dle obsahu § 1785 Občanského zákoníku musí být obsah smlouvy ujednán alespoň obecným způsobem.
235. K této problematice se vyjádřil Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozsudku sp. zn. 33 Cdo 72/2021 ze dne 27. 05. 2022 takto: *„Podle nynější právní úpravy smlouvy o smlouvě budoucí však soud již nenahrazuje pouze projev vůle povinného, nýbrž určuje obsah smlouvy pomocí obecných kritérií stanovených v § 1787 odst. 2 ObčZ – i proto nemusí být smlouva o smlouvě budoucí kupní týkající se nemovitosti uzavřena písemně, neboť **přípravná smlouva nemusí obsahovat podstatné náležitosti budoucí kupní smlouvy. Její obsah má být určen „alespoň obecným způsobem“ – tzn. takovým způsobem, aby právní jednání představující smlouvu o smlouvě budoucí kupní nemovitosti vyhovovalo požadavkům na určitost právního jednání; ...“***
236. Krajský soud v Brně v odůvodnění svého rozsudku sp. zn. 14 Co 218/2021 ze dne 26. 01. 2023 uvedenou argumentaci Nejvyššího soudu dále doplnil a rozvedl následujícím způsobem:

„Odvolací soud se ztotožňuje s názorem vyjádřeným v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 33 Cdo 72/2021, na které poukazují žalobci v odvolání, že smlouva o smlouvě budoucí podle § 1785

o. z. nemusí mít obligatorně písemnou formu ani v případě, že předmětem budoucího plnění má být nemovitá věc, což nic nemění na tom, že zde posuzované jednání účastníků má písemnou formu a jeho obsah je vnitřně rozporný. Odvolací soud v této souvislosti poukazuje na tu část odůvodnění uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, v níž je uvedeno, že podle § 1787 odst. 2 o. z. nemusí tato „přípravná“ smlouva obsahovat podstatné náležitosti budoucí kupní smlouvy, nýbrž její obsah má být určen „alespoň obecným způsobem“ - tzn. takovým způsobem, aby právní jednání představující smlouvu o smlouvě budoucí kupní nemovitosti vyžadovalo požadavkům na určitost právního jednání. Odvolací soud se ztotožňuje i s názorem vyplývajícím z odborné literatury a výkladové judikatury k ustanovení § 1787 odst. 1 o. z., že

tato právní úprava účinná od [datum] je zcela obdobná ustanovení § 289 odst. 1 obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb.

účinného do 31. 12. 2013, podle něhož subjekty obchodního práva mohly již tehdy uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě s předmětem určeným pouze „alespoň obecným způsobem“. Pro řešení otázky, nakolik málo určitý a jen obecný může takový způsob být, aby taková smlouva byla alespoň v základních náležitostech určitá, lze podle odvolacího soudu vyjít z tehdy publikovaných výkladových rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 2637/2010 či 32 Odo 557/2006. První obsahuje závěr, že významem takové smlouvy je zachytit v pevné a závazné formě dosaženou dohodu stran o tom, že chtějí uzavřít určitou smlouvu konkrétního typu, jejímž předmětem ještě není konkrétní plnění, avšak určení musí být natolik konkrétní, aby předmět plnění budoucí smlouvy byl ve všech základních rysech určen tak, jak to odpovídá potřebám daného případu, a aby bylo možno objektivně posoudit splnění závazku ze smlouvy o uzavření smlouvy budoucí. Až bližší vymezení předmětu plnění budoucí smlouvy může být ponecháno na jednání o uzavření této smlouvy (stejně, jak je to stanoveno v dnešním ust. § 1781 a 2 o. z. Druhé uvedené rozhodnutí akceptuje tutéž právní argumentaci a vychází dále z toho, že obsah smlouvy o uzavření budoucí smlouvy musí odpovídat, požadavkům a nárokům vyplývajícím z právní úpravy té smlouvy, která má být na jejím základě uzavřena“.

