



**Adresa:** Olomoucká 36, 78985 Mohelnice  
**Telefon:** 583453026, 724882780 - sekretariát  
**E-mail:** sekretariat@hamplova.cz  
**Fax:** 583453028

**IČ:** 43989667  
**DIČ:** CZ 6555182480  
**ČAK:** 3049

Vážený pan  
Oldřich Michálek  
mailem

Mohelnice 23.3.2011

Věc:

**Právní stanovisko k nájemní smlouvě mezi smluvními stranami**

Obec Vysoká a Michal Satke ze dne 30.9.2009 a související úkony (např. vybourání příček jako dispozice s nemovitostí)

Na základě Vašeho zadání poskytuji dále uvedené právní stanovisko k výše uvedené smlouvě.

**1. Podklady, které byly k dispozici**

Text smlouvy mezi Obec Vysoká a Michal Satke ze dne 30.9.2009 v plném znění

Zveřejněný záměr obce ze dne 29.6.2009

Právní korespondence mezi O.Michálkem a Obcí Vysoká

**2. Právní stanovisko**

**a) právní východiska**

Pro posouzení dané smlouvy je nutno uvést základní ustanovení zákona o obcích a občanského zákoníku, o které se dále uvedené stanovisko opírá  
Především jsou to tato ustanovení zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení):

§2, odst.2: *Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.*

§38, odst.1, věta první: *Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti.*

§38, odst.2: *Majetek obce musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím.*

§39, odst.1: **Záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku** obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný.

§ 39, odst.2: Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.

§41, odst.1: Podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, **opatří se listina osvědčující tento právní úkon doložkou**, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny.

Dále jsou to ustanovení občanského zákoníku, zejména:

Ustanovení §39: **Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům.**

## b) Stanovisko

### I. Zveřejněný záměr

Zveřejněný záměr splňuje formální požadavky zákona o obcích. Je pouze neobvyklé, že záměr není více konkrétní, zejména pokud jde o minimální výši nájmu a dobu trvání nájmu, tedy zda se jedná o nájem na dobu určitou či neurčitou. To však není v rozporu se zákonem, který to jako povinnou součást neuvádí. Konstatuji pouze, že to bývá u tak rozsáhlých nájmu obvyklé.

## II. Smlouva o nájmu nemovitosti

### a) Čl. 1. smlouvy

Zcela nedostatečné je ujednání pod bodem 4., kdy je uvedeno, že „**Účelem nájmu je užívání předmětných nemovitostí k podnikatelské činnosti**“, bez jakékoli specifikace této činnosti. Nahlédnutím do registru živnostenského podnikání nájemce lze zjistit, že předmět jeho podnikání je poměrně rozsáhlý, a to konkrétně

- Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
- Výroba potravinářských a škrobárenských výrobků
- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod

Protože obec nspecifikovala účel nájmu, může tam být provozována kterákoli tato podnikatelské činnost, aniž to obec může ovlivnit. To znamená, že např. v případě rušících akcí, popř. výroby zatěžující okolí, by obec nemohla využít ukončení nájmu pro porušení účelu nájmu, protože ten specifikovala v podstatě zcela neomezeně, tedy kdyby si nájemce živnosti i rozšířil na jakékoli, může je v nemovitostech provozovat.

Podobný „rozsah“ je zcela neobvyklý.

### **b) Čl.2 smlouvy**

Nájem na tak dlouhou dobu není zákonem zapovězen, je však neobvyklý. Pokud je uzavírán, pak se smlouva velmi precizuje, zejména pokud jde o dispozice s nájemním vztahem v průběhu nájmu.

### **c) Čl. 3. smlouvy**

Nájemné – zde je nutné říci, že bezúplatný nájem neexistuje.

Nájemní vztah je upraven v občanském zákoníku takto:

§663

*Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věci, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.*

Je tedy zřejmé, že na období od 1.10.2009 do 30.9.2010 nebyla uzavřena smlouva o nájmu, ale smlouva o výpůjčce podle §659 obč. zákoníku: *Smlouvou o výpůjčce vznikne vypůjčitelí právo věc po dohodnutou dobu bezplatně užívat.*

A zde vzniká **zcela zásadní problém**, který je nezhojitelným porušením procesu uzavírání tohoto nájmu podle zákona o obcích, a to závažné porušení ustanovení § 39 zákona o obcích. tento záměr (viz výše uvedený) nezveřejnil nic o roční výpůjčce, ale pouze a toliko nájemní vztah, který je úplatný. Obsah smlouvy nájemní tak v této části neodpovídá zveřejněnému záměru, a bylo by možné smlouvu prohlásit z tohoto důvodu za neplatnou pro rozpor s § 39 zákona o obcích (protože za zveřejnění těchto podmínek se mohl ev. přihlásit i jiný zájemce). Mimo to, protože nešlo o žádný zveřejněný záměr o výpůjčku takto rozsáhlých nemovitostí, **je obec povinna požadovat za dané období nájem v místě a čase obvyklý**, a to s odkazem na ustanovení § 38, odst.6: *Obec je povinna chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení.*

Jinak řečeno nájemce neměl právo užívat dané období nemovitosti obce bezúplatně, a ten, kdo mu to umožnil, a ten, kdo zůstane i nyní nečinný a nebude nájemné požadovat, a to až do případného promlčení nároku, by se mohl dostat do konfliktu s trestním právem (porušování povinnosti při správě cizího majetku).

Druhým **zcela zásadním problémem** je stanovení nájemného, které je tak neurčité, že je to dalším důvodem pro vyslovení absolutní neplatnosti smlouvy. Ve smlouvě musí být určeno buď pevné nájemné, nebo jasný a určitý způsob jeho určení, a tato smlouva nesplňuje ani jedno z toho.

Mimo to není naprosto odůvodněno, proč není nájemné ve výši v místě a čase obvyklé, protože už z rozsahu nemovitostí je nepoměr očividný. To je porušení ustanovení § 39 zákona o obcích.

**Už způsob zveřejnění záměru, skutečný obsah smlouvy a neurčité nájemné způsobuje, že tato smlouva je dle mého názoru neplatná, a to pro rozpor se zákonem o obcích (proces uzavření smlouvy, nájemné nikoli v místě a čase obvyklé bez odůvodnění), a pro rozpor s ustanoveními o náležitosti právních úkonů dle občanského zákoníku (neurčité nájemné).**

**d) Čl. 4 smlouvy**

Pokud jde o práva a povinnosti smluvních stran, je zde zejména umožněno, aby pronajímatel nemovitosti dále „pronajímal“. To je nesmyslné. Pronajímatel může uzavírat maximálně podnájemní smlouvy podle ustanovení §6 zákona Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/90 Sb.: *Není-li dohodnuto jinak, nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.*

Z toho vyplývá, že ten, kdo uzavíral smlouvu, se neorientoval v daném smluvním vztahu ani v základních náležitostech. Opět připomínám, s ohledem na velmi vágní ustanovení o účelu nájmu, že v případě dalšího podnájmu by obec musela strpět cokoli, co by se v nemovitostech dělo (pouze s omezením dle druhu nemovitosti). Tento přístup stanovení účelu nájmu a svěřením možnosti dále „pronajímat“, ve skutečnosti podnajímat, rozhodně nelze nazvat odpovědným.

**e) Čl.5 smlouvy**

**Zánik nájmu**

Dané ustanovení umožňuje více výkladů ve svém důsledku potencionálně velmi nevýhodných pro obec, některé plnění je de facto nemožné.

Jak výše uvedeno, díky účelu nájmu „podnikatelská činnost“ je v podstatě zmařena možnost využít odst.2 tohoto článku. U tohoto odstoupení je navíc uvedeno, že v tomto případě nemusí pronajímatel hradit náhradu vynaložených nákladů nájemcem. Z toho výkladem vyplývá, že v případě odstoupení ze strany nájemce (ten na rozdíl od obce je ve výhodném postavení v tom, že může odstoupit bez udání důvodu kdykoli k danému datu) podle odst.3 je obec povinna tyto náklady hradit.

To souvisí s další důležitou poznámkou, že tyto náklady na zhodnocení, bez ohledu na výši nájmu a dobu jeho ukončení, je pronajímatel povinen ze zákona hradit vždy, když dá k těmto úpravám souhlas. Taková situace mohla nastat už stavebními úpravami, které nájemce provedl za souhlasu starostky obce – v případě skončení nájmu může zhodnocení po obci požadovat.

Institut odstoupení od smlouvy je přitom zvolen zcela nevhodně. Odstoupením se smlouva ruší od počátku (používá se např. u kupních smluv, nejsou-li splněny podmínky, např. úhrada ceny), což u nájemního

vztahu postrádá smyslu. Klasickým institutem v daném případě je výpověď, která je zde z neznámých důvodů až další v pořadí.

Pokud se jedná o další odstavec 3 (ve smlouvě jsou dva odstavce stejného označení), který upravuje výpověď ze strany pronajímatele, pak je zde nelogicky upravena výpovědní doba.

Je zde uvedeno, že výpovědní doba činí 1 rok, ale že skončí vždy k 1.10. běžného roku. To je zcela zmatečné. Uplatněním výpovědi např. 1.11.2011 by tak výpověď skončila fakticky až 1.10.2013. To se uvádí toliko pro úplnost pro zásadnější porušení zákona.

**Za velké nebezpečí do budoucna je proto nutné považovat nedostatečnou úpravu vložených nákladů a zhodnocení nemovitostí, když je možné, že obec by v určitých situacích byla povinována tyto náklady nájemci uhradit, a to bez ohledu na dobu skončení nájmu, teoreticky i po patnáctiletém nájemním vztahu. V praxi se vyskytují i případy, že obec nakonec vynaloží více, než získá za celou dobu jaké nájmné, což může být i tento případ, pokud obec tuto smlouvu nezačne – ostatně i s ohledem na výše uvedené argumenty svědčící neplatnosti této smlouvy - ihned řešit.**

## REKAPITULACE PRÁVNÍHO STANOVISKA

- I. Smlouva o nájmu nemovitostí tak, jak byla uzavřena, **neobstojí pro porušení zákona** o obcích a pro nesplnění požadavku na **náležitosti právních úkonů dle občanského zákoníku**.
- II. Z tohoto důvodu zastávám názor, že **je absolutně neplatná, a strany jsou povinny vrátit si plnění**.
- III. Za období od 1.10.2009 do 30.9.2010 je nájemce povinen uhradit nájmné v místě a čase obvyklé, a v případě, že tímto v místě a čase obvyklým nájemným není nájmné, které nájemce hradil po tomto období, je povinen je doplatit do výše v místě a čase obvyklé.
- IV. Smlouva trpí i **dalšími závažnými formálními vadami**, svědčící o zásadní neorientaci v problému nájemních smluv.
- V. **Obec je povinna** tuto smlouvu a z ní vyplývající právní důsledky řešit, protože pokud tak neučiní přes upozornění, kterého se jí dostávalo minimálně od občana obce Oldřicha Michálka, mohlo by dojít k naplnění skutkové podstaty trestného činu porušování povinnosti při správě cizího majetku dle trestního práva.

**Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová**  
advokátka

specializující se na právo územních samospráv