



Městský úřad Litoměřice
Mírové náměstí 15/7
412 01 Litoměřice

V Praze, dne 18. ledna 2016

Věc: Právní rozbor nezákonnosti uzavření dodatku č. 2 k smlouvě o nájmu výstaviště Zahrada Čech

Vážení,

tímto bychom chtěli reagovat na poslední změnu Smlouvy o nájmu výstaviště Zahrada Čech a Licenční smlouvy k ochranným známkám „Zahrada Čech“ uzavřenou mezi městem Litoměřice a společností Zahrada Čech s.r.o., sídlem Litoměřice - Předměstí, Na Vinici 948/13, PSČ 41201, IČ: 22794701 (dále jen „Zahrada Čech s.r.o.“) uzavřenou dne 31. října 2012 (dále jen „Nájemní smlouva“).

Podle nám dostupných informací je dodatek č. 1 a č. 2 k Nájemní smlouvě z 30. prosince 2015 neplatný, neboť k jeho schválení nedalