

*Pozn.: Zveřejněna je upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle Nařízení Evropského parlamentu a rady č. 2016/679 ze dne 27.4.2016*

## **Zápis** **z jednání Zastupitelstva obce Bludov č. 20, které se konalo dne 12.8.2022** **v 17.00 hodin v kulturním domě v Bludově**

**Přítomni:** Ing. Jaroslav Balhar, MBA. (Bar), Prof. PhDr. Stanislav Balík, Ph.D. (Bak), Karel Bank (Ban), Mgr. Luděk Březina (Bř), Jaroslav Čech (Če), Bc. Roman Holinka (Ho), Mgr. Jakub Jelínek (Je), Ing. Kateřina Juránková (Ju), Ing. Milan Klimeš (Kl), Jindřich Matěj (Ma), Ing. Pavel Ston (Sto), Ing. Josef Ťulpík (Ťu)

**Nepřítomni:** Mgr. Karel Směšný (Sm) - omluven, Bohuslav Strouhal - (Str) - omluven, Jaroslav Hudlík, DiS. (Hu).

### **Program jednání :**

1. Úvod
2. **Rozsudek Okresního soudu v Šumperku ve věci prodeje bytů v nástavbách bytového domu „Olšanky“**
3. **Rozpočtové změny č. 10**
4. **Diskuse**

### **Ad 1) Úvod**

Zasedání zahájil starosta Ing. Pavel Ston. Konstatoval, že je přítomno 12 členů zastupitelstva obce, které je schopno se usnášet. Omluvil Mgr. Směšného a p. Strouhala.

Nejdřív seznámil přítomné s programem jednání a vyzval zastupitele k případnému doplnění programu.

Jelikož nebyly žádné doplňující návrhy, dal starosta o programu jednání hlasovat.

### **Zastupitelstvo obce schvaluje program dnešního jednání.**

Hlasováno:	Str	Bak	Bř	Ju	Ma	Ho	Ťu	St	Če	Bar	Sm	Je	Kl	Ban	Hu	
pro:		/	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/		12
proti:																
zdržel se:																
nehlasoval:	/										/				/	3

Jako ověřovatele zápisu starosta navrhl Prof. PhDr. Stanislava Balíka, Ph.D. a Mgr. Jakuba Jelínka.

Jelikož nebyly žádné jiné návrhy ani připomínky, dal starosta o návrhu hlasovat.

**Zastupitelstvo obce schvaluje jako ověřovatele zápisu z dnešního jednání Prof. PhDr. Stanislava Balíka, Ph.D. a Mgr. Jakuba Jelínka.**

Hlasováno:	Str	Bak	Bř	Ju	Ma	Ho	Žu	St	Če	Bar	Sm	Je	Kl	Ban	Hu	
pro:		/	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/		12
proti:																
zdržel se:																
nehlasoval:	/										/				/	3

Vyhotovením zápisu starosta pověřil Ing. Zdeňka Kolínka, tajemníka obecního úřadu.

Poté přivítal právního zástupce obce Mgr. Pavla Kopu, který zastupuje obec u soudního řízení o nahrazení projevu vůle ve věci prodeje bytů v nástavbách bytového domu „Olšanky“.

**Ad 2) Rozsudek Okresního soudu v Šumperku ve věci prodeje bytů v nástavbách bytového domu „Olšanky“**

Komentář k danému bodu přednesl starosta obce.

Obec dne 23.11.2020 obdržela od advokáta JUDr. Jaroslava Brože (advokátní kancelář Brož Brož Vala advokátní kancelář s.r.o.) předžalobní upomínku - výzvu k uzavření pěti kupních smluv k prodeji bytů v nástavbách č.p. 653 a 654 „Olšanské bytovky“ .

JUDr. Brož převzal právní zastoupení manželů I. – bytová jednotka č. 653/5, manželů S.– bytová jednotka č. 654/5, manželů H.– bytová jednotka č. 654/6, manželů V.– bytová jednotka č. 654/11 a paní I. T.– bytová jednotka č. 654/12, ve věci převodů dosud pronajatých bytů v bytových domech č.p. 653 a 654 Bludov „Olšanské bytovky“ do vlastnictví nájemníků za podmínek uvedených v uzavřených nájemních smlouvách a smlouvách o příspěvku na pořízení bytu.

Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 7.12.2020 potvrdilo své usnesení č. 163/Z/19 ze dne 9.12.2019, kterým neschválilo prodej 24 bytových jednotek v bytových domech č.p. 653 a č.p. 654 Bludov „Olšanské bytovky“ s tím, že bere na vědomí Předžalobní upomínku – výzvu k uzavření pěti kupních smluv k prodeji bytů v nástavbách „Olšanské bytovky“ ze dne 20.11.2020 a žalobu na nahrazení projevu vůle ze dne 20.11.2020.

Spor tak je řešen soudně a obec v soudním řízení o nahrazení projevu vůle zastupuje advokát Mgr. Pavel Kopa.

Obec dne 29.7.2022 obdržela od svého právního zástupce rozsudek, kterým Okresní soud v Šumperku rozhodl, aby obec uzavřela se žalobci kupní smlouvy a uhradila žalobcům na nákladech řízení celkovou částku 543.948,06 Kč.

Proti rozsudku soudu je možné podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení, tj. do 13.8. což je sobota, termín je tak do pondělí 15.8.2022.

Pokud se obec neodvolá, rozsudek nabude právní moci, obec bude povinna do 3 dnů zaplatit výše uvedené náklady řízení soudu žalobcům a uzavřít kupní smlouvy.

V případě odvolání by náklady řízení před odvolacím soudem v případě procesního neúspěchu obce sestávaly z uhrazeného soudního poplatku za odvolání ve výši 10.000 Kč a dále z nákladů řízení protistrany, které by dle odhadu neměly přesáhnout částku ve výši 270.000 Kč.

Starosta doplnil, že vše kolem této věci je vedeno jediným motivem, tj. péčí řádného hospodáře. V dané věci vidí dva základní momenty, na základě kterých se nemůže ztotožnit s rozhodnutím soudu a doporučuje se v této věci proti rozhodnutí soudu odvolat. Za prvé 8 kupních smluv nebylo dle jeho názoru řádně schváleno, což lze doložit zápisy z jednání zastupitelstev obce, a za druhé cena bytu ve výši 27% ceny bytu v době uzavření kupní smlouvy je dle názoru právního zástupce i jeho nízká, protože si žalobci příspěvek na základě nájemních smluv odbydleli v pronajatých bytech tím, že neplatili nájem a příspěvek je zohledňován i v ceně bytu. Takto realizovaný prodej by nespolečil o hospodaření s péčí řádného hospodáře. Doporučil odvolat se.

Následně starosta obce vyzval právního zástupce obce Mgr. Kopu o shrnutí nastalé situace. Ten danou situaci shrnul v pěti bodech tak, aby zastupitelé měli maximum informací pro svoje rozhodování:

- z čeho žalobci odvíjí svůj nárok
- jak argumentovala obec
- jak to naznal Okresní soud v Šumperku
- jak by měli zastupitelé přistupovat k podobným věcem
- doporučení advokátní kanceláře odvolat/neodvolat proti rozhodnutí soudu

Žalobci se žalobou vedenou u Okresního soudu v Šumperku pod sp. zn. 10 C 253/2020 domáhali nahrazení projevu vůle, tedy aby soud určil obsah kupní smluv k bytům na adrese Lázeňská 653 a 654, Bludov a nahradil vůli obce k uzavření kupních smluv. Žalobci své nároky opírají o nájemní smlouvy a smlouvy o příspěvku uzavřené s obcí v letech 1998 a 1999, ve kterých bylo ujednáno, že: „po uplynutí 20 let od vzniku nájemního vztahu k bytu uvedeném v odst. III této smlouvy, je obec povinna do šesti měsíců po doručení výzvy nájemce bytu uzavřít s ním kupní smlouvu, kterou mu prodá dosud pronajatý byt za kupní cenu ve výši 27 % ceny bytu v době uzavření kupní smlouvy. Kupní cena musí být zaplácena před podpisem kupní smlouvy, nedohodnou-li se účastníci jinak.“

V rámci soudního řízení byla argumentace proti žalobě stavěna na ustanovení § 36a odst. 4 dnes již neúčinného zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, § 39 odst. 1 a 2 aktuálně účinného zákona č. 128/2000 Sb. o obcích a příslušné judikatuře a dále na námitce promlčení práva žalobců na uzavření kupní smlouvy dle § 634 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Okresní soud v Šumperku rozsudkem č.j. 10 C 253/2020-209 ze dne 17. 5. 2022 dospěl k závěru, že žaloba je důvodná, neboť smlouvy mezi žalobci a žalovanou byly řádně uzavřeny, nejsou v rozporu se zákonem a byly uzavírány ve světle tehdejších poměrů, kdy obec usoudila, že jsou pro ni výhodné a nelze je hodnotit jednostranně dnešní optikou. Soud má za to, že smlouvy byly uzavřeny s dodržáním náležitosti procesu, tedy že záměr byl řádně zveřejněn a že starostové obce, kteří smlouvy podepsali, měli od zastupitelstva mandát takové smlouvy podepsat. Žalobci navíc řádně plnili své povinnosti vyplývající jim ze smluv a vyzvali žalovanou k uzavření kupních smluv. Nebyl prokázán opak výše uvedeného, k čemuž byla žalovaná vyzvána, ale břemeno tvrzení a důkazní neunesla. Co se týká námítky promlčení, tak soud dospěl k závěru, že námitka byla uplatněna v rozporu s dobrými mravy a žaloba byla podána včas, a že by se soud zamítnutím žaloby dopustil hrubé nespravedlnosti

vůči žalobcům, kteří legitimně očekávali, že jim byty budou po uplynutí 20 let odprodány za sjednaných podmínek.

Zastupitelé by měli k těmto a podobným věcem přistupovat s péčí řádného hospodáře.

**Případné odvolání proti shora uvedenému rozsudku Okresního soudu v Šumperku by bylo stavěno na odvolacím důvodu, že rozhodnutí soudu spočívá na nesprávném právním posouzení skutkového stavu věci (že lze úřední desku nahradit Bludovanem, že součástí usnesení mělo být zdůvodnění, proč je cena 27%, pozdní podání žaloby).**

Co se týká nákladů odvolacího řízení, pokud by nebylo odvolání vyhověno, tak by se jednalo o soudní poplatek za odvolání ve výši 10.000,- Kč a dále o náklady řízení protistrany cca ve výši 270.000,- Kč (náklady řízení nyní činí částku 543.948,06 Kč).

Je tedy třeba rozhodnout, zda bude nebo nebude podáno odvolání proti shora uvedenému rozsudku.

V zápise z jednání zastupitelstva obce by tak mělo být podle výsledku hlasování uvedeno: Zastupitelstvo obce **schvaluje/neschvaluje** podání odvolání proti rozsudku Okresního soudu v Šumperku, č.j. 10 C 253/2020-209 ze dne 17. 5. 2022.

Po předneseném komentáři a shrnutí nastalé situace právním zástupcem starosta vyzval přítomné k případným dotazům, připomínkám.

### ***Diskuse:***

*p. Balík* reagoval, že by nezpochybňoval uzavření smluv a zveřejňování záměru budoucího prodeje, obec toto v jakési formě schválila, zveřejnila v Bludovanu, o dané věci věděla a jednala. Informoval, že případ Obce Bludov není v republice jediný, ale že takových případů je víc a pokud je mu známo, vždy bylo v dané věci rozhodnuto v neprospěch obce. Dále se zamyslel, že určitě bylo postupováno dle tehdy platné metodiky daného ministerstva. Sdělil, že se neztotožňuje s argumentem, že žalobci podali žalobu pozdě, dle jeho názoru v této věci sehrála roli obec, která prodej napřed schválila a potom schválení revokovala. Nezpochybňoval by ani cenu bytu ve výši 27% rovnající se podílu obce na výstavbě bytu, to byla hodnota daná, navíc obec by v té době bez vysokého příspěvku nájemců 320.000,- Kč byty nepostavila. Shrnul, že z těchto důvodů nevidí šanci rozhodnutí soudu ve prospěch obce. Navýšení výdajů řízení by dle jeho názoru nebylo hospodaření s péčí řádného hospodáře. Doporučil nepodávat odvolání a prodat i byty spodní.

*p. Ston* upozornil, že vidí problém v prodeji spodních starších bytů, které by se musely prodávat za plnou cenu a novější byty v nástavbách za 27%, když je v ceně zohledněn příspěvek od nájemců.

*p. Holinka* doplnil, že k ceně 27% rovnající se podílu obce na vybudování bytů je potřeba přičíst příspěvek nájemců bytů 320.000,- Kč, protože si ho v nájemním bytě odbydleli tím, že neplatili nájem, s případným zohledněním úroků.

*p. Ston* také zapochyboval nad výší podílu obce na výstavbě bytů, do kterého je podle jeho názoru potřeba zahrnout i dotaci, kterou obdržela obec.

*p. Jelínek* se dotázal, jestli existují nějaké judikatury v dané věci.

*p. Kopa* odpověděl, že většinou jsou kauzy ve fázi odvolání. Žádný rozsudek není pravomocný, žádná relevantní judikatura neexistuje. Spíše se čeká na to, až to dojde k nejvyššímu soudu, který rozhodne, jak by to mělo být, může to trvat i tři roky.

*p. Ťulpík* zopakoval, že na začátku volebního období zastupitelé slíbili a měli by konat s péčí řádného hospodáře. I když nájemníkům rozumí, doporučil odvolat se.

*p. Klimeš* se dotázal, jestli bude obec platit náklady řízení cca 270.000,- Kč, pokud se odvolá.

*p. Kopa* odpověděl, že rozsudek je zatím nepravomocný, do 15.8.2022 je čas na odvolání. Pokud se obec rozhodne neodvolat, rozsudek se stane pravomocný a obec bude muset zaplatit náklady řízení ve výši 543.948,06 Kč a uzavřít smlouvy. Pokud se obec rozhodne odvolat, musí uhradit soudní poplatek ve výši 10.000,- Kč a bude cca 2 roky čekat, až krajský soud nařídí soudní jednání, na kterém rozhodne, rozsudek bude konečný a doručením se stane pravomocný. Krajský soud rozsudek okresního soudu potvrdí nebo změní a žalobu zamítne nebo z důvodu špatného rozsudku vrátí k novému projednání. Sdělil, že náklady řízení ve výši 543.948,06 Kč jsou vysoké, protože je pět žalob spojených do jedné, náklady řízení ve výši cca 270.000,- Kč vzniknou v případě neúspěchu odvolacího řízení.

*p. Jelínek* shrnul, že rozsudek byl dle jeho názoru udělán, aby byl spravedlivý, argumenty nejsou podle práva řádně zdůvodněny. Je fakt, že v dané věci neexistuje pravomocný rozsudek, žádná judikatura, rozsudek je možná nepřezkoumatelný, doporučil odvolat se.

*p. Juránková* konstatovala, že nájemci žili v dobré víře, že záměr byl zveřejněn, vše ve smlouvách řádně zpracováno, smlouvy byly schváleny, podepsány, to vše hovoří proti obci. Nelze po 20ti letech tvrdit, že jsou smlouvy neplatné.

*p. Ston* se dotázal, co bude obsahem odvolání.

*p. Kopa* zopakoval, že odvolacím důvodem bude to, že soud nesprávně právně posoudil skutkový stav věci, že lze úřední desku nahradit Bludovanem, že součástí usnesení mělo být zdůvodnění, proč je cena 27%, že žaloba byla podána pozdě. Právo koupit byt vzniklo žalobcům v březnu 2019, do září 2019 měla obec uzavřít kupní smlouvy, poté běžela roční promlčecí lhůta pro podání žaloby, t.j do září 2020, žalobu podali v prosinci 2020. Zhodnotil, že rozsudek je na poměry okresního soudu dlouhý, to zásadní se dovídáme ve třech bodech na konci, zbytek je konstatování bez právní úvahy. Nakonec konstatoval, že obec s péčí řádného hospodáře postupovala správně. Nechala si právním zástupcem vyložit právní výklad dané věci, který má být jedním s aspektů pro rozhodování o případném odvolání. Dodal, že po právní stránce odvolání důvodné je.

Jelikož nebyly žádné další dotazy ani připomínky, dal starosta o daném bodu hlasovat.

*Přílohy: Rozsudek Okresního soudu v Šumperku čj. 10 C253/2020-209*

*Email - ekonomické dopady na rozpočet*

**Zastupitelstvo obce rozhodlo podat odvolání proti rozsudku Okresního soudu v Šumperku č.j. 10 C 253/2020-209 ze dne 17.5.2022.**

Hlasováno:	Str	Bak	Bř	Ju	Ma	Ho	Žu	St	Če	Bar	Sm	Je	Kl	Ban	Hu	
pro:			/		/	/	/	/	/	/		/				8
proti:		/		/									/	/		4
zdržel se:																
nehlasoval:	/										/				/	3

Starosta obce poděkoval Mgr. Kopovi za podrobný právní výklad k dané věci.

Mgr. Kopa poděkoval za korektní přístup zastupitelů a informoval, že se mimo jiné snažili se žalující stranou dohodnout na nějakém kompromisním řešení, ale neúspěšně, že udělají maximum pro to, aby spor dopadl pro obec co nejlépe.

**Ad 3) Rozpočtové změny č. 10**

Komentář k danému bodu přednesl starosta.

Zastupitelstvu obce jsou předloženy ke *schválení* rozpočtové změny č. 10 dle přílohy, které řeší změny v příjmové i výdajové části (především snížení výdajů na hřiště Kočička a rekonstrukci hasičárny, navýšení příjmů z DPH a z daně ze závislé činnosti, navýšení výdajů prostřední patro Vlčí důl, fasáda radnice, chodník I/44 ....).

Důvodem předložení rozpočtové změny bylo především schválení nižší dotace na výstavbu chodníku podél komunikace I/44 (pouze 3,966 mil. Kč) a příznivý vývoj daňových příjmů, které mohou nahradit uvažovaný úvěr na dofinancování uvedené stavby.

*příloha: tabulka rozpočtových změn č. 10*

Jelikož nebyly žádné dotazy ani připomínky, dal starosta o daném bodu hlasovat.

**Zastupitelstvo obce schvaluje rozpočtové změny č. 10 dle přílohy.**

Hlasováno:	Str	Bak	Bř	Ju	Ma	Ho	Žu	St	Če	Bar	Sm	Je	Kl	Ban	Hu	
pro:		/	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/		12
proti:																
zdržel se:																
nehlasoval:	/										/				/	3

**Ad 4) Diskuse**

Po vyčerpání oficiálního programu jednání zastupitelstva obce vyzval starosta přítomné k všeobecné diskusi.

*p. Klimeš* se dotázal, jak je daleko projektová dokumentace a příprava „Parku pionýrů“

*p. Ston* odpověděl, že se upraví povrch terénu, vybuduje nový trávník kolem pomníku, osadí mobiliár a uvažuje se o nějakém vodním prvku.

***Jelikož nebyly další dotazy ani připomínky, starosta ukončil jednání zastupitelstva obce.***

**Usnesení z jednání zastupitelstva obce č. 20 konaného dne 12.8.2022 v Kulturním domě v Bludově**

**Zastupitelstvo obce schvaluje:**

388/Z/22 - program dnešního jednání.

389/Z/22 - jako ověřovatele zápisu z dnešního jednání Prof. PhDr. Stanislava Balíka, Ph.D. a  
Mgr. Jakuba Jelínka.

390/Z/22 - rozpočtové změny č. 10 dle přílohy.

**Zastupitelstvo obce rozhodlo:**

391/Z/22 - podat odvolání proti rozsudku Okresního soudu v Šumperku  
č.j. 10 C 253/2020-209 ze dne 17.5.2022.

*V Bludově dne: 18.8.2022*

**Zapisovatel:** Ing. Zdeněk Kolínek

**Ověřovatelé:**

**Prof. PhDr. Stanislav Balík, Ph.D. v.r.**

**Mgr. Jakub Jelínek v.r.**

**Ing. Pavel Ston v. r.  
starosta obce**