



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3  
VÝBOR KONTROLNÍ  
ZASTUPITELSTVA MĚSTSKÉ ČÁSTI

**Příloha č. 2 zápisu z jednání Výboru kontrolního Zastupitelstva městské části Praha 3  
dne 10. 12. 2015**

**Kontrolní zpráva (02/2015) o kontrole postupu v souvislosti se zákonností usnesení zastupitelstva MČ Praha 3, kterým byly stanoveny podmínky pro privatizaci bytů**

Kontrolní výbor zastupitelstva MČ Praha 3 na svém jednání dne 19. října 2015 projednal postup v souvislosti se zákonností usnesení zastupitelstva MČ Praha 3, kterým byly stanoveny podmínky pro privatizaci bytů. Toto projednání proběhlo na základě podnětu radního RNDr. Jana Materny a za přítomnosti jednoho z iniciátorů podnětu (dále jako „stěžovatel“) a jeho právního zástupce.

Stěžovatel zastoupený advokátem v rámci jednání Kontrolního výboru ústně zopakoval svou stížnost na údajný nesprávný postup zastupitelstva MČ Praha 3, které svým usnesením č. 451 ze dne 18. března 2015 schválilo Soubor pravidel prodeje jednotek v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřených MČ Praha 3 a Pravidla prodeje bytových jednotek pronajatých, vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, ve znění platném do 31. 12. 2013 a jednotek vymezených podle ustanovení § 1158 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění, družstevních nástaveb (vestaveb) v budově svěřené Městské části Praha 3 (dále jako „Pravidla“). Dle názoru stěžovatele došlo schválením těchto Pravidel k aplikaci retroaktivity při výběru nájemníků, což shledává jako rozporné se zákonem.

Kontrolní výbor na výše uvedeném jednání vyslechl argumenty stěžovatele, které lze shrnout následovně: V návaznosti na znění Pravidel bylo, dle informací právního zástupce stěžovatele stěžovateli sděleno, že podle tehdy platných Pravidel může být odkoupení bytové jednotky nabídnuto pouze těm nájemcům, kteří měli uzavřenou nájemní smlouvu nejpozději ke dni 31. 10. 2012. Těmi však stěžovatel a jeho manželka nebyli, nicméně nárok na privatizaci bytu by získali, pokud by bylo postupováno dle pravidel platných do přijetí Pravidel. První zástupce stěžovatele vznesl námitku nerovného přístupu. První zástupce stěžovatele dále uvedl, že dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR (č.j.: 20 Cdo 1230/99 ze dne 31. 5. 2001) se na směnu bytu pohlíží jako na změnu subjektů nájemního vztahu, kdy noví nájemci vstupující do práv a povinností nájemců předchozích, tj. na stěžovatele a jeho manželku se pohlíží jako na právní nástupce původních nájemců (jejich nájemní smlouva byla stěžovatelem uzavřena po rozhodném datu 31. 10. 2012, možnost zohlednit přechod nájmu bytu byla do Pravidel explicitně doplněna až později). Z těchto důvodů se právní zástupce stěžovatele domnívá, že stěžovatel by měl mít právo na privatizaci bytu.

Na základě jednání Kontrolního výboru k výše uvedené věci a na základě jeho dalšího šetření došel Kontrolní výbor k závěru, že k porušení, které namítá stěžovatel, nedošlo. V případě privatizace se jedná o kupní smlouvu, tedy dohodu mezi prodávajícím a kupujícím. Pojem „závazného příslibu“ první řád pro tyto případy nezná, privatizační pravidla nenahrazují smlouvu o smlouvě budoucí. V případě, že by se jednalo o závazek, z něž by vyplývala další práva a povinnosti stran, bylo by nutné, aby šlo již o konkrétní ujednání. V Pravidlech však chybí konkrétní ujednání o ceně, specifikace příslušných bytových jednotek apod. Co se týče otázky přechodu nájmu, explicitně byla tato zmínka do pravidel doplněna teprve dodatečně.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3  
VÝBOR KONTROLNÍ  
ZASTUPITELSTVA MĚSTSKÉČÁSTI

Z toho důvodu lze mít za to, že Pravidla před doplněním této explicitní zmínky s možností přechodu nájmu nepočítala a vztahovala se pouze ke konkrétním osobám, se kterými byla dle specifikovaných pravidel uzavřena nájemní smlouva. Vznik nájmu bytu nezajišťuje automaticky jeho možnou koupi, konečné rozhodnutí o prodeji bytových jednotek je ve výsostné pravomoci vlastníka, tj. zastupitelstva MČ Praha 3.

Kontrolní závěr:

Na základě výše uvedeného se Kontrolní výbor nedomnívá, že došlo k porušení zákona tak, jak jej stěžovatel namítá.

Doporučení Kontrolního výboru:

V návaznosti na kontrolní závěr nespécifikuje Kontrolní výbor žádné doporučení.

Zapsal: Tomáš Sunegha, Lucia Zachariášová

Schválil: Kontrolní výbor zastupitelstva MČ Praha 3

V Praze dne 10. prosince 2015