

## Stanovisko k možnostem úhrady nákladů spojených s výstavbou nové bytové jednotky – Ing. M. E.

### I.

Dohodou o podmínkách realizace půdní vestavby a budoucí smlouvě o nájmu nově vybudovaného bytu ze dne 20.9.2006 se smluvní strany pan Ing. J. E. (dále jen jako „stavebník“) a Statutární město Opava (dále jen jako „SMO“) zavázali za v této dohodě sjednaných podmínek vytvořit novou bytovou jednotku půdní vestavbu o výměře 111,9 m<sup>2</sup> v bytovém domě č.p. 1812, objekt bydlení, který je součástí pozemku parc.č. 2890/88, vše k.ú. Opava-Předměstí, který je ve vlastnictví SMO (dále jen „byt“). V rámci této dohody byly sjednány tyto podstatné skutečnosti týkající se případného finančního vyrovnání se mezi stranami:

- 1) byt je vystavěn na náklady stavebníka, který taktéž zajistí veškerou potřebnou stavební dokumentaci a povolení. Vlastníkem bytu však je nesporně SMO.
- 2) byla sjednána částka za m<sup>2</sup>, která smluvními stranami bude považována za náklady na vybudování bytu, a to ve výši 10.800,- Kč/m<sup>2</sup> násobená koeficientem inflace platným v době uzavření nájemní smlouvy dle ČSÚ.
- 3) bylo dohodnuto, že po výstavbě bytu bude se stavebníkem uzavřena nájemní smlouva na 25 let s nájemným ve výši 1,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. V této výši se má promítnout sleva nájemného, která za 25 let má být přesně ve výši nákladů na výstavbu bytu.
- 4) V případě ukončení nájmu před uplynutím uvedené doby 25 let bude vypořádaná dosud neumořená část nákladů takto: - umořená část nákladů se stanoví podílem celkových nákladů určených v bodě IV. odst. 2 a 25ti let vynásobených počtem let trvání nájmu. Toto ustanovení neplatí v případě, stane-li se občan (budoucí nájemce) vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu postupem dle „Zásad postupu při prodeji domů v majetku města Opavy“ (tj. cca:  $10.800 \cdot 111,9 / 25 \cdot 7$  let trvání nájmu = cca **338.385,6 Kč** (bez započtení inflace)).
- 5) Dále pak je sjednáno, že SMO se zavazuje při ukončení nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele z důvodu § 711a odst. 1 písm. a), c), d) tehdejšího občanského zákoníku uhradit nájemci neumořenou část nákladů vypočtenou způsobem dle bodu IV. odst. 5 (výpočet v předchozím bodě).

Veškeré tyto ujednání pak byly přeneseny do příslušné Smlouvy o nájmu bytu ze dne 3.6.2008 (s účinností ode dne 1.3.2008) uzavřené mezi manžely Ing. J. E. a Ing. M. E. (nájemci) a SMO (pronajímatel). Dne 29.8.2011 pak byl uzavřen Dodatek č. 1 k této nájemní smlouvě, kterým byl ukončen nájem bytu Ing. J. E. z důvodu opuštění společné domácnosti.

### II.

S ohledem na výše uvedené se stávající situace jeví takto:

- 1) Současná konstrukce celé transakce (resp. právního vztahu) je koncipována tak, že byt byl zhotoven na náklady stavebníka, kterému pak bylo garantováno, že po dobu 25 let bude mít sjednaný nájem k tomuto bytu za zvýhodněný nájem, kterým mu bude kompenzováno to, co do bytu ze svého vydal. Pro odstranění pochybností pak bylo ujednáno, že cena nákladů na zhotovení bytu je  $10.800 \cdot 111,9 \cdot$  koeficient inflace r. 2008. Přestože se v čl. 11 nájemní smlouvy stanoví postup pro vypořádání neumořené části nákladů, čl. 13. této smlouvy pak následně upřesňuje, kdy k takovému vypořádání dojde (jen z důvodu výpovědi pronajímatele), je zde tedy reálná právní argumentace, že v případě, že dojde k výpovědi ze strany nájemkyně, tak nemá nárok na vypořádání nákladů dle nájemní smlouvy. Upozorňuji však, že **přesto by zůstal nárok na vydání bezdůvodného obohacení ze strany SMO** z důvodu navýšení ceny předmětného bytového domu o cenu vynaloženou na zřízení bytu.



