



Ministerstvo Vnitřní ČR – Odbor dozoru a kontroly veřejné správy
Náměstí Hrdinů 1634/3
140 21 Praha 4

Doručeno datovou schránkou

Na vědomí: obec Vysoká – datovou schránkou

Praha, 21. října 2011

Věc : Podnět k zahájení kontroly podle § 129a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Dobrý den,

obracíme se na Vás jako nevládní nezisková organizace prosazující již od roku 1999 principy transparentní samosprávy. V této oblasti se věnujeme monitorování případů střetu zájmů a korupce a následně informování veřejnosti o těchto případech, přípravě systémových opatření včetně ovlivňování legislativy, a v neposlední řadě šíření protikorupčního know-how. V rámci našich aktivit také poskytujeme veřejnosti bezplatné právní protikorupční poradenství ve výše uvedených věcech a od ledna 2011 provozujeme protikorupční linku 199. V rámci provozu linky 199 jsme obdrželi podnět týkající se nemovitostí, které obec Vysoká, Vysoká 90, 793 99 (dále také jen „Obec“) nabídla k pronájmu zveřejněním záměru o pronájmu majetku Obce ze dne 10. 7. 2009, č. j. 269/09 a které následně pronajala panu Michalu Satkemu Smlouvou o nájmu nemovitosti ze dne 30. 9. 2009 (dále také jen „Smlouva“). Žádáme Vás tímto o **provedení kontroly výkonu samostatné působnosti obce**, neboť se domníváme, že byly zásadním způsobem porušeny právní předpisy České republiky. Svůj podnět ke kontrole odůvodňuje následovně:

Obec porušila své zákonné povinnosti vyplývající z ustanovení §39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „ZOZ“) ve spojení s ustanovení §26 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „SŘ“) **již v procesu zveřejnění záměru**. 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 (viz příloha č. 4, bod č. 6 - záměr o pronájmu nebyl zveřejněn dálkovým způsobem). Tato povinnost Obce vyplývá z § 26 odst. 1 SŘ, který byl účinný již od 1. 1. 2006. Účelem této úpravy je umožnit prostřednictvím veřejné datové sítě přístup co nejširšího okruhu možných zájemců k informacím o nabízeném obecním majetku, což by mělo obci zajistit širší paletu podaných nabídek a dosáhnout tak co nejhospodárnějšího řešení. **Lze tedy uzavřít, že záměr Obce pronajmout majetek Obce nebyl zveřejněn v souladu se zákonem.** Z tohoto důvodu je rovněž usnesení zastupitelstva Obce č. 17/2, ze dne 12. 8. 2009, kterým bylo rozhodnuto o uzavření nájemní smlouvy, usnesením přijatým v rozporu se zákonem a následně uzavřená nájemní smlouva je absolutně neplatná. Nad rámec výše uvedeného uvádíme, že Obcí

Kancelář: Pelléova 7, 160 00 Praha 6
e-mail: oziveni@oziveni.cz
GSM: +420 608 732 091
Tel.: +420 257 531 983

Sídlo: Lublaňská 18, 120 00 Praha 2
Bank. spojení: 4053488001/5500
IČO: 6736 5353
Web: www.oziveni.cz



zveřejněný záměr zněl pouze na nájem nemovitostí, obec však ve skutečnosti uzavřela smlouvu smíšenou, a to dílem smlouvu nájemní a dílem smlouvu o výpůjčce, podrobněji viz níže.

Samotná Smlouva uzavřená dne 30. 9. 2009 mezi Obcí a panem Michalem Satkem vykazuje celou řadu pochybení, které jsou v rozporu jak se zákonem o obcích, tak s občanským zákoníkem či zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Za nejzávažnější považujeme tyto vady:

- a) Předložená listina byla smluvními stranami označena jako „Smlouva o nájmu nemovitostí“, 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 navíc uzavřena v příkrém 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.**
- b) 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.
- c) **Nájemné není sjednáno ve výši v místě a čase obvyklé** (viz příloha č. 8. znalecký posudek), když sjednané nájemné činí pouhých 8.000,- Kč měsíčně, zatímco dle znaleckého posudku činí nájemné v daném místě a čase obvyklé (a to pouze za jednu budovu z celého souboru pronajatých nemovitostí) částku 68.320,- Kč měsíčně (488m² x 140 Kč/m²).
- d) 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 přitom 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.
- e) 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.

Pro úplnost je třeba dodat, že starostka obce uzavřela dne 23. 6. 2011 s panem Michalem Satkem dokument označený jako „Dohoda o narovnání“, kterým se snažila některá svá největší pochybení napravit. Tímto způsobem však dle našeho přesvědčení nelze zhojit skutečnost, že Obec porušením svých zákonných povinností uzavřela absolutně neplatnou smlouvu. **Navíc záměr Obce uzavřít tento dodatek k nájemní smlouvě nazvaný jako „Dohoda o narovnání“ nebyl zveřejněn vůbec, a to ani dálkově, ani na „fyzické“ úřední desce** (viz příloha č. 5, bod č. 2 - záměr uzavřít Dohodu o narovnání nebyl zveřejněn žádným způsobem). I tento dodatek je tedy postižen sankcí absolutní neplatnosti.

S výše uvedenými výhradami k postupu obce jsme se dopisem ze dne 31. 8. 2011 obrátili na Obec a vyzvali ji k nápravě. Starostka obce dopisem ze dne 2. 9. 2011 výslovně odmítla ve věci učinit jakékoli opatření s tím, že věc po právní stránce konzultovala s Ministerstvem vnitra a právním oddělením Krajského úřadu v Ostravě. Vzhledem k výše uvedeným nedostatkům, a to jak procesním (nezveřejnění záměru pronajmout majetek obce způsobem umožňujícím dálkový přístup a nezveřejnění záměru uzavřít Dohodu o narovnání jakýmkoli způsobem), tak obsahovým, dáváme tímto podnět ke kontrole dle § 129a ZoZ.

Zároveň zdvořile žádáme o sdělení, jakým způsobem byl z Vaší strany tento podnět vyřízen.

S pozdravem

Oživení, o.s.

Ing. Štěpán Rattay, předseda sdružení

Příloha č. 1 – Záměr obce o pronájmu nemovitostí č.j. 269/09 zveřejněný dne 10. 7. 2009

Příloha č. 2 – Smlouva o nájmu nemovitostí ze dne 30. 9. 2009

Příloha č. 3 – Dohoda o narovnání ze dne 23. 6. 2011

Příloha č. 4 – Žádost občana o informaci č. 1 ze dne 25. 7. 2011 a odpověď Obce ze dne 8. 8. 2011 (bod č. 6 - záměr o pronájmu nebyl zveřejněn dálkovým způsobem)

Příloha č. 5 – Žádost občana o informaci č. 2 ze dne 25. 7. 2011 a odpověď Obce ze dne 8. 8. 2011 (bod č. 2 - záměr uzavřít Dohodu o narovnání nebyl zveřejněn žádným způsobem)

Příloha č. 6 – Výzva obci ze dne 31. 8. 2011 + právní rozbor

Příloha č. 7 – Odpověď starostky ze dne 5. 9. 2011

Příloha č. 8 – Znalecký posudek (nájemné)

Kancelář: Pelléova 7, 160 00 Praha 6
e-mail: oziveni@oziveni.cz
GSM: +420 608 732 091
Tel.: +420 257 531 983

Sídlo: Lublaňská 18, 120 00 Praha 2
Bank. spojení: 4053488001/5500
IČO: 6736 5353
Web: www.oziveni.cz