

Mgr. Petra Bielinová, advokát  
IČO: 71623892, Reg. ČAK 12576  
Sídlem: Praha 6, Pelléova 7, PSČ: 160 00  
e-mail: [petra.bielinova@gmail.com](mailto:petra.bielinova@gmail.com)  
mobil: 605 54 34 19  
ID datová schránka: k78x386

---

### **Oživení, o.s.**

k rukám Ing. Štěpána Rattaye, předsedy sdružení

Praha, 30. srpna 2011

**Věc: Právní rozbor zaměřený na posouzení zákonnosti postupu obce Vysoká, IČ: 00296465, Vysoká 90, PSČ: 793 99 (dále jen Obec), v souvislosti s pronájmem níže uvedeného nemovitého majetku Obce, jakož i právní rozbor uzavřené nájemní smlouvy ze dne 30. 9. 2009 a dodatku k této smlouvě**

Předmětem tohoto právního rozboru je posouzení zákonnosti postupu obce Vysoká při pronájmu těchto nemovitostí ve vlastnictví obce Vysoká:

pozemek p. č. st. 136 o výměře 187 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,  
pozemek p. č. st. 138 o výměře 562 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,  
pozemek p. č. st. 139 o výměře 18 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,  
pozemek pozemkové p. č. 187/6 o výměře 483 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, ostatní komunikace,  
pozemek pozemkové p. č. 195/2 o výměře 857 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, jiná plocha,  
pozemku pozemkové p. č. 195/4 o výměře 754 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, jiná plocha,  
pozemek pozemkové p. č. 203/3 o výměře 76 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, ostatní komunikace,  
pozemek pozemkové p. č. 203/7 o výměře 648 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, ostatní komunikace,  
pozemek pozemkové p. č. 203/8 o výměře 1664 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, ostatní komunikace,  
pozemek pozemkové p. č. 931/2 o výměře 121 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, jiná plocha,  
budova č. p. 103 na pozemku p. č. st. 138, způsob využití – stavba pro administrativu,  
budova bez č. p. / č. e., na pozemku č. p. st. 136, způsob využití – stavba pro administrativu a  
budovu bez č. p., na pozemku p. č. st. 139, způsob využití – stavba technického vybavení,  
vše v k.ú. Bartultovice, obec Vysoká, zapsáno na LV č. 75, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, dále také jen „nemovitosti“.

Seznam předložených podkladů:

- Záměr Obce pronajmout výše uvedený nemovitý majetek Obce ze dne 29. 6. 2009
- Usnesení zastupitelstva Obce ze dne 12. 8. 2009
- Nájemní smlouva uzavřená mezi Obcí jako pronajímatelem a panem Satkem jako nájemcem, ze dne 30. 9. 2009
- Dohoda o narovnání, uzavřená mezi Obcí jako pronajímatelem a panem Satkem jako nájemcem, ze dne 23. 6. 2011
- Posouzení ceny obvyklé za pronájem dvou předmětných nemovitostí, vypracované Realitní kanceláří Sting, s.r.o., ze dne 31. 3. 2011
- Korespondence mezi Obcí a panem Oldřichem Michálkem

#### **A) Právní posouzení záměru Obce pronajmout majetek Obce, č.j. 269/09:**

Z předložených dokladů vyplývá, že Obec nabyla vlastnické právo k předmětným nemovitostem na základě blíže neurčeného dokumentu ze dne 1. 6. 2009, s právními účinky vkladu vlastnického práva ke dni od 1. 7. 2009, a to rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Krnov, o vkladu vlastnického práva, ze dne 8.7.2009, č.j. V-1393-2009-831. Záměr Obce o pronájmu nemovitostí byl sice vytvořen již 29. 6. 2009, tedy v době, kdy předmětné nemovitosti nebyly v majetku Obce, nicméně samotný záměr o pronájmu majetku Obce byl zveřejněn pod č. j. 269/09 až dne 10. 7. 2009, tedy již v době, kdy předmětné nemovitosti byly ve vlastnictví Obce. Způsob označení předmětných nemovitostí v záměru Obce splňuje základní požadavky zákona uvedené v §39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen ZOZ). Obsahové stránce záměru lze nicméně vytknout přílišnou strohost, zejména pak skutečnost, že Obec přesněji nevymezila, co očekává od předložených nabídek (např. jaký si představuje způsob využití nemovitostí apod.).