Samozřejmě, že důkazní břemeno by bylo na nájemkyni, ale s největší pravděpodobností by tato uspěla alespoň co důvodu (jak píšete, spor by byl veden o výši bezdůvodného obohacení).

Z tohoto důvodu **doporučuji Odboru majetku města (dále jen jako „OMM“), aby nechal vypracovat znalecký posudek na výši zhodnocení ceny příslušného bytového domu v souvislosti s výstavbou předmětného bytu**, aby se zjistilo, zda sjednaná smluvní cena nákladů pro nás výhodná je, či není.

2) V případě, že nebudeme napadat jakkoliv možnost kompenzace nákladů a budeme trvat na výši nákladů sjednané ve smlouvě, dovoluji si upozornit na další podstatné skutečnosti:

a) nájemní smlouva byla uzavřena s manžely E. Existoval společný nájem a **z veškerých práv a povinností byli vázáni oba manželé**, tedy jim svědčila oběma i případná kompenzace nákladů při dřívějším skončení nájmu, což se dne 29.8.2011 v případě Ing. E. stalo. Pokud tedy toto právo Ing. E. svědčilo, a tento nepožádal SMO o kompenzaci, s ohledem na dnešní datum je jeho nárok již promlčen. Protože však se manželé při rozvodu mohli dohodnout, že právo bude svědčit pouze Ing. E., je třeba mít předloženou dohodu o vypořádání společného jmění manželů – manželů Elblových. Až po prozkoumání této dohody můžeme s jistotou říci, zda Ing. E. má nárok na celou kompenzaci, či jen část.

Z tohoto důvodu **doporučuji OMM, aby si nechal předložit příslušnou dohodu o vypořádání společného jmění manželů E.**

b) V případě, že dle výše uvedeného výpočtu (bez inflace) celkové náklady za výstavbu bytu jsou ve výši cca 1.208.520,- Kč, vychází pak s ohledem na dobu 25 let výše měsíčního nájemného za byt ve výši 4.028,4 Kč. Což vzhledem k výměře bytu (111,9 m<sup>2</sup>) je **36,- Kč/m<sup>2</sup>**. Dovoluji si upozornit, že průměrná výše nájemného v komerčním bydlení SMO vychází na cca 70-80,- Kč/m<sup>2</sup>. Tedy i v případě, že SMO kompenzaci Ing. E. vyplatí v celé výši (cca 870.134,4 Kč), tuto částku díky pronájmu bytu získá SMO zpět dříve, než za nynější dobu zbývajících 18 let (**při výši nájemného 70,- Kč/m<sup>2</sup> by za 18 let pronajímání SMO získalo částku 1.691.928,- Kč**, což mnohonásobně převyšuje i původní investici do výstavby bytu). Z tohoto důvodu upozorňuji i na ekonomické hledisko celé transakce, kdy získání tržního nájemného v tomto bytě je pro SMO mnohem výhodnější než stávající varianta předplaceného nájemného.

**Závěr: S ohledem na výše uvedené doporučuji postup OMM takový, že necht' si ověřit z dohody o vypořádání SJM manželů E., na koho přešel (přešel-li) nárok na kompenzaci nákladů na výstavbu bytu a v případě, že skutečně celý nárok svědčí Ing. E., aby s touto byla uzavřena dohoda o narovnání, kde bude závazek SMO vyplatit tuto kompenzaci (např. v období 7 let, stejně jak dlouho trval dosavadní nájemní vztah) a tím dojde k narovnání vztahu.**

**V případě, že nárok na Ing. E. nepřešel, je nutné zkoumat, v jaké výši může Ing. E. po SMO požadovat tuto kompenzaci.**

Dne 6.11.2015 vypracoval Mgr. Petr Michalčík