237. Ze shora uvedeného vyplývá, že definice předmětu plnění nemusí být vyčerpávající, naopak postačí pouze jeho obecné vymezení. I to je však limitováno tím, aby byl předmět plnění určen alespoň v základních rysech.
238. Co se týká určení ceny plnění, stejně jako v případě právní úpravy dle Starého občanského zákoníku je ujednání o ceně 1.000,- Kč za převod spoluvlastnického podílu samo o sobě dostatečně určité, neboť přesně specifikuje ujednanou částku.
239. Ve vztahu ke specifikaci předmětu budoucí smlouvy lze dle názoru Zpracovatele na základě stávající právní úpravy překlenout nedostatek podrobného vymezení Nebytového prostoru, neboť je z obsahu Nájemní smlouvy 2017 a její přílohy nepochybné o který Nebytový prostor v předmětném obytném domě jde a Nebytový prostor tak v tomto ohledu byl vymezen alespoň obecným způsobem, přičemž bližší vymezení lze ponechat až na jednání o uzavření samotné budoucí smlouvy.
240. Nadále je však dle názoru Zpracovatele Ujednání o odkupu neurčité v části týkající se určení velikosti spoluvlastnického podílu, který má být předmětem převodu, neboť určení jeho velikosti v Ujednání o odkupu chybí. Dle názoru Zpracovatele je určení velikosti spoluvlastnického podílu základním a nezbytným rysem předmětu plnění a předmět plnění tak nebyl určen v tomto ohledu ani obecným způsobem. K podrobnějšímu výkladu týkajícímu se neurčitosti vymezení velikosti podílu Zpracovatel odkazuje na odstavce 176 - 182 v části, která se věnuje otázce platnosti či neplatnosti Ujednání o odkupu v režimu Starého občanského zákoníku.
241. Z tohoto důvodu pak také není možné, aby soud ve smyslu § 1787 Občanského zákoníku určil obsah budoucí smlouvy, neboť nebyla splněna ani základní podmínka platnosti smlouvy o smlouvě budoucí spočívající v tom, že obsah budoucí smlouvy musí být ujednan alespoň obecným způsobem.
242. Na druhou stranu je nezbytné zmínit, že Ústavní soud ve své rozhodovací praxi dlouhodobě prosazuje prioritu výkladu smlouvy ve prospěch její platnosti. Jak Ústavní soud uvedl například ve svém nálezu sp. zn. II. ÚS 1889/19 ze dne 21. 05. 2021, při interpretaci obsahu smlouvy mezi soukromými osobami je „vždy třeba upřednostnit výklad, který nezakládá neplatnost smlouvy, před výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba [srov. např. nález sp. zn. I.

ÚS 625/03 ze dne 14. 4. 2005 (N 84/37 SbNU 157); nález sp. zn. I. ÚS 2447/13 ze dne 11. 11. 2013

(N 184/71 SbNU 213), body 10-11 a 16; nález sp. zn. II. ÚS 1470/12 ze dne 26. 11. 2013 (N 197/71 SbNU 343) či nález sp. zn. IV. ÚS 1783/11 ze dne 23. 4. 2013 (N 64/69 SbNU 197), zejména bod 27]. Tento přístup je odrazem respektu k autonomii vůle smluvních stran, funkci smluvních vztahů i k samotné povaze soukromého práva. **Dovození neplatnosti smlouvy soudem má proto být výjimkou, nikoliv pravidlem.** Tento výkladový argument přesahuje český právní řád, prostupuje právními řády západní právní kultury a má charakter obecného principu právního [Lando O., Beale H. (eds.). *Principles of European Contract Law. Parts I and II. 2nd ed. Kluwer Law International 2000, č. 5:106*].“

- 243.** Nelze tak vyloučit, že by soud při hodnocení určitosti Ujednání o odkupu mohl s odkazem na uvedenou zásadu dojít k závěru, že absence uvedení velikosti spoluvlastnického podílu nezpůsobuje neplatnost Ujednání o odkupu, neboť by dle účelu a smyslu Ujednání o odkupu ve spojení s obsahem Nájemní smlouvy 2017 mohl velikost převáděného spoluvlastnického podílu určit tak, aby vyhovoval smyslu a účelu dohody smluvních stran.
- 244.** Přesto se však Zpracovatel přiklání spíše k závěru o neplatnosti Ujednání o odkupu z důvodu neurčitosti vymezení předmětu převodu, neboť má zato, že velikost spoluvlastnického podílu je nezbytný základní rys předmětu Ujednání o odkupu a z Ujednání o odkupu ani z Nájemní smlouvy 2017 jako celku nelze velikost podílu jednoznačně dovodit.

K povaze neplatnosti, resp. k nicotnosti

- 245.** Dle § 553 odst. 1 Občanského zákoníku platí, že „*O právní jednání nejde, nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem.*“ Odlišně od Starého občanského zákoníku platí, že v případě nesrozumitelnosti nebo neurčitosti právního jednání nejde o právní jednání neplatné, ale o právní jednání nicotné či zdánlivé.
- 246.** Komentář²⁸ k § 553 Občanského zákoníku k tomu uvádí: „*Následkem nesrozumitelnosti či neurčitosti je nicotnost právního jednání. Právní jednání je projev vůle zaměřený na vyvolání právních následků; pokud v důsledku nesrozumitelnosti či neurčitosti není možno stanovit právní následky, které má projev vůle vyvolat, nemůže právní jednání vzniknout, zákon proto považuje nesrozumitelná či neurčitá právní jednání za jednání zdánlivá (nicotná).*“
- 247.** Zpracovatel ve shora uvedeném textu pro účely zachování výkladové kontinuity a srozumitelnosti záměrně používal termín „neplatnost“, neboť jej používal v celém předchozím textu. Pro praktickou stránku věci však mezi absolutní neplatností a nicotností není fakticky žádný rozdíl, neboť ani v jednom z případů nevyvolává jednání stran již od počátku žádné původně zamýšlené následky a soudy k absolutní neplatnosti i nicotnosti přihlížejí z úřední povinnosti, pakliže důvody absolutní neplatnosti či nicotnosti vyjdou v řízení najevo, přičemž není podstatné, která ze stran na absolutní neplatnost nebo nicotnost poukáže.