Pokud jde o způsob zveřejnění záměru Obce, pak z předložených dokumentů, zejména z korespondence mezi Obcí a panem Oldřichem Michálkem vyplývá, že Obec svou zákonnou povinnost jednoznačně nesplnila. Záměr o pronájmu majetku Obce byl sice na úřední desce Obce fyzicky vyvěšen v období od 10. 7. 2009 do 26. 7. 2009 včetně, tedy byl vyvěšen po dobu zákonem požadovanou, avšak Obec opomněla svou zákonnou povinnost zveřejnit záměr o pronájmu majetku Obce rovněž způsobem umožňujícím dálkový přístup. Tato povinnost Obce vyplývá z § 26 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, který byl účinný již od 1. 1. 2006. **Lze tedy uzavřít, že záměr Obce pronajmout majetek Obce nebyl zveřejněn v souladu se zákonem a již z tohoto důvodu je právní úkon Obce od počátku neplatný.**

#### **B) Právní posouzení listiny nazvané „Smlouva o nájmu nemovitosti“ ze dne 30. 9. 2009, dále také jen „Smlouva“:**

Předložená listina byla smluvními stranami označena jako „Smlouva o nájmu nemovitosti“, avšak ve skutečnosti se jednalo z části o smlouvu o výpůjčce. Základním znakem nájmu je totiž sjednaná úplata za užívání předmětu nájmu, avšak dle článku 3, odst. 1, písm. a) předložené smlouvy byl nájemce oprávněn užívat nemovitosti v období od 1. 10. 2009 do 30. 9. 2010 bezúplatně. Předmětná smlouva byla uzavřena v rozporu s uveřejněným záměrem Obce, čímž Obec závažným způsobem porušila zásadu transparentnosti při nakládání s majetkem Obce a dále zásadu rovnosti přístupu k zájemcům, kteří by se bývali na výzvu Obce přihlásili, kdyby věděli, že po dobu jednoho roku užívání nemovitosti nebude z blíže neurčeného důvodu ze strany Obce vyžadováno žádné nájemné. **Dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu (sp.zn. 32 Cdo 721/2010) je smlouva, kterou Obec uzavře v rozporu se zveřejněným záměrem, absolutně neplatná podle § 39 občanského zákoníku.**

Mezi další nejzávažnější vady předložené smlouvy patří:

- a) Neurčitě sjednaná výše nájemného v článku 3, odst. 1, písm. b) Smlouvy, když Smlouva stanoví pouze jakousi maximální možnou výši nájemného; právní úkon, který není učiněn jasně a srozumitelně je neplatný dle § 37 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.
- b) Neurčitě, respektive nedostatečně sjednaný účel nájmu v článku 1, odst. 4 Smlouvy, když nájemce je oprávněn užívat předmětné nemovitosti k jakékoliv „podnikatelské činnosti“;

sjednání účelu nájmu a výslovné uvedení předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém prostoru je přítom u nájmu nebytových prostor dle § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor povinné. Absenci tohoto údaje ve Smlouvě lze tedy považovat za ujednání odporující zákonu a právní úkon – uzavřená Smlouva - je z tohoto důvodu neplatná dle §39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Neurčitě sjednaný účel nájmu má za následek kromě jiného i faktickou nemožnost Obce coby pronajímatele využít svého pouze formálně sjednaného oprávnění dle článku 5, odst. 1, písm. d), odst. 2 Smlouvy od uzavřené Smlouvy odstoupit, jestliže jsou nemovitosti užívány v rozporu s účelem dohodnutým v článku 1 Smlouvy, neboť nájemce může dle textu uzavřené Smlouvy nemovitosti užívat k jakémukoliv podnikání.

- c) Nezvykle dlouhá doba pronájmu nemovitostí, která dle článku 3, odst. 1, písm. b) Smlouvy činí 15 let, ve spojení s nepřiměřeně a neodůvodněně dlouhou výpovědní dobou, která dle článku 5 odst. 3 Smlouvy činí 1 rok s tím, že výpovědní doba skončí vždy k 1. 10. kalendářního roku; toto smluvní ujednání lze považovat za právní úkon učiněný v rozporu s 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, když toto ustanovení obci ukládá využívat majetek obce účelně a hospodárně.

Obecně lze říci, že předložená Smlouva vykazuje celou řadu ustanovení, která jsou pro Obec jednoznačně nevýhodná. Navíc formulace některých ustanovení Smlouvy (například sjednání bezúplatného nájemného, neurčitě sjednaná výše nájemného, neurčitě sjednaný účel smlouvy, stanovení nevhodného způsobu ukončení smlouvy formou odstoupením od smlouvy a mnohé další) svědčí o základní neznalosti právních institutů, jejich smyslu a v neposlední řadě o neznalosti či záměrném nerespektování zákona, zejména pak zákona o obcích, zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a občanského zákoníku.

### **C) Právní posouzení obsahu listiny nazvané „Dohoda o narovnání“ ze dne 23. 6. 2011:**

Dohodou o narovnání jakéhokoliv znění nelze zhojit absolutní neplatnost dříve učiněného právního úkonu. Navíc z korespondence mezi Obcí a Oldřichem Michálkem jednoznačně vyplývá, že záměr Obce uzavřít tento dodatek nebyl zveřejněn vůbec, a to ani dálkově, ani jinak. Již z tohoto důvodu je uzavřená Dohoda o narovnání rovněž absolutně neplatná.

#### **Závěr:**

Smlouva o nájmu nemovitostí ze dne 30. 9. 2009, je z výše uvedených důvodů absolutně neplatná. Z pohledu práva nastává stejná situace, jako kdyby smlouva vůbec uzavřena nebyla. Nájemníkovi tedy nevznikl žádný titul k užívání nemovitostí a tyto užívá neoprávněně. To nic nemění na skutečnosti, že nájemník nemovitosti fakticky užíval a dle dostupných informací i nadále užívá. Na straně nájemníka tak vzniklo a stále vzniká bezdůvodné obohacení spočívající v užívání nemovitostí bez právního titulu. Výše bezdůvodného obohacení pak spočívá ve výši nájemného v místě a čase obvyklém vzhledem k poloze a rozloze nemovitostí, respektive v rozdílu takto stanoveného nájemného a jím skutečně zaplacených částek k rukám Obce. Toto bezdůvodné obohacení je Obec povinna vyčíslit a po nájemníkovi v plné výši vymáhat.

Odpovědné osoby, zejména pak starostka Obce, které své povinnosti spravovat majetek Obce s péčí řádného hospodáře nebudou respektovat, jsou odpovědné za škodu, kterou svým jednáním Obci způsobí a jsou zároveň povinny způsobenou škodu Obci nahradit. V této souvislosti je nutné upozornit orgány Obce rovněž na jejich trestně právní odpovědnost, zejména

na možné spáchání přečinu porušení povinnosti při správě cizího majetku podle §220 trestního zákoníku, popřípadě rovněž přečinu zneužití pravomoci úřední osoby podle §329 trestního zákoníku, za což hrozí odpovědné osobě trest odnětí svobody až na dvě, respektive na tři léta.

**Náprava stávající situace je možná pouze tak, že nájemník nemovitosti, které nyní užívá bez právního titulu, vyklidí a vyklizené nemovitosti předá zpět Obci. Při dalším nakládání s nemovitostmi pak Obec důsledně dodrží veškeré povinnosti uložené jí zákonem, a to přes řádné uveřejnění záměru o pronájmu majetku Obce až po uzavření nájemní smlouvy za vyvážených smluvních podmínek. Vzhledem k množství pochybení, které Obec v minulosti učinila, lze zároveň doporučit, aby Obec pro nápravu stávající situace využila služeb advokáta.**



**Mgr. Petra Bielinová, advokát**