



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 10. 12. 2020

Bod programu: 4

Předkládá: Rada města

Okruh zpracovatelů: Odbor správy majetku

Zpracoval: Ing. Radomír Bradáč
Šárka Zapletalová

Název bodu: **Prodej bytových jednotek ve střešních nástavbách a vestavbách v majetku města Hranic**

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. schvaluje/neschvaluje

záměr na prodej bytových jednotek č. 517/7, 517/8, 518/3, 518/4, se způsobem využití byt, nacházející se v objektu bydlení – bytový dům čp. 517, 518 na adrese Trávnícká v Hranicích, na pozemku p.č.st. 388/7 zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Hranice na LV 8530 a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 517, 518 a na pozemku p.č.st. 388/7 včetně příslušenství a dále na prodej spoluvlastnických podílů na pozemcích parc. č. 2/1 a parc.č. 2/2, v k.ú. Hranice na LV 8529 včetně příslušenství (sklad zahradního náradí na parc.č. 2/1 a venkovní úpravy na parc.č. 2/1), vše vymezeno v Prohlášení vlastníka domu čp. 517, 518 na Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-481/2009-835 s právními účinky vkladu ode dne 19.3.2009 a zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, oprávněným nájemcům dle přílohy č.1 důvodové zprávy;

2. schvaluje/neschvaluje

záměr na prodej bytových jednotek č. 1325/7, 1326/7, 1326/8, se způsobem využití byt, nacházející se v objektu bydlení – bytový dům čp. 1325, 1326 na adrese Husitská v Hranicích se zastavěnou plochou a nádvořím na pozemku p.č.st. 1423/3, vše v k.ú. Hranice na LV 7427 a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 1325, 1326 a pozemku p.č.st. 1423/3 včetně příslušenství, vymezených Prohlášením vlastníka domu čp. 1325, 1326 na Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-704/2007-835 s právními účinky vkladu ode dne 19.4.2007 a zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, oprávněným nájemcům dle přílohy č.1 důvodové zprávy;

3. schvaluje/neschvaluje

záměr na prodej bytových jednotek č. 1327/7, 1327/8, 1328/7, 1328/8, se způsobem využití byt, nacházející se v objektu bydlení – bytový dům čp. 1327, 1328 na adrese Husitská v Hranicích se zastavěnou plochou a nádvořím na pozemku p.č.st. 1423/4, vše v k.ú. Hranice na LV 7425 a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 1327, 1328 a pozemku p.č.st. 1423/4 včetně příslušenství, vymezených Prohlášením vlastníka domu čp. 1327, 1328 na Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-705/2007-835 s právními účinky vkladu ode dne 19.4.2007 a zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění oprávněným nájemcům dle přílohy č.1 důvodové zprávy;

4. schvaluje/neschvaluje

záměr na prodej bytových jednotek č. 1348/12, 1348/13, 1349/12, 1349/13, 1349/14, 1350/12, 1350/13, 1350/14, se způsobem využití byt, nacházející se v objektu bydlení – bytový dům čp. 1348, 1349, 1350 na adrese Kpt. Jaroše v Hranicích se zastavěnou plochou a nádvořím na pozemku p.č.st. 1604, vše v k.ú. Hranice na LV 7705 a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 1348, 1349, 1350 a pozemku p.č.st. 1604 včetně příslušenství, vymezených Prohlášením vlastníka domu čp. 1348, 1349, 1350 na Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-1900/2007-835 s právními účinky vkladu ode dne 1.10.2007 a zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, oprávněným nájemcům dle přílohy č.1 důvodové zprávy;

5. schvaluje/neschvaluje

záměr na prodej bytových jednotek č. 1351/12, 1351/13, 1351/14, 1352/12, 1352/13, 1352/14, 1353/12, 1353/13, 1353/14, se způsobem využití byt, nacházející se v objektu bydlení – bytový dům čp. 1351, 1352, 1353 na adrese Kpt.Jaroše v Hranicích se zastavěnou plochou a nádvořím na pozemku p.č.st. 1601, vše v k.ú. Hranice na LV 7481 a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 1351, 1352, 1353 a pozemku p.č.st. 1601 včetně příslušenství, vymezených Prohlášením vlastníka domu čp. 1351, 1352, 1353 na Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-1088/2007-835 s právními účinky vkladu ode dne 15.6.2007a zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, oprávněným nájemcům dle přílohy č.1 důvodové zprávy;

6. schvaluje/neschvaluje

záměr na prodej bytových jednotek č. 1354/12, 1354/13, 1354/14, 1355/12, 1355/13, 1355/14, 1356/12, 1356/13, 1356/14, se způsobem využití byt, nacházející se v objektu bydlení – bytový dům čp. 1354, 1355, 1356 na adrese Kpt.Jaroše v Hranicích se zastavěnou plochou a nádvořím na pozemku p.č.st. 1598, vše v k.ú. Hranice na LV 7707 a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 1354, 1355, 1356 a pozemku p.č.st. 1598 včetně příslušenství, vymezených Prohlášením vlastníka domu čp. 1354, 1355, 1356 na Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-1918/2007-835 s právními účinky vkladu ode dne 3.10.2007 a zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, oprávněným nájemcům dle přílohy č.1 důvodové zprávy;

7. schvaluje/neschvaluje

záměr na prodej bytových jednotek č. 1357/12, 1357/13, 1357/14, 1358/12, 1358/13, 1359/12, 1359/13, 1359/14, se způsobem využití byt, nacházející se v objektu bydlení – bytový dům čp. 1357, 1358, 1359 na adrese Obránců míru v Hranicích se zastavěnou plochou a nádvořím na pozemku p.č.st. 1607, vše v k.ú. Hranice na LV 7473 spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp 1357, 1358, 1359 a pozemku p.č.st. 1607 včetně příslušenství, vymezených Prohlášením vlastníka domu čp. 1357, 1358, 1359 na Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-

