

Právní stanovisko

Předmět (zadání od klienta):

Popsat a vyjádřit se k situaci, že **cena a kupní smlouva** k předmětným pozemkům byla schválena minulým zastupitelstvem ve formě SBS (v minulém funkčním období), tj. že o ceně se nyní nevede diskuse a ani se o ní nehlasuje a současní zastupitelé tak tuto skutečnost nemohli nijak ovlivnit a v souladu s předchozími usneseními zastupitelstva tak pouze naplňují závazek, a to v rozsahu, který je již jasně nastaven, a dále se vyjádřit k povinnosti Městská částí nyní smlouvu uzavřít, jelikož se k tomu v minulosti zavázala.

Klient:

- Bytové družstvo Libuš, IČO: 26452677 (dále jen „klient“)

Zpracováno:

- pro interní potřebu klienta

Podklady:

- smlouva o budoucí smlouvě kupní ze dne 22.05.2019
- usnesení zastupitelstva č. 33/2018
- usnesení zastupitelstva č. 34/2018 včetně protokolu z jednání zastupitelstva
- usnesení zastupitelstva č. 35/2018 včetně protokolu z jednání zastupitelstva
- smlouva o sdružení
- dohoda o rozpuštění sdružení a o vypořádání majetku sdružení

Smlouvou o sdružení ze dne 27.06.2005 (dále jen „Smlouva“) se klient a Městská část Praha-Libuš (dále jen „MČ“) dohodli na založení sdružení za účelem výstavby, dokončení, správy, údržby a výkonu vlastnických práva k bytovému domu na adrese sídla klienta (č.p. 7 v části obce Libuš), stojícím na pozemku parc. č. 8/1, k.ú. Libuš, obec Praha, vedeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, k. ú. Libuš, na LV č. 1609.

Podle čl. VI. odst. 6 Smlouvy měly být pozemky (původně pozemky č. parc. 8, 9, 10, 11, 12 a 1137) související s budovou č. p. 7 v části obce Libuš, tedy parc. č. 8/1, parc. č. 10/1 a parc. č. 12, vše k.ú. Libuš, obec Praha (dále jen „Pozemky“) převedeny na klienta samostatnou kupní smlouvou za dohodnutou kupní cenu stanovenou zastupitelstvem MČ na základě vypracovaného znaleckého posudku (tedy dle platných cenových a obecných zvyklostí, jak určuje Smlouva).

Na jednání zastupitelstva MČ dne 12.09.2018 zastupitelstvo MČ usnesením č. 33 schválilo (poměrem hlasů 9 pro, 0 proti, 5 zdržel se) prodejní cenu Pozemků ve výši **7.922.500,- Kč**, stanovené dle znaleckého posudku Ing. Jana Beneše.

Na jednání zastupitelstva MČ dne 12.09.2018 zastupitelstvo MČ usnesením č. 34 schválilo (poměrem hlasů 12 pro, 0 proti, 2 zdržel se) Smlouvu o budoucí smlouvě kupní na prodej Pozemků klientovi za cenu **7.922.500,- Kč**, stanovenou dle znaleckého posudku Ing. Jana Beneše a pověřila podpisem této smlouvy p. starostu.

Na jednání zastupitelstva MČ dne 12.09.2018 zastupitelstvo MČ usnesením č. 35 schválilo (poměrem hlasů 14 pro, 0 proti, 0 zdržel se) uzavření Dohody o rozpuštění sdružení a o vypořádání majetku sdružení mezi MČ a klientem ze dne 27.06.2005, které bylo založeno na základě Smlouvy a pověřila podpisem této smlouvy p. starostu.

Dne 22.05.2019 byla mezi MČ a klientem v intencích usnesení zastupitelstva MČ č. 33 a 34 uzavřena Smlouva o budoucí smlouvě kupní (dále jen „SoSB“), na základě, které se mimo jiného MČ **zavázala (viz čl. I. odst. I.4.) k uzavření kupní smlouvy** o úplatném převodu nemovitostí, a sice Pozemků, na klienta, a to za zastupitelstvem odsouhlasenou (usnesením zastupitelstva MČ č. 33) kupní cenu ve výši **7.922.500,- Kč nejpozději do 12 měsíců ode dne uzavření SoSB**.

Dne 10.07.2019 byla mezi MČ a klientem podepsána dohoda o rozpuštění sdružení a o vypořádání majetku sdružení (dále jen „Dohoda“), neboť došlo k naplnění účelu sdružení, a to ještě před uplynutím doby 20 let stanovené Smlouvou. K zániku sdružení má dojít ke dni povolení vkladu do katastru nemovitostí dle kupní smlouvy o převodu Pozemků. Dle čl. III. odst. 3.1. Dohody MČ potvrdila, že předmětné pozemky budou ve smyslu čl. VI. odst. 6 Smlouvy převedeny na klienta, což je dále potvrzeno i v čl. IV. odst. 4.2. Dohody.

Dne 10.02.2020 zastupitelstvo MČ **neschválilo** uzavření kupní smlouvy o prodeji Pozemků klientovi, ačkoli se k tomu již dříve zavázalo ve SoSB.

Podle ust. § 1785 občanského zákoníku platí:

Smlouvou o smlouvě budoucí se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujedнан alespoň obecným způsobem.

Podle ust. § 1786 občanského zákoníku platí:

Zavázané straně vzniká povinnost uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve oprávněná strana v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí.

Podle ust. § 1787 občanského zákoníku platí:

- 1) 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.
- 2) Obsah budoucí smlouvy se určí podle účelu, který má uzavření budoucí smlouvy zřejmě sledovat. Přitom se vychází z návrhů stran a přihlídně se k okolnostem, za kterých byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, jakož i k tomu, aby práva a povinnosti stran byly poctivě uspořádány.

Ze shora uvedeného lze shrnout, že SoSB se MČ platně zavázala k prodeji Pozemků klientovi za kupní cenu ve výši 7.922.500,- Kč, a že tedy existuje platný a vynutitelný závazek MČ uzavřít s klientem kupní smlouvu na Pozemky za tuto cenu nejpozději do 22.05.2020. Proti závazku MČ existuje právo klienta, aby s ním MČ kupní smlouvu na Pozemky za kupní cenu ve výši 7.922.500,- Kč nejpozději do 22.05.2020 uzavřela.

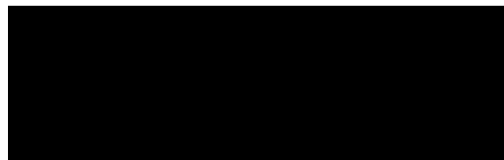
V případě, že k uzavření kupní smlouvy ani na kvalifikovanou výzvu klienta k uzavření kupní smlouvy ze strany MČ do 22.05.2020 nedojde, je klient oprávněn domáhat se nahrazení projevu vůle ze strany MČ uzavřít předmětnou kupní smlouvu za stanovenou kupní cenu soudem, a to návrhem podaným soudu ve lhůtě jednoho roku po 22.05.2020.

Závěr:

Na základě výše uvedeného se domníváme, že o obsahu kupní smlouvy, pokud jde o její předmět a kupní cenu, by se již jednání vést neměla, neboť tyto dvě podstatné náležitosti již byly mezi MČ a klientem závazně dohodnuty v SoSB, a uzavření kupní smlouvy na Pozemky za kupní cenu ve výši 7.922.500,- Kč je vynutitelné v soudním řízení. Zastupitelé MČ tedy již nemohou hlasovat o předmětu koupě a výši kupní ceny. SoSB zastupitele MČ zavazuje k hlasování o odsouhlasení samotného textu kupní smlouvy, které ovšem nemá a nemůže mít vliv na výši kupní ceny, která byla schválena usnesením zastupitelstva MČ

č. 33 a 34 a kupní cena tak nemůže být předmětem dalšího hlasování, neboť tato je již závazně stanovena v platně uzavřené SoSB.

V Praze dne 23.03.2020



Mgr. Jan Bělohlávek, advokát

i.s. Mgr. Josefa Veverky, advokáta