²⁸ HANDLAR, Jiří. § 553 [Neurčitost a nesrozumitelnost]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1761, marg. č. 12.

7.4. K otázce nemožnosti plnění

- 248.** Vzhledem k tomu, že v době uzavření Nájemní smlouvy 2017 předmětný Nebytový prostor z právního hlediska neexistoval jako samostatná věc - jednotka, neboť dosud nebyl vymezen prohlášením vlastníka, může vznikat otázka, zda není Ujednání o odkupu neplatné pro nemožnost plnění.
- 249.** Dle § 580 odst. 2 Občanského zákoníku je neplatné právní jednání, pokud podle něho má být plněno něco nemožného.
- 250.** Komentář²⁹ k § 580 odst. 2 Občanského zákoníku uvádí, že „ ... soudní praxe dovodila, že kupní smlouva není neplatná pro počáteční nemožnost plnění podle § 580 odst. 2 a § 588 jen proto, že prodávající nebyl ke dni jejího uzavření vlastníkem předmětu koupě (NS 29 Cdo 2601/2016, § 1760).“
- 251.** Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2645/2012 ze dne 23. 04. 2013 mimo jiné uvádí: „V době uzavření kupní smlouvy nemusí předmět koupě ještě ani existovat; lze sjednat kupní smlouvu, jejímž předmětem jsou věci, které teprve vzniknou (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 447/2004).“ Byť se tento závěr Nejvyššího soudu vztahoval k právní úpravě dle Starého občanského zákoníku, je plně aplikovatelný též v režimu Občanského zákoníku.
- 252.** Ze shora uvedeného tak lze dojít k závěru, že Ujednání o odkupu není neplatné pro nemožnost plnění, neboť svým obsahem jde o dovolené ujednání o koupi věci, která vznikne v budoucnu, přičemž překážkou platnosti není ani skutečnost, že pronajímatelé nebyli vlastníky předmětného Nebytového prostoru jako samostatné věci v právním smyslu.

7.5. Jednající osoby a jejich podpis

- 253.** V případě jednajících osob platí totéž, co bylo uvedeno v části 4.3 tohoto právního stanoviska o jednajících osobách a jejich podpisech, neboť pravidla jednání těchto osob se nijak nerozlišovala podle toho, zda jde o uzavření nájemní smlouvy či smlouvy o smlouvě budoucí, to však snad možná s výjimkou podpisu ze strany Objednatele, kde je otázkou, zda příslušný náměstek primátora byl oprávněn uzavřít též smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Zpracovatel tuto otázku podrobněji nezkoumal a vycházel z předpokladu, že takové oprávnění podepisujícímu náměstkovi primátora náleželo.
- 254.** V době uzavření Nájemní smlouvy 2017 právní předpisy pro platnost smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti nevyžadovaly úřední ověření podpisu³⁰, proto neplatnost

²⁹ HANDLAR, Jiří, DOBROVOLNÁ, Eva. § 580 [Rozpor s dobrými mravy a se zákonem. Počáteční nemožnost plnění]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1861, marg. č. 109.

³⁰ V případě Nájemní smlouvy 2017 platí obdobné jako dle předchozí poznámky pod čarou, neb dle § 63 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění účinném ke dni uzavření Nájemní smlouvy 2017, platí, že „V případě, že pravost vlastnoručního podpisu není prokázána žádným z

uvedených způsobů, může ji navrhovatel prokázat jiným vhodným způsobem, zejména předložením znaleckého posudku.“

Ujednání o odkupu nelze dovozovat ani ze skutečnosti, že podpisy osob na Nájemní smlouvě 2017 nejsou úředně ověřeny.

7.6. Závěr

255. V případě záměru obce prodat nemovitou věc či její část je obec povinna záměr prodeje zveřejnit způsobem dle Zákona o obcích, jinak je právní jednání obce absolutně neplatné. Dle relevantní soudní judikatury se tato povinnost obce vztahuje i na případ uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o budoucím převodu nemovité věci ve vlastnictví obce. Vzhledem k tomu, že záměr obce převést v budoucnu spoluvlastnický podíl na Nebytové jednotce spojený s právem užívat garážové stání nebyl Objednatelem zveřejněn, je právní jednání Objednatele týkající se Ujednání o odkupu neplatné.
256. Dle názoru Zpracovatele je pro případ uzavírání smluv o smlouvách budoucích na straně Bytového družstva Podlesí nezbytné postupovat stejným způsobem, jako by šlo o uzavření samotné budoucí smlouvy. Vyžadují-li tedy právní předpisy nebo stanovy družstva, aby o převodu majetku družstva rozhodla členská schůze nebo byly splněny jiné podmínky, je proto takové rozhodnutí či naplnění podmínek nezbytné též při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí.
257. Na straně Bytového družstva Podlesí sice byla zakotvena působnost členské schůze rozhodovat o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí týkající se zcizení majetku, nicméně i přes absenci tohoto rozhodnutí není právní jednání Bytového družstva Podlesí týkající se smlouvy o smlouvě budoucí v podobě Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017 z tohoto důvodu neplatné, neboť přenesení rozhodovací působnosti ze statutárního orgánu na členskou schůzi bylo pouze vnitřním omezením jednatelského oprávnění statutárního orgánu, které není možné uplatňovat vůči třetím osobám, a to ani v případě, že bylo takové omezení zveřejněno.
258. V případě absence souhlasu bydlících a nebydlících členů Bytového družstva Podlesí s uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí v podobě Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017 má Zpracovatel zato, že nedochází-li ze strany nájemce automobilového stání k porušení práva jiného člena Bytového družstva Podlesí na uzavření nájemní smlouvy na automobilové stání vzniklé na základě členského podílu takového člena, pak k prodeji podílu na Nebytovém prostoru, s nímž je spojeno právo na užívání automobilového stání, nebylo třeba souhlasu jiného člena Bytového družstva Podlesí za předpokladu, že převáděný podíl nebude nepoměrně větší, než je poměr plochy předmětného automobilového stání k ploše Nebytového prostoru.
259. Ujednání o odkupu je dle názoru Zpracovatele nicotné z důvodu absence dohody smluvních stran o velikosti spoluvlastnického podílu, který má být předmětem převodu. Dohoda o ceně budoucího předmětu převodu je určitá, sama o sobě nicotnost Ujednání o odkupu nezpůsobuje.
260. Ujednání o odkupu není neplatné pro nemožnost plnění.
261. Ujednání o odkupu podepsaly osoby, které byly k jejich podpisu za jednotlivé účastníky oprávněné, v případě náměstka primátora Zpracovatel toto oprávnění neověřoval a vycházel z předpokladu, že mu takové oprávnění náleželo. Ujednání o odkupu tak z důvodu nedostatků oprávnění jednajících osob s uvedenou výhradou neplatné není.

262. Prostý, nikoliv úředně ověřený podpis jednajících osob je v souladu s požadavky právních předpisů, Ujednání o odkupu tedy není neplatné ani z tohoto důvodu.

8. Shrnutí a celkový závěr

264. Nájemními smlouvami z roku 2010 a 2017 si každý nájemce pronajal od pronajímatelů, jimiž jsou z titulu spoluvlastnictví bytového domu Podlesí V 5407, Zlín, společně Objednatel a Bytové družstvo Podlesí, jedno z celkem pěti garážových stání, které se nachází v předmětném bytovém domě. Předmětné nájemní smlouvy Zpracovatel v tomto právním stanovisku označuje jako „**Nájemní smlouva 2010**“ a „**Nájemní smlouva 2017**“, obě společně pak jako „**Nájemní smlouvy**“, předmětný nebytový prostor, v němž se stání nachází, jako „**Nebytový prostor**“.
265. Článek V odst. 6 obou Nájemních smluv obsahuje ujednání, dle něhož je nájemce oprávněn odkoupit od pronajímatelů spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce, v níž se garážová stání nachází, s právem užívat příslušné garážové stání. Ujednání o tomto právu nájemce označuje Zpracovatel v tomto právním stanovisku jako „**Ujednání o odkupu**“.
266. S ohledem na obsah a povahu Ujednání o odkupu dospěl Zpracovatel k závěru, že Ujednání o odkupu je smlouvou o smlouvě budoucí, přičemž Nájemní smlouva 2010 včetně Ujednání o odkupu se řídí Starým občanským zákoníkem a Zákonem o nájmu nebytových prostor, Nájemní smlouva 2017 včetně Ujednání o odkupu Občanským zákoníkem.
267. Z důvodu odlišných režimů právní úpravy musel Zpracovatel provést rozbor platnosti Nájemních smluv a Ujednání o odkupu samostatně pro každý z právních režimů.
268. Zpracovatel se nejprve zabýval otázkou platnosti samotných Nájemních smluv, neboť pokud by byly neplatné samotné Nájemní smlouvy, byla by neplatná i Ujednání o odkupu, neboť z okolností věci je zřejmé, že pronajímatelé neměli zájem na rozštěpení právního režimu pronájmu a budoucího převodu garážového stání tak, že by garážové stání bylo pronajato jedné osobě, ale právo na odkup by náleželo osobě jiné. Případnou neplatnost Nájemních smluv by tak nemohlo Ujednání o odkupu přetrvat jako samostatné ujednání oddělitelné od ostatního obsahu Nájemních smluv.

8.1. K Nájemní smlouvě 2010

269. Z textu listiny, jejímž prostřednictvím byl v souladu s § 39 odst. 1 Zákona o obcích zveřejněn záměr Objednatele pronajmout garážové stání Nájemní smlouvou 2010 vyplývá, že byl záměr řádným způsobem zveřejněn. To platí za předpokladu, že záměr byl skutečně fakticky vyvěšen na úřední desce a elektronické úřední desce, tyto skutečnosti však Zpracovatel již nezjišťoval. Pokud by záměr zveřejněn nebyl, nedošlo by ze strany Objednatele k řádnému uzavření Nájemní smlouvy 2010.
270. Na straně Bytového družstva Podlesí sice zřejmě byla zakotvena působnost členské schůze rozhodovat o uzavření nájemních smluv, nicméně i přes absenci tohoto rozhodnutí není právní úkon Bytového družstva Podlesí týkající se Nájemní smlouvy 2010 z tohoto důvodu neplatný, neboť tato rozhodovací působnost členské schůze není působností vyplývající přímo z právních předpisů, byla do stanov doplněna nad jejich rámec. Z tohoto důvodu je tak právo členské schůze rozhodovat o uzavření nájemních smluv pouze vnitřním omezením jednatelského oprávnění

statutárního orgánu, které není možné uplatňovat vůči třetím osobám, a to ani v případě, že byla taková omezení zveřejněna.

- 271.** Zpracovatel dospěl dále k závěru, že Nájemní smlouvu 2010 podepsaly za jednotlivé účastníky k tomu oprávněné osoby, to za předpokladu, že náměstek primátora Objednatele byl k uzavření Nájemní smlouvy oprávněn. Tento předpoklad Zpracovatel dále neověřoval. Na Nájemní smlouvě 2010 jsou pouze prosté, nikoliv ověřené podpisy jednajících osob. Právní předpisy úřední ověření podpisu v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 nevyžadovaly. Z hlediska jednajících osob a jejich podpisu nejsou dány žádné důvody neplatnosti Nájemní smlouvy 2010.
- 272.** Problém by mohl nastat při hodnocení platnosti Nájemní smlouvy 2010 z pohledu jejího souladu s právními předpisy, neboť Nájemní smlouva 2010 v rozporu se Zákonem o nájmu nebytových prostor neobsahuje výslovné ujednání o výši úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru. Tento nedostatek je dlouhodobě v soudní rozhodovací praxi shledáván jako důvod absolutní neplatnosti nájemní smlouvy.
- 273.** Ústavní soud však dlouhodobě prosazuje zásadu, že určení neplatnosti smlouvy má být spíše výjimkou, a je-li možný výklad ve prospěch platnosti smlouvy, pak je třeba dát tomuto výkladu přednost. Vzhledem k okolnostem věci, tedy zejména k tomu, že předmětem nájmu je fakticky garážové stání, u něhož nebudou běžně pronajímatelem poskytovány běžné služby typu dodávek energií apod., bylo by možné za ujednání o výši úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru možné považovat čl. V odst. 5 Nájemní smlouvy 2010, podle něhož je nájemce povinen hradit sám na vlastní účet veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a úklidem automobilového stání.
- 274.** Vzhledem k autonomii vůle stran nelze vyloučit, aby si strany sjednaly, že pronajímatel nebude žádné služby nájemci poskytovat a že případné služby, v tomto případě údržby a úklidu, si bude nájemce zajišťovat sám. Z tohoto důvodu má Zpracovatel zato, že Nájemní smlouvu 2010 lze s ohledem na zásadu priority výkladu smlouvy ve prospěch její platnosti považovat za platnou, neboť lze dovodit, že Nájemní smlouva 2010 ujednání týkající se plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru obsahuje, byť ve zcela minimalistické podobě.
- 275.** Samotná Nájemní smlouva 2010 je tak, s uvedenými výhradami, dle názoru Zpracovatele platná a nezpůsobuje neplatnost Ujednání o odkupu.

8.2. K Nájemní smlouvě 2017

- 276.** Okolnosti a právní úprava týkající se zveřejnění záměru pronájmu garážového stání Nájemní smlouvou 2017 na straně Objednatele, rozhodování členské schůze o pronájmu garážového stání na straně Bytového družstva Podlesí a jednajících osob a jejich podpisu jsou prakticky totožné jako v případě Nájemní smlouvy 2010, Zpracovatel tak v tomto ohledu odkazuje výše na odstavce [269](#) - [271](#) tohoto právního stanoviska.
- 277.** Co se týká hodnocení souladu Nájemní smlouvy 2017 s Občanským zákoníkem, dle názoru Zpracovatele zde nejsou žádné skutečnosti, které by činily Nájemní smlouvu 2017 neplatnou.
- 278.** Samotná Nájemní smlouva 2017 je tak, s uvedenými výhradami, dle názoru Zpracovatele platná a nezpůsobuje neplatnost Ujednání o odkupu.