1037/2007-835 s právními účinky vkladu ode dne 8.6.2007 a zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, oprávněným nájemcům dle přílohy č.1 důvodové zprávy;

8. schvaluje/neschvaluje

záměr na prodej bytových jednotek č. 1363/12, 1363/13, 1363/14, 1364/12, 1364/13, 1364/14, 1365/12, 1365/13, 1365/14, se způsobem využití byt, nacházející se v objektu bydlení – bytový dům čp. 1363, 1364, 1365 na adrese Obránců míru v Hranicích se zastavěnou plochou a nádvořím na pozemku p.č.st. 1613, vše v k.ú. Hranice na LV 7678 a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 1363, 1364, 1365 a pozemku p.č.st. 1613 včetně příslušenství, vymezených Prohlášením vlastníka domu čp. 1363, 1364, 1365 na Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-1775/2007-835 s právními účinky vkladu ode dne 17.9.2007 a zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, oprávněným nájemcům dle přílohy č.1 důvodové zprávy;

9. schvaluje/neschvaluje

záměr na prodej bytových jednotek č. 1369/12, 1369/13, 1369/14, 1370/12, 1370/13, 1370/14, 1371/12, 1371/13, 1371/14, se způsobem využití byt, nacházející se v objektu bydlení – bytový dům čp. 1369, 1370, 1371 na adrese Přátelství v Hranicích se zastavěnou plochou a nádvořím na pozemku p.č.st. 1618, vše v k.ú. Hranice na LV 7668 a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 1369, 1370, 1371 a pozemku p.č.st. 1618 včetně příslušenství, vymezených Prohlášením vlastníka domu čp. 1369, 1370, 1371 na Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-1729/2007-835 s právními účinky vkladu ode dne 7.9.2007 a zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, oprávněným nájemcům dle přílohy č.1 důvodové zprávy;

10. schvaluje/neschvaluje

záměr na prodej bytových jednotek č. 1377/12, 1377/13, 1377/14, 1378/12, 1378/13, 1378/14, 1379/12, 1379/13, 1379/14, se způsobem využití byt, nacházející se v objektu bydlení – bytový dům čp. 1377, 1378, 1379 na adrese Obránců míru v Hranicích, se zastavěnou plochou a nádvořím na pozemku p.č.st. 1615, vše v k.ú. Hranice na LV 7436 a příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 1377, 1378, 1379 a pozemku p.č.st. 1615 včetně příslušenství, vymezených Prohlášením vlastníka domu čp. 1377, 1378, 1379 na Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-789/2007-835 s právními účinky vkladu ode dne 2.5.2007 a zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, oprávněným nájemcům dle přílohy č.1 důvodové zprávy;

11. schvaluje/neschvaluje

záměr na prodej bytových jednotek č. 1412/20, 1412/21, 1412/22, 1412/23, 1413/20, 1413/22, 1413/23, se způsobem využití byt, nacházející se v objektu bydlení – bytový dům čp. 1412, 1413 na adrese Struhlovsko v Hranicích, se zastavěnou plochou a nádvořím na pozemku p.č.st. 1850, vše v k.ú. Hranice na LV 7471 a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 1412, 1413 a pozemku p.č.st. 1850 včetně příslušenství, vymezených Prohlášením vlastníka domu čp. 1412, 1413 na Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-1008/2007-835 s právními účinky vkladu ode dne 4.6.2007 a zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, oprávněným nájemcům dle přílohy č.1 důvodové zprávy;

12. schvaluje/neschvaluje

záměr na prodej bytových jednotek č. 1661/13, 1661/14, 1662/13, 1662/14, 1663/13, 1663/14, 1663/15, 1664/13, 1664/15, se způsobem využití byt, nacházející se v objektu

bydlení – bytový dům čp. 1661, 1662, 1663, 1664 na adrese Třída 1.máje v Hranicích, se zastavěnou plochou a nádvořím na pozemku p.č.st 2974, vše v k.ú. Hranice na LV 8006 a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy čp. 1661, 1662, 1663, 1664 a pozemku p.č.st 2974 včetně příslušenství, vymezených Prohlášením vlastníka domu čp. 1661, 1662, 1663, 1664 na Katastrálním úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-830/2008-835 s právními účinky vkladu ode dne 18.4.2008 a zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, oprávněným nájemcům dle přílohy č.1 důvodové zprávy;

cena: dle zpracovaných znaleckých posudků

za podmínek:

- oprávněným nájemcům budou učiněny nabídky na prodej bytových jednotek dle zák. č. 89/2012 Sb.;
- předkupní právo zanikne, nepřijme-li oprávněný nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti;
- po zaniknutí předkupního práva může být bytová jednotka nabídnuta k prodeji třetí osobě;
- při podání žádosti o koupi bytové jednotky a spoluvlastnického podílu složí oprávněný nájemce jistotu ve výši 5 000 Kč; jistota bude započítána jako záloha na kupní cenu. V případě, že žadatel od své žádosti odstoupí, nebo jeho zaviněním nebudou splněny stanovené termíny, uhradí smluvní pokutu ve výši složené jistoty;
- pokud je žadatel v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za poskytované služby spojené s užíváním bytu a neuhradí svůj dluh, včetně poplatků z prodlení do uplynutí 30 denní lhůty ode dne doručení nabídky, nemůže se podílet na zakoupení bytové jednotky
- po obdržení písemné akceptace nabídky na koupi bytové jednotky a spoluvlastnického podílu, vyzve město Hranice, po schválení v zastupitelstvu města, nabyvatele k uzavření kupní smlouvy a úhradě kupní ceny;
- kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy a nabyvatel uhradí celou kupní cenu nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy kupní smlouvu podepíše; v případě, že nedojde ke splnění těchto podmínek zaviněním nabyvatele, pozbude usnesení zastupitelstva města o prodeji předmětné nemovitosti platnosti a nabyvatel se zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené jistoty, prodávající má v takovém případě právo od kupní smlouvy odstoupit;
- nabyvatel uhradí náklady spojené s převodem bytové jednotky;
- smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitosti bude podán po úhradě celé kupní ceny a nákladů spojených s převodem nemovitosti.

