

**Od:** Mgr. Tereza Stejskalová <stejskalova@akvesely.cz>  
**Odesláno:** středa 2. listopadu 2016 16:56  
**Komu:** Lamprechtová Lenka JUDr. (ÚMČ Praha 3)  
**Kopie:** JUDr. Veselý; Linhartová Lenka (ÚMČ Praha 3)  
**Předmět:** Právní stanovisko k prodeji jednotek nájemcům s nájmem na dobu určitou

Vážená paní doktorko,

na základě našeho dnešního telefonického rozhovoru a k Vašemu dotazu z 24. 10. 2016 (viz níže) Vám zasílám stručné doporučení k otázce privatizace bytů u nájemců s nájmem na dobu určitou.

Jak bylo uvedeno v úvodu právního posudku ke změnám pravidel privatizace ze dne 21. 10. 2016, pravidla privatizace neomezují prodej jednotek pouze na nájemce s nájemní smlouvou na dobu neurčitou. V tomto směru tak z hlediska principů rovného přístupu a nediskriminace mají za stejných podmínek právo na prodej jednotky i nájemci na dobu určitou. Problém však může nastat v případech, kdy nájemci s nájemní smlouvou na dobu určitou skončí doba nájmu a tím i nájemní poměr k jednotce v průběhu 12 měsíční lhůty k přijetí nabídky na prodej jednotky. Pravidla privatizace uvedený případ výslovně neřeší.

Dle současné praxe je prodej jednotek nejprve schvalován v ZMČ a následně jsou nájemcům zasílány závazné nabídky k uzavření kupních smluv. K přijetí této nabídky mají nájemci lhůtu 12 měsíců. Je nepochybné, že nájemce musí mít k jednotce platný nájemní poměr nejméně ke dni rozhodnutí ZMČ o prodeji jednotky. Pravidla privatizace však v části A čl. I. odst. 2 obsahují formulaci o tom, že: *Jednotky jsou prodávány oprávněným nájemcům*. Jelikož k samotnému prodeji jednotky dochází až uzavřením kupní smlouvy, lze uvedené ustanovení vykládat tak, že kupující musí být nájemcem i ke dni uzavření kupní smlouvy.

Pokud se jedná o nájemce, jejichž nájemní poměr svou dobou přesahuje lhůtu k akceptaci závazné nabídky městské části, není dle našeho názoru třeba situaci speciálně řešit. Takoví nájemci by měly být bez dalšího zařazeny do privatizace, splní-li další podmínky pravidel privatizace.

U nájemců se smlouvou na dobu určitou však může nastat situace, že ke dni schválení prodeje v ZMČ budou nájemci bytů, avšak před uzavřením kupní smlouvy jim nájemní poměr skončí uplynutím doby nájmu. V takovém případě by nebyla splněna výše citovaná podmínka pravidel privatizace k prodeji jednotky, avšak městská část by byla vázána závaznou nabídkou na uzavření kupní smlouvy zaslou nájemci. Takovým situacím by bylo nejvhodnější předcházet a řešit je ještě před samotným schválením prodeje jednotky. V tomto směru se jako nejvíce praktický jeví nyní praktikovaný přístup, a to změna nájemní smlouvy z doby určité na dobu neurčitou (případně by bylo možné uvažovat i o prodloužení doby nájmu tak, aby přesahovala lhůtu k přijetí závazné nabídky k prodeji jednotky). V takovém případě budou dodrženy jak požadavky rovného přístupu a nediskriminace mezi jednotlivými nájemci jednotek, tak i podmínky stanovené pravidly privatizace.

Pro úplnost závěrem podotýkám, že pokud by nájemci nebyla doba nájmu prodloužena, mohla by patrně vzniknout nežádoucí „patová“ situace. Pokud by nájemce nebyl pouze z tohoto důvodu do privatizace zařazen, mohl by namítat porušení již výše uvedených principů rovného přístupu a nediskriminace, případně i legitimního očekávání (ve vztahu k otázce skončení nájmu v průběhu lhůty k akceptaci nabídky by patrně mohl argumentovat tím, že byl připraven nabídku akceptovat před skončením doby nájmu). Na druhou stranu, pokud by byl schválen prodej jednotky takovému nájemci a k uzavření kupní smlouvy by došlo až po skončení doby nájmu, došlo by k prodeji jednotky patrně v rozporu s pravidly privatizace. Ačkoliv by tato skutečnost neměla vliv na platnost kupní smlouvy, mohla by za určitých okolností případně zakládat právní odpovědnost za porušení povinnosti při správě cizího majetku (tj. prodej obecního bytu za kupní cenu, která je zpravidla nižší než cena tržní, aniž by byly splněny specifické podmínky, které takový postup odůvodňují a které byly schváleny zastupitelstvem městské části).

Chce-li MČP3 předejít konfliktním situacím nebo soudním sporům s nejistým výsledkem, lze doporučit, aby v případě nájemců s nájemním poměrem na dobu určitou (která uplyne v průběhu předpokládané lhůty k akceptaci závazné

nabídky k prodeji jednotky) byla těmto nájemcům umožněna změna nájemního poměru (doba neurčitá nebo prodloužení doby určité) tak, aby při rozhodování o prodeji jednotky a procesu uzavírání kupní smlouvy byla vyloučena rizika předestřená v tomto stanovisku.

S pozdravem

**Mgr. Tereza Stejskalová, advokátka**

ADVOKÁTNÍ  
KANCELAR **VESELÝ**  
a spol.

Seifertova 17

130 00 PRAHA 3

TEL.: 224 920 472

e-mail : [stejskalova@akvesely.cz](mailto:stejskalova@akvesely.cz)