8.3. K Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2010

279. Povinnost obce zveřejnit záměr prodat nemovitou věc ve smyslu Zákona o obcích se dle relevantní soudní judikatury vztahuje i na případ uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o budoucím převodu nemovité věci ve vlastnictví obce. Vzhledem k tomu, že záměr obce převést v budoucnu spoluvlastnický podíl na Nebytové jednotce spojený s právem užívat garážové stání nebyl Objednatelem zveřejněn, je právní úkon Objednatele týkající se Ujednání o odkupu od počátku absolutně neplatný.
280. Dle názoru Zpracovatele je nezbytné v případě uzavírání smluv o smlouvách budoucích postupovat stejným způsobem, jako by šlo o uzavření samotné budoucí smlouvy, též na straně Bytového družstva Podlesí. Vzhledem k tomu, že právní předpisy vyžadují, aby o převodu majetku družstva rozhodla členská schůze za předchozího písemného souhlasu většiny bydlících členů, přičemž tyto podmínky splněny nebyly, je právní úkon Bytového družstva Podlesí týkající se Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2010 absolutně neplatný.
281. Ujednání o odkupu je dle názoru Zpracovatele absolutně neplatné od počátku též pro neurčitost vymezení budoucího předmětu převodu spočívající v absenci náležitostí smlouvy o převodu jednotky dle Zákona o vlastnictví bytů a pro neurčitost spočívající ve vymezení velikosti spoluvlastnického podílu, který má být předmětem převodu.
282. Vzhledem k tomu, že v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 předmětný Nebytový prostor z právního hlediska neexistoval jako samostatná věc - jednotka, neboť dosud nebyl vymezen prohlášením vlastníka, může vznikat otázka, zda není Ujednání o odkupu neplatné pro nemožnost plnění.
283. Právní předpisy žádným způsobem nezakazují uzavřít kupní smlouvu na věc, která v době uzavření smlouvy ještě neexistuje, nebo kterou prodávající v době uzavření kupní smlouvy ještě nevlastní, pakliže není budoucí plnění objektivně nemožné. Z toho vyplývá, že Ujednání o odkupu není neplatné pro nemožnost plnění.
284. Zpracovatel dospěl dále k závěru, že Ujednání o odkupu podepsaly za jednotlivé účastníky k tomu oprávněné osoby, to za předpokladu, že náměstek primátora Objednatele byl k uzavření Ujednání o odkupu jako smlouvy o smlouvě budoucí oprávněn. Tento předpoklad Zpracovatel dále neověřoval. Na Nájemní smlouvě 2010 jsou pouze prosté, nikoliv ověřené podpisy jednajících osob. Právní předpisy úřední ověření podpisu na smlouvě o převodu nemovitosti, a tedy ani na smlouvě o smlouvě budoucí o převodu nemovitosti v době uzavření Nájemní smlouvy 2010 nevyžadovaly. Z hlediska jednajících osob a jejich podpisu tak nejsou, s uvedenou výhradou, dány žádné důvody neplatnosti Ujednání o odkupu.

8.4. K Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017

285. Ani v případě Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017 nedošlo na straně Objednatele ke zveřejnění záměru převést v budoucnu podíl na Nebytovém prostoru na nájemce, právní jednání Objednatele týkající se Ujednání o odkupu je tak od počátku absolutně neplatné.

- 286.** Na straně Bytového družstva Podlesí sice byla zakotvena působnost členské schůze rozhodovat o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí týkající se zcizení majetku, nicméně i přes absenci tohoto rozhodnutí není právní jednání Bytového družstva Podlesí týkající se smlouvy o smlouvě budoucí v podobě Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017 z tohoto důvodu neplatné, neboť přenesení rozhodovací působnosti ze statutárního orgánu na členskou schůzi bylo pouze vnitřním omezením jednatelského oprávnění statutárního orgánu, které není možné uplatňovat vůči třetím osobám, a to ani v případě, že bylo takové omezení zveřejněno.
- 287.** Ustanovení § 751 Zákona o obchodních korporacích vyžaduje pro převod vlastnického práva k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty souhlas dotčených bydlících a nebydlících členů družstva, přičemž tento souhlas nebyl žádným členem Bytového družstva Podlesí udělen.
- 288.** Zpracovatel má však zato, že by předmětné ustanovení mělo být v kontextu řešené věci vykládáno v souladu se smyslem a účelem ustanovení § 751 Zákona o obchodních korporacích tak, že nedochází-li ze strany nájemce automobilového stání k porušování práva jiného člena Bytového družstva Podlesí na uzavření nájemní smlouvy na automobilové stání vzniklé na základě členského podílu takového člena, pak k prodeji podílu na Nebytovém prostoru, s nímž je spojeno právo na užívání automobilového stání, nebylo třeba souhlasu jiného člena Bytového družstva Podlesí za předpokladu, že převáděný podíl nebude nepoměrně větší, než je poměr plochy předmětného automobilového stání k ploše Nebytového prostoru.
- 289.** Za platnosti uvedeného předpokladu tedy absence souhlasu jakéhokoliv člena Bytového družstva Podlesí s uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí v podobě Ujednání o odkupu obsaženém v Nájemní smlouvě 2017 neplatnost právního jednání Bytového družstva Podlesí týkající se Ujednání o odkupu dle názoru Zpracovatele spíše nezpůsobuje.
- 290.** Ujednání o odkupu je pak dle názoru Zpracovatele nicotné z důvodu absence dohody smluvních stran o velikosti spoluvlastnického podílu, který má být předmětem převodu.
- 291.** Ani za účinnosti Občanského zákoníku právní předpisy žádným způsobem nezakazují uzavřít kupní smlouvu na věc, která v době uzavření smlouvy ještě neexistuje, nebo kterou prodávající v době uzavření kupní smlouvy ještě nevlastní, pakliže není budoucí plnění objektivně nemožné. Z toho vyplývá, že ani Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017 není neplatné pro nemožnost plnění.
- 292.** Zpracovatel dospěl dále k závěru, že Ujednání o odkupu podepsaly za jednotlivé účastníky k tomu oprávněné osoby, to za předpokladu, že náměstek primátora Objednatele byl k uzavření Ujednání o odkupu jako smlouvy o smlouvě budoucí oprávněn. Tento předpoklad Zpracovatel dále neověřoval. Na Nájemní smlouvě 2017 jsou pouze prosté, nikoliv ověřené podpisy jednajících osob. Právní předpisy úřední ověření podpisu na smlouvě o převodu nemovitosti, a tedy ani na smlouvě o smlouvě budoucí o převodu nemovitosti v době uzavření Nájemní smlouvy 2017 nevyžadovaly. Z hlediska jednajících osob a jejich podpisu tak nejsou, s uvedenou výhradou, dány žádné důvody neplatnosti Ujednání o odkupu.

8.5. K neplatnosti právního úkonu či jednání ve vztahu k neplatnosti Ujednání o odkupu

- 293.** V textu právního stanoviska Zpracovatel rozlišoval mezi neplatností právního úkonu či právního jednání Objednatele a Bytového družstva Podlesí a neplatností samotného Ujednání o odkupu, a to z následujících důvodů.
- 294.** Uzavření Nájemních smluv a s nimi i obou Ujednání o odkupu lze považovat za jednání spoluvlastníků týkající se společné věci. V tomto ohledu se tak musí uplatnit pravidla rozhodování spoluvlastníků týkající se nakládání se společnou věcí.
- 295.** Základním pravidlem společným jak Starému občanskému zákoníku, tak Občanskému zákoníku je pravidlo, že o nakládání se společnou věcí mu rozhodnout spoluvlastníci vždy nejméně většinou hlasů.
- 296.** Vzhledem k tomu, že Objednatel měl v době uzavření Nájemních smluv spoluvlastnický podíl 51 % a Bytové družstvo Podlesí 49 %, nemohla by Nájemní smlouva, a tedy ani Ujednání o odkupu být platné v případě, že by bylo platné právní jednání či právní úkon Bytového družstva Podlesí, ale právní úkon či právní jednání Objednatele by bylo neplatné, neboť Bytové družstvo Podlesí nemá samo o sobě většinu.
- 297.** Pokud by naopak byl právní úkon či právní jednání Bytového družstva Podlesí neplatné, ale právní úkon či právní jednání Objednatele platné, mohl by právní úkon či právní jednání Objednatele zavazovat též Bytové družstvo Podlesí.
- 298.** Jak vyplynulo ze shora uvedeného, právní úkony či právní jednání Objednatele a Bytového družstva Podlesí týkající se samotných Nájemních smluv (bez hodnocení platnosti právních úkonů či jednání ve vztahu k Ujednání o odkupu) byly, s uvedenými výhradami, platné a není proto třeba se ve vztahu k samotným Nájemním smlouvám otázkou vady rozhodnutí jednoho ze spoluvlastníků zabývat.
- 299.** V případě Ujednání o odkupu obsaženého v Nájemní smlouvě 2010 považuje Zpracovatel právní úkony jak Bytového družstva Podlesí, tak Objednatele za neplatné, proto je neplatné i Ujednání o odkupu.
- 300.** V případě Ujednání o odkupu obsaženého v Nájemní smlouvě 2017 je již situace odlišná. Jak vyplynulo ze shora uvedeného právní stanoviska, považuje Zpracovatel právní jednání Bytového družstva Podlesí ve vztahu k Ujednání o odkupu za spíše platné, přičemž právní jednání Objednatele ve vztahu k Ujednání o odkupu je zcela jistě neplatné. Avšak vzhledem k tomu, že Bytové družstvo Podlesí bylo v době uzavření Nájemní smlouvy 2017 minoritním spoluvlastníkem předmětného bytového domu, a tedy jeho právní jednání není rozhodnutím většiny hlasů spoluvlastníků, je už jen z tohoto důvodu Ujednání o odkupu neplatné.

8.6. Celkový závěr

301. Ze shora provedeného rozboru platnosti Nájemních smluv a Ujednání o odkupu vyplývá, že i přes některé dílčí nedostatky jsou samotné Nájemní smlouvy, s výše uvedenými výhradami, dle názoru Zpracovatele platné.
302. Zejména v případě Nájemní smlouvy 2010 však tento závěr není kategorický, neboť v podstatných náležitostech Nájemní smlouvy 2010 lze spatřovat rozpor se Zákonem o nájmu nebytových prostor, pro který nelze vyloučit, že by Nájemní smlouva 2010 mohla být soudem posouzena jako neplatná, nicméně s ohledem na to, že dle Ústavního soudu je nezbytné dát přednost výkladu smlouvy ve prospěch její platnosti před výkladem opačným, pakliže smlouva takový výklad umožňuje, má Zpracovatel zato, že Nájemní smlouvy by měly být v tomto duchu posouzeny ze strany soudů jako smlouvy platné.
303. V případě Ujednání o odkupu dospěl Zpracovatel na základě provedeného rozboru k závěru, že jak v Nájemní smlouvě 2010, tak v Nájemní smlouvě 2017 jde o ujednání od počátku absolutně neplatné.
304. Neplatnost Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2010 je dána neplatností právního úkonu jak na straně Objednatele, tak na straně Bytového družstva Podlesí, dále absencí podstatných náležitostí vyžadovaných Zákonem o vlastnictví bytů a též neurčitostí budoucího předmětu převodu, neboť není sjednána velikost spoluvlastnického podílu, který by měl být předmětem převodu.
305. V případě Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017 je Ujednání o odkupu neplatné z důvodu neurčitosti budoucího předmětu převodu, neboť ani v tomto případě není sjednána velikost spoluvlastnického podílu, který by měl být předmětem převodu.
306. Neplatnost Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017 by se mohla zčásti zakládat též na absenci souhlasu bydlících a nebydlících členů Bytového družstva Podlesí. Zpracovatel má však zato, že s ohledem na smysl a účel ustanovení Zákona o obchodních korporacích, které zakotvuje povinnost získat před převodem vlastnického práva k bytům nebo budovám souhlas bydlících a nebydlících členů družstva, a s ohledem na Ústavním soudem prosazovanou prioritu výkladu smlouvy ve prospěch její platnosti, lze dospět k závěru, že absence takového souhlasu v případě Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017 neplatnost právního jednání Bytového družstva Podlesí týkající se Ujednání o odkupu spíše nezpůsobuje.
307. Právní jednání Objednatele týkající se Ujednání o odkupu v Nájemní smlouvě 2017 je neplatné pro nedostatek zveřejnění záměru budoucího převodu Objednatelem. Vzhledem k tomu, že Objednatel byl v době uzavření Nájemní smlouvy 2017 většinovým spoluvlastníkem předmětného bytového domu, znamenala by tato skutečnost již sama o sobě neplatnost Ujednání o odkupu i ve vztahu k Bytovému družstvu Podlesí bez ohledu na to, zda bude odpovídající právní jednání Bytového družstva Podlesí posuzováno jako platné či neplatné.
308. Ze všeho shora uvedeného vyplývá, že Objednatel není Ujednáními o odkupu ani v jedné z posuzovaných Nájemních smluv vázán, není tedy na základě žádosti nájemce z Nájemních smluv vázán povinností převést na nájemce spoluvlastnický podíl na Nebytovém prostoru spojený s právem užívat příslušné garážové stání.

309. Vzhledem k závěru uvedenému v předchozím odstavci se již Zpracovatel nevyjadřoval k dalším položeným dotazům Objednatele, neboť jejich řešení bylo podmíněno tím, že Zpracovatel dojde k závěru o platnosti Ujednání o odkupu a vázanosti Objednatele jejich obsahem, což se však nestalo.

9. Ostatní důležité skutečnosti a výhrady

Toto odborné právní stanovisko bylo zpracováno a závěry uvedené výše byly učiněny na základě informací a podkladů, které měl Zpracovatel od Objednatele k dispozici, a za předpokladu pravdivosti, správnosti, přesnosti a úplnosti těchto informací a podkladů.

Zpracovatel upozorňuje, že výklad právních předpisů, právních skutečností, právních vztahů a práv a povinností osob se může lišit v závislosti na osobě, která výklad provádí, a nelze tedy Zpracovatelem provedený výklad považovat za jediný možný.

V případě, že by měl Objednatel k výše uvedenému jakékoli dotazy či připomínky, může se na Zpracovatele kdykoliv s důvěrou obrátit.

Mgr.
Jiří
Dostál

Digitálně podepsal
Mgr. Jiří Dostál
Datum: 2024.02.23
17:18:54 +01'00'

Mgr. Jiří Dostál, advokát