T: 25. 02. 2021

O: Ing. Radomír Bradáč

Důvodová zpráva:

Město Hranice je vlastníkem 89 bytových jednotek, které se nachází ve střešních vestavbách a nástavbách (příloha č. 1). Na výstavbu bytů ve střešních vestavbách a nástavbách byly městu Hranice poskytnuty státní dotace v rámci „Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury“. Výstavba byla realizována v rozmezí let 1998 – 2002.

Bytové jednotky ve střešních vestavbách a nástavbách se nachází v domech, kde bylo zpracováno prohlášení vlastníka, tzn., že byly vymezeny bytové jednotky včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích.

Bytové jednotky v domech (mimo bytových jednotek ve střešních vestavbách a nástavbách) byly prodány v rámci privatizace bytového fondu dle zák. č. 72/1994 Sb. V jednotlivých domech vznikla společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ), jejichž členem je také město Hranice. Město Hranice platí měsíčně finanční prostředky do fondu oprav ve výši, jakou si jednotlivé SVJ odsouhlasily. Město Hranice nemá majoritní rozhodovací právo.

Dotace na výstavbu bytových jednotek ve střešních vestavbách a nástavbách byly poskytnuty Ministerstvem pro místní rozvoj a Okresním úřadem Přerov. Jednou z podmínek poskytnutí dotace bylo, že si město Hranice ponechá bytové jednotky ve svém vlastnictví minimálně po dobu 20 let od kolaudace.

Město Hranice podalo v roce 2017 žádosti na zkrácení vázací doby platnosti podmínek pro nakládání s byty postavenými s dotací. V současné době je zástavní právo na všech domech vymazáno a **město Hranice může bytové jednotky prodat.**

Stávající nájemci bytových jednotek ve střešních vestavbách a nástavbách **mají ze zákona předkupní právo na koupi** bytové jednotky. Předkupní právo se řídí ustanovením zák. č. 89/2012 Sb., § 1187 odst. 1), kdy má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. **Předkupní právo zanikne**, nepřijme-li nájemce nabídku **do šesti měsíců** od její účinnosti.

Jedná se o bytové jednotky ve střešních vestavbách a nástavbách na ulici Trávnícká, Husitská, Kpt. Jaroše, Obránců míru, Přátelství, Struhlovsko a Třída 1.máje v Hranicích. Jedná se o byty o velikosti:

1+1	16 bytů
2+1	71 bytů
3+1	1 byt
4+1	1 byt

Celkem 89 bj.

Předmětem prodeje jsou bytové jednotky ve střešních vestavbách a nástavbách ve vlastnictví města Hranic, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích.

Budova čp. 517,518, Trávnícká v Hranicích – kromě bytových jednotek ve střešních vestavbách ve vlastnictví města Hranic, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích, jsou předmětem převodu také:

- spoluvlastnický podíl na parcele p.č. 2/1 zahrada o výměře 749 m² a p.č. 2/2 zahrada o výměře 1663 m², v k.ú. Hranice, které tvoří s domem funkční celek
- stavba na pozemku p.č.st. 388/7 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hranice, která tvoří příslušenství ke stavbě hlavní
- stavba zemního sklepa na pozemku p.č. 2/2 zahrada v k.ú. Hranice, která tvoří příslušenství ke stavbě hlavní

Budova čp. 1357, 1358, 1359, Obránců míru v Hranicích - není schvalován prodej bytové jednotky č. 1358/14. Oprávněná nájemkyně zemřela, probíhá dědické řízení, záměr na

prodej bude poté schvalován samostatně.

Nájemné ve střešních vestavbách a nástavbách je od 1.1.2018 ve výši **42,30 Kč/m²**.

Nájemné lze navyšovat dle § 2249 zák. č. 89/2012, občanský zákoník, jednou za 3 roky, nesmí být navýšeno o víc než 20%.

Dle § 2249 zák. č. 89/2012, občanský zákoník, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné.

Město Hranice může nájemné navýšit nejdříve v roce 2021 a to maximálně o 20%.

Nájemné za střešní vestavby a nástavby v roce 2019:

189 788 Kč/ měsíc, tzn. 2 277 456 Kč/rok

Platba do fondu oprav pro město Hranice v roce 2019:

120 709 Kč/měsíc, tzn. 1 448 508 Kč/rok

Náklady na správu Ekoltes Hranice, a.s.

Rok 2020 28 000 Kč včetně DPH/měsíc, tj. 336 000 Kč včetně DPH/rok

Rok 2021 29 756 Kč včetně DPH/měsíc, tj. 357 075 Kč včetně DPH/rok

Investice města do oprav bytů ve střešních vestavbách a nástavbách:

Rok 2018 445 000 Kč včetně DPH

Rok 2019 199 000 Kč včetně DPH

Rok 2020/1-9 90 000 Kč včetně DPH

Dle znalce ing. Vingrálka, zpracovatele znaleckých posudků na jednotlivé bytové jednotky ve střešních vestavbách a nástavbách, je obvyklé nájemné v Hranicích v rozmezí 161 Kč/m² až 191 Kč/m².

Výsledné obvykle dosahované nájemné činí 175 Kč/m².

Odbor správy majetku oslovil ve věci prodeje bytových jednotek ve střešních vestavbách a nástavbách oprávněným nájemcům a případné slevy z kupní ceny **Ministerstvo vnitra České republiky, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly a firmu Frank Bold Advokáti, s.r.o.**

Dle konzultace dané problematiky s Ministerstvem vnitra, odborem veřejné správy, dozoru a kontroly, již to, že bude zveřejněn **záměr cílený – ve prospěch oprávněných nájemců, je krok, kterým město oprávněné nájemce zvýhodňuje**. Nelze tedy snížit cenu v místě a čase obvyklou (cena dle znaleckého posudku) z důvodu, že se jedná o prodej oprávněným nájemcům. Takovýto postup by mohl být chápán jako diskriminační. Fakticky by totiž došlo ke dvojímu zvýhodnění na základě jediného důvodu.

Snížit kupní cenu by bylo možno na základě dalších kritérií, stanovených městem v záměru (jedno kritérium sleva max. o 5-10%). Muselo by se jednat o takové podmínky, které objektivně nějakým způsobem vyhovují zájmům města. Snížení ceny je nutno vždy zdůvodnit.

Stanovení kritérií a jejich následná obhajitelnost vždy záleží na příslušném orgánu

města (ZM).

Jako příklad možné slevy uvádějí: budoucí kupující se zaváže tento byt po určité období (např. 5 či 10 let) dále neprodávat, resp. že v případě úmyslu jej prodat se zaváže byt primárně nabídnout k odkoupení městu za stejnou cenu, za kterou byl byt od města odkoupen.

Závěrem ministerstvo vnitra ve svém stanovisku podotýká, že uvedený právní názor není právně závazný, neboť závazný výklad právních předpisů přísluší pouze soudům (příloha č. 2).

Vyjádření firmy **Frank Bold Advokáti, s.r.o.** je závěrem takové, že prodej bytů stávajícím nájemcům za cenu nižší, než za cenu obvyklou, je v souladu se zákonem za předpokladu, že **zastupitelé dostatečně zdůvodní toto snížení**, přičemž doporučují, aby zdůvodnění nebylo založeno jen na faktu, že se jedná o stávající nájemce (příloha č. 3).

Rada města Hranic usnesením 562/2019 – RM 17 ze dne 20.8.2019 **uložila odboru správy majetku zajistit zpracování znaleckých posudků** na jednotlivé bytové jednotky ve střešních vestavbách a nástavbách a následně předložit radě města a zastupitelstvu města materiál na zveřejnění záměru na prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům.

Na zpracovatele znaleckých posudků bylo vyhlášeno výběrové řízení v souladu se směrnicí QS – 74 – 01 – Zadávání veřejných zakázek. Na základě posouzení a hodnocení nabídek byl vybrán na zpracování znaleckých posudků ing. Tomáš Vingrálek, Sušilova 1938/26, Přerov, IČO: 75830281.

Znalecké posudky byly znalcem zpracovány a předány Městu Hranice, odboru správy majetku.

Na základě pokynu vedení města nechal odbor správy majetku v měsíci listopadu 2020 ing. Vingrálek znalecké posudky na byty ve střešních nástavbách a vestavbách, které zpracoval v prosinci 2019, aktualizovat (příloha č. 1).

Dle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích platí:

" Při úplatném převodu se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou. **Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé odůvodněna, je právní jednání neplatné.**"

Pravidlo uvedené v § 39 odst. 2 je implicitně uvedeno již v obecném § 38 odst.1 zákona o obcích, tj "bezodůvodně nedisponovat s majetkem pod cenou".

Podmínky prodeje:

- stávající nájemci bytových jednotek ve střešních vestavbách a nástavbách mají ze zákona předkupní právo na koupi bytové jednotky. Předkupní právo se řídí ustanovením zák. č. 89/2012 Sb., § 1187 odst. 1), kdy má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. **Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti**

- při přijetí nabídky na koupi bytové jednotky musí **složit oprávnění nájemci jistotu ve výši 5 tis. Kč**, v případě odstoupení od žádosti nebo nesplnění stanovených termínů, jistota propadá městu jako smluvní pokuta

- **Ihůta pro uzavření kupní smlouvy** je stanovena na **30 dnů** a úhrada **doplatku kupní ceny na 90 dnů** ode dne podpisu kupní smlouvy

- na koupi bytové jednotky se nemůže podílet nájemce, který má dluhy na nájemném a službách, spojených s užíváním bytu

Rada města Hranic projednala materiál na své schůzi dne 1.12.2020 a usnesením č.

1421/2020 - RM 53 **doporučila zastupitelstvu města schválit záměr na prodej** bytových jednotek ve střešních nástavbách a vestavbách dle návrhu na usnesení.

V případě, že zastupitelstvo města bude chtít cenu obvyklou na prodej bytových jednotek ve střešních vestavbách a nástavbách (cenu dle znaleckého posudku) snížit, je nutno snížení ceny v usnesení odůvodnit a do podmínek prodeje zpracovat podmínky, při jejichž splnění bude cena snížena.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
JUDr. Dana Hlavinková	23. 11. 2020	Bez připomínek.

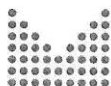
Přílohy:

Příloha č. 1.doc Příloha č.1

Seznam nabyvatelů bytových jednotek ve střešních vestavbách a nástavbách

Příloha č. 2.pdf

Příloha č. 3.pdf



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY



MVCRX04I971U
prvotní identifikátor

Příloha č. 2

odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
náměstí Hrdinů 1634/3
140 21 Praha 4

Č. j. MV- 74713-2/ODK-2019

Praha 6. června 2019

Přílohy: 1

Vážená paní
Šárka Zapletalová
Městský úřad Hranice

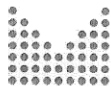
E-mail: szapletalova@mesto-hranice.cz

Sleva z kupní ceny

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra obdržel Váš dotaz ze dne 24. května 2019, týkající se úmyslu města poskytnout určitou slevu při prodeji obecních bytů jejich současným nájemcům. Jak uvádíte, část bytů v konkrétních bytových domech již byla v minulosti (2003 – 2007) nájemcům prodávána na základě zásad schválených zastupitelstvem, přičemž tehdy byly ceny těchto bytů určitým koeficientem sníženy (tehdy se jednalo o ceny v rozmezí cca 50 tis. – 100 tis. Kč za byt). V souvislosti s tím se ptáte, zda nyní může město nájemcům prodat své byty za cenu nižší, než je cena obvyklá, resp. jakou maximální slevu může město poskytnout. K tomu Vám sdělujeme následující.

Jak vyplývá z § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), obce mají povinnost postupovat při nakládání se svým majetkem tzv. s péčí řádného hospodáře. Na základě § 39 odst. 2 zákona o obcích pak má obec povinnost prodávat svůj majetek primárně za cenu obvyklou, přičemž pokud dojde k prodeji za cenu nižší, musí být tato odchylka zdůvodněna, jinak je dané právní jednání neplatné. Obecně přitom platí přímá úměra, že čím větší je zamýšlená odchylka od ceny obvyklé, tím preciznější by zdůvodnění mělo být – viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. listopadu 2015, č. j. 5 Tdo 316/2015.

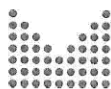
Důvodů pro odchýlení se od ceny obvyklé může existovat mnoho, přičemž máme za to, že jedním z těchto důvodů může být i skutečnost, že budoucími kupci obecních bytů by se stali jejich současní nájemci. Jak vyplývá z § 35 odst. 2 zákona o obcích, jednou z povinností obce je i péče o uspokojování potřeb svých občanů v oblasti bydlení, přičemž snaha o splnění této povinnosti se může reálně projevit i tak, že tito občané budou při koupi obecních bytů určitým způsobem zvýhodněni.



Z telefonického doplnění Vašeho dotazu však zároveň vyplynulo, že město by rádo nabídlo své byty k odkoupení přednostně právě stávajícím nájemcům, tj. že by zveřejnilo záměr prodeje, z něž by vyplynulo, že své nabídky mohou podávat pouze tito nájemci. K tomu podotýkáme, že záměry jsou zpravidla zveřejňovány jako „výzva“ neurčitěmu počtu osob k předkládání návrhů na uzavření smlouvy. To však neznamena, že by obec nemohla okruh případných zájemců nějakým způsobem omezit, resp. stanovit v záměru takové bližší podmínky, z nichž bude toto omezení vyplývat, má-li takový postup určitý legitimní důvod, sledující splnění výše zmíněných úkolů obce, plynoucích z § 35 odst. 2 zákona o obcích. V obdobných případech je však nutné vyvarovat se takových „omezení“ případných zájemců, která by mohla být chápána jako diskriminační. Pokud by např. město prodávalo svůj nemovitý majetek pouze z toho důvodu, že se jej potřebuje co nejdříve „zbavit“ za co možná nejvyšší cenu, pak by podobné výše popsané omezení potenciálních zájemců zřejmě mohlo působit jako diskriminace.

Ve Vámi popsaném případě (jak vyplynulo z písemného dotazu i telefonického doplnění) je však situace odlišná. Město se zde sice na jednu stranu chce „zbavit“ části městských bytů (mimo jiné i z důvodu vzrůstající finanční náročnosti jejich údržby), avšak zároveň pro něj není nejdůležitější prioritou pouhý „čistý“ finanční zisk z prodeje – jinak řečeno, nejdůležitější není výše nabízené ceny, ať už by přišla od kohokoliv. Za podstatnější kritérium město považuje řešení bytové situace současných nájemců (v tuto chvíli se jedná cca o 100 bytů). V případě prodeje těchto bytů jiným (finančně solventnějším) zájemcům než současným nájemcům by sice město z ryze finančního hlediska profitovalo více, avšak tento profit by byl kompenzován výrazným zhoršením bytové situace současných nájemců – s trochou nadsázky lze říci, že by si město tímto postupem naráz „vytvořilo“ několik desítek bezdomovců. To je přitom stav, jehož se chce město vyvarovat. **Vzhledem k výše popsaným okolnostem tak můžeme konstatovat, že v této situaci zastává náš odbor právní názor, že omezení záměru prodeje pouze na jednu skupinu obyvatel (současní nájemci) je přípustné, resp. že se zde nejedná o diskriminační postup.**

Musíme však upozornit na důležitou okolnost. Z Vašeho vyjádření vyplývá, že město by v záměru prodeje nejen rádo omezilo potencionální zájemce na současné nájemce, ale zároveň (vedle toho) by chtělo těmto nájemcům nabídnout odprodej bytů za cenu sníženou oproti ceně obvyklé, a to jen na základě důvodu, že se jedná o stávající nájemce. **Takovýto postup by však již dle našeho názoru mohl být chápán jako diskriminační. Fakticky by totiž došlo ke dvojímu zvýhodnění na základě jediného důvodu.** Jinak řečeno, kvůli jedné okolnosti (jedná se o stávajícího nájemce) by byla konkrétní osoba zvýhodněna dvakrát – poprvé svým výlučným postavením v záměru (kdy by se nemohl o byt ucházet nikdo jiný než on) a podruhé slevou oproti ceně obvyklé. Jak jsme již uvedli výše, skutečnost, že by se

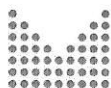


budoucím kupcem městského bytu měl stát jeho dosavadní nájemce, je skutečně relevantním důvodem pro zvýhodnění této osoby oproti jiným potencionálním zájemcům, avšak tuto skutečnost lze zohlednit pouze jednou. Pokud by město např. při prodeji svých bytů zveřejnilo „klasický“ záměr (tj. umožnilo by podávat nabídky komukoliv), pak si lze představit, že by tento současný nájemce mohl být oproti ostatním zájemcům zvýhodněn v tom smyslu, že by nemusel platit cenu obvyklou, ale částku o něco nižší. **Co se týče konkrétní výše takové slevy a posouzení, zda určitá odchylka od ceny obvyklé (resp. její odůvodnění) může či nemůže obstát, musíme zdůraznit, že takové hodnocení je vždy velmi subjektivní – vždy by totiž záleželo na konkrétním názoru soudu, který by se touto otázkou případně zabýval.** Přesto si dovoluujeme sdělit alespoň náš názor v tom smyslu, že snížení prodejní ceny obvyklé o 5% až 10% by zřejmě bylo možné považovat za odůvodnitelné. Větší zvýhodnění (pokud by bylo odůvodněno pouze skutečností, že se jedná o současného nájemce) by však již dle našeho názoru v případném soudním sporu neobstálo.

Můžeme tak uzavřít, že pokud město přistoupí ke zveřejnění záměru, kde k podávání svých nabídek budou oprávněni pouze příslušní nájemci (půjde o jakýsi druh tzv. adresného záměru), pak máme za to, že tento postup je možný. Naopak za problematické bychom považovali, pokud by zároveň s tímto zvýhodněním obdrželi potencionální kupci (nájemci) další „bonus“ v podobě snížení ceny obvyklé.

Nad rámec výše uvedeného pak upozorňujeme, že i když v konkrétním výše uvedeném případě nebude možné nabízet současným nájemcům prodej za sníženou cenu jen na základě faktu, že jsou nájemci, neznamená to, že by určité snížení ceny obvyklé bylo zcela vyloučeno. Je totiž možné, že město dokáže nalézt i další důvody, které by byly „hodné zvláštního zřetele“ a které by snížení kupní ceny dokázaly zdůvodnit. Vedle povinných náležitostí záměru, vyplývajících z § 39 odst. 1 zákona o obcích, totiž může záměr obsahovat i další bližší podmínky. V příloze tohoto dopisu Vám zasíláme metodické doporučení našeho odboru č. 7.2 nazvané „Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích.“ Tento dokument (aktualizovaný k 1. červenci 2016 a dostupný rovněž na internetových stránkách našeho odboru www.mvcr.cz/odk) se velmi podrobně zabývá mnoha aspekty v souvislosti se zveřejňováním záměru, mimo jiné i možností uvádění bližších podmínek, viz str. 55 tohoto doporučení.

Obce zpravidla zařazují do záměrů takové bližší podmínky, jejichž splnění je nutnou náležitostí podané nabídky. Lze si však představit i situace, kdy obec tyto podmínky stanoví takovým způsobem, že jejich splnění sice není nutné, avšak pokud by je potencionální zájemci akceptovali, znamenalo by to pro ně „nějakou“ výhodu. Ve Vašem konkrétním případě si tak můžeme představit hypotetický příklad, kdy město zveřejní záměr prodeje bytů současným nájemcům a zároveň v textu záměru



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

uvede dvě kritéria (podmínky) s tím, že splnění jednotlivé podmínky bude představovat slevu z kupní ceny (ceny obvyklé) např. ve výši 10%. Musí se však samozřejmě jednat o takové podmínky, které objektivně nějakým způsobem vyhovují zájmům města jako takového. Jako příklad podobné podmínky, jejíž splnění by mohlo být ze strany města bonifikováno slevou z kupní ceny, můžeme uvést takovou, kdy se budoucí kupující zaváže tento byt po určité období (např. 5 či 10 let) dále neprodávat, resp. že v případě úmyslu jej prodat se zaváže byt primárně nabídnut k odkoupení městu za stejnou cenu, za kterou byl nyní od města odkoupen.

Pokud by tedy město bylo schopné v záměru uvést několik podobných podmínek, jejichž splněním by se v „rozumné“ míře (dle našeho názoru do 5%, maximálně do 10%) dala snížit cena obvyklá, mohl by zájemce splňující několik podmínek získat skutečně významnou slevu na koupi svého bytu. Na tomto místě však musíme zdůraznit, že stanovení takovýchto podmínek a jejich následná obhajitelnost, bude vždy záležet výlučně na konkrétním městě, resp. na příslušném orgánu města. Výše uvedené příklady je tak nutné skutečně chápat pouze jako představu, jak by tyto podmínky mohly být v záměru koncipovány.

Závěrem je nutné pro úplnost podotknout, že výše uvedený právní názor není právně závazný, neboť závazný výklad právních předpisů přísluší pouze soudům.

Ing. Marie Kostruhová
ředitelka odboru

Vyřizuje: Mgr. Martin Vašica
tel. č.: 974 816 485
e-mail: odbordk@mvcv.cz

Memorandum

Od: Mgr. Martin Kornel, Ph.D., advokát, Mgr. Jitka Mihulková, advokátní koncipientka,
Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Pro: Město Hranice

Věc: **Posouzení možností prodeje bytů současným nájemcům za cenu nižší než
cenu obvyklou**

Datum: 30. 1. 2020

Zadání

Město Hranice vlastní fond 94 bytových jednotek a má zájem byty prodat současným nájemcům. Odhadovaný výnos by byl cca 70-80 mil. Kč. V uplynulých 5 měsících si město nechalo na každý byt zvlášť zpracovat znalecké posudky, ve kterých byly byty ohodnoceny z pohledu města vysoko v rozmezí 750 tis. - 1 mil. Kč. Město by rádo poskytlo při prodeji zvýhodnění současným nájemcům 10/15/20 %.

Úkolem je posoudit, zda a za jakých podmínek může město poskytnout takové zvýhodnění, aby bylo v souladu s českým právem.

Posouzení možnosti prodeje bytů současným nájemcům za cenu nižší než cenu obvyklou

Úvod

Záměr klienta může být problematický ze dvou hledisek. Prvním je otázka, zda je takové snížení kupní ceny bytů v souladu s povinností obce pečovat o majetek řádně ve smyslu § 38 odst. 1 zákona o obcích. Tato zásada je konkrétně promítnuta do **povinnosti převádět nemovitý majetek obce za cenu obvyklou** (§ 39 odst. 1) po zveřejnění záměru prodeje, pokud obec nezdůvodní cenu nižší. Absence zdůvodnění nižší ceny vede k absolutní neplatnosti smlouvy a tu může soud vyslovit na základě návrhu osoby s právním zájmem na takovém určení (například jiný zájemce o koupi).

Druhým hlediskem je samotná **trestněprávní odpovědnost zastupitelů**, kteří jsou povinni nakládat s majetkem obce s péčí řádného hospodáře. Při prodeji bytů za nižší cenu přichází proto v úvahu naplnění zejména skutkové podstaty trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti (§ 221 trestního zákoníku).

Péče řádného hospodáře ve smyslu zákona o obcích

Prodej bytů současným nájemcům za nižší cenu než cenu obvyklou musí zastupitelstvo zdůvodnit. To vyplývá z ustanovení § 38 odst. 1 i § 39 odst. 1 zákona o obcích. Je nezbytné, aby důvody pro nižší cenu byly legitimní a objektivní.¹ Naopak nemusí být nutně pouze ekonomické, tedy nemusí jít o prodej ekonomicky co nejvýhodnější, ale měl by vést k plnění povinností obce jako je péče o všestranný rozvoj obce a potřeby svých občanů (s přesnějším vymezením v odůvodnění).

Kupní cenu je také možné snížit pouze do takové míry, aby samotné snížení odpovídalo intenzitě důvodů, tedy čím zásadnější (z pohledu obce) je důvod pro snížení, tím větší může být odchylka od ceny obvyklé. V posuzovaném případě by tak výše procenta pro snížení kupní ceny oproti ceně obvyklé měla být zdůvodněna (například délkou nájmu, tedy výší již uhrazeného nájemného).

Mezi důvody pro nižší kupní cenu dle rozhodovací praxe soudů patří například **zamezení sousedským sporům**,² **důvěra ve vybraného kupujícího ve spojení s malým rozdílem v nabízených cenách**³ či dle Ministerstva vnitra nemožnost prodeje za obvyklou cenu **pro nedostatek zájemců** nebo **nutnost „urychleného“ prodeje majetku**.⁴ Nepřímo lze dovolenost snížení ceny bytů při prodeji současným nájemcům dovodit z rozhodnutí Ústavního soudu ČR, který v nálezu, kde sice posuzoval primárně jinou otázku, uvedl, že „*skutečnost, že nemovitost kupovali dosavadní nájemci bytů, byla i důvodem pro významné snížení kupní ceny oproti ceně obvyklé*“.⁵ Ústavní soud však toto snížení v daném případě neposuzuje, ani neodmítá, zmiňuje však jako legitimní účel prodeje pro „*zajištění bytové potřeby tehdejších nájemců bytů v předmětném domě*“.

Na druhou stranu Ministerstvo vnitra vydalo v roce 2010 metodiku, ve které uvádí, že „*fakt, že určitá osoba v obecním bytě dlouhodobě žije a tento byt užívá, patrně nebude možné bez dalšího považovat za důvod pro stanovení jiné než obvyklé ceny*.“ Zároveň prodej nájemcům za výhodnější ceny nevylučuje, ale musí „*pro takový postup by však měly být další relevantní důvody, např. koncepční řešení bytové situace v obci, snaha zabránit některým potencionálním negativním sociálním dopadům prodeje jiným*“.

¹ POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2019, s. 222.

² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2016, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015.

³ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích, ze dne 20. 7. 2016, čj. 52 A 32/2016-126.

⁴ Metodické doporučení Ministerstva vnitra: Právní úprava dispozic obecním majetkem dle zákona o obcích, 2010, s. 132. Dostupné zde: <http://www.mvcr.cz/mvcren/file/metodicke-materialy-md-nakladni-majetkem-web-pdf.aspx>.

⁵ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. 11. 2018, sp. zn. II. ÚS 1561/18.

Posouzení možností prodeje bytů současným nájemcům za cenu nižší než cenu obvyklou

*osobám na stávající nájemce apod.*⁶ Obecně mezi odbornou veřejností nepanuje jednotný názor, zda nebo za jakých podmínek je prodej bytů nájemcům za nižší než obvyklé ceny.

Praktický problém může představovat to, že prodané byty (za nižší ceny) mohou být od nájemců obratem odkoupeny za vyšší ceny apod., tedy by původní smysl snížení kupní ceny – zajištění bytové potřeby stávajícího nájemce odpadl. Jako ochrana před takovým jednáním může sloužit institut zpětné koupě vč. předkupního práva (§ 2135 a násl. občanského zákoníku) nebo zákaz zcizení bytů (§ 1761 občanského zákoníku). Dle našeho názoru je vhodné při prodeji některý z těchto právních nástrojů využít, aby byla zajištěna ochrana záměru zastupitelstva.

Dále doporučujeme zapracovat zdůvodnění nižší ceny do usnesení s rozhodnutím o prodeji, případně do zápisu z jednání zastupitelstva.

Trestněprávní odpovědnost

Pokud by dosáhlo jednání zastupitelstva dostatečné intenzity společenské škodlivosti, připadá v úvahu také trestněprávní odpovědnost zastupitelů za nevýhodný prodej bytů obce. V úvahu pak připadá zejména trestný čin porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti dle § 221 trestního zákoníku. Ke spáchání tohoto trestného činu není třeba úmyslné poškození obce, ale pouze hrubá nedbalost. Pro naplnění je třeba porušit zákonnou povinnost, v tomto případě povinnost zastupitele spravovat majetek obce jako řádný hospodář (§ 38 odst. 1 zákona o obcích), a spáchání značné škody, tedy škody ve výši alespoň 500.000 Kč.

K tomu, kde existuje hranice pro určení, zda zastupitelstvo porušilo povinnost péče řádného hospodáře, jsme se vyjádřili výše. Co se týká samotné škody, pokud má být výnos z prodeje bytů klienta min. 70 mil. Kč, tak pokud by klient snížil kupní ceny v průměru o 10 % (tedy nejnižší uvedená možnost), pak by se jednalo o „ztrátu“ 7 mil. Kč, tedy částku vyšší, než je značná škoda. To však samo o sobě trestněprávní odpovědnost nezakládá, muselo by totiž zároveň dojít k porušení povinnosti péče řádného hospodáře, jak je uvedeno výše.

Nejvyšší soud již posuzoval obdobný případ (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 12. 2012, sp. zn. 5 Tdo 827/2012), kdy zastupitelé města schválili prodej pozemků města za cenu výrazně nižší, než byla cena obvyklá (přibližně 1,5 mil. Kč namísto 5 mil. Kč), přičemž nižší cenu dostatečně nezdůvodnili (spolehli se na zpochybněné podklady odboru, který se běžně převody pozemků nezabýval apod.), a navíc byli upozorněni na zásadní rozdíl v cenách. Tím mohli způsobit městu značnou škodu (ve smyslu § 138 odst. 1 trestního zákoníku). Hrubou nedbalost v jednání zastupitelů soud shledal v tom, že zastupitelé byli dopředu upozorněni na nepoměr v cenách, a přesto se rozhodli nemovitý majetek prodat za nižší cenu. Z tohoto důvodu Nejvyšší soud ČR rozhodnutí soudů I. a II. stupně, kterými bylo trestní stíhání zastupitelů zastaveno, zrušil a vrátil k projednání.

V situaci, kdy se zastupitelé spolehnou na doporučení osoby *práva znalé, aniž by měly nějaké věrohodné signály, z nichž by mohly dovodit nesprávnost takových informací, nelze u nich zpravidla dovodit úmyslné zavinění* neměli by se trestního stíhání obávat.⁷

⁶ Metodické doporučení Ministerstva vnitra: Právní úprava dispozic obecním majetkem dle zákona o obcích, 2010, s. 131. Dostupné zde: <http://www.mvcr.cz/mvcren/file/metodicke-materialy-md-nakladni-majetkem-web-pdf.aspx>.

⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2011, sp. zn. 5 Tdo 848/2010.

Posouzení možností prodeje bytů současným nájemcům za cenu nižší než cenu obvyklou

Závěr

Domníváme se, že prodej bytů klienta stávajícím nájemcům za cenu nižší, než cenu obvyklou, je v souladu se zákonem za předpokladu, že zastupitelé dostatečně zdůvodní toto snížení, přičemž doporučujeme, aby zdůvodnění nebylo založeno jen na faktu, že se jedná o stávající nájemce.

Na základě výše uvedeného doporučujeme, aby zastupitelstvo snížení odůvodnilo v usnesení zastupitelstva a v zápisu z jednání zastupitelstva také dalšími důvody, proč je takový postup pro obec výhodný. Výhodnost nemusí být nutně ekonomická, lze uvažovat například o těchto důvodech (pokud jsou relevantní):

- zamezení sousedským sporům,
- důvěra ve vybraného kupujícího ve spojení s malým rozdílem v nabízených cenách,
- nemožnost prodeje za obvyklou cenu pro nedostatek zájemců,
- nutnost urychleného prodeje majetku,
- koncepční řešení bytové situace v obci nebo
- snaha zabránit některým potenciálním negativním sociálním dopadům prodeje jiným osobám na stávající nájemce.

Co se týká výše zvýhodnění nájemců, není stanovena hranice zdůvodnitelného zvýhodnění, avšak čím nižší oproti ceně obvyklé bude, tím bude méně problematické.

Doporučujeme v případě zvýhodněné ceny zároveň vhodnými prostředky zajistit naplnění sledovaného účelu. Lze využít například právo zpětné koupě vč. předkupního práva (§ 2135 a násl. občanského zákoníku) nebo zákaz zcizení bytů po stanovenou dobu (§ 1761 občanského zákoníku).

Pro úplnost doplňujeme, že ze zaslaných podkladů také vyplývá, že současní nájemci (alespoň dle předložené nájemní smlouvy) zaplatili klientovi jistotu (kauci) při uzavření nájemní smlouvy, tedy bude-li nájem ukončen, pak je klient povinen nájemcům vrátit tuto jistotu zpět. Předložený znalecký posudek nezahrnul jistotu mezi faktory ovlivňující cenu bytu. Při stanovení výše kupní ceny tak lze využít toho, že bude možné započíst povinnost vrátit jistotu proti části kupní ceny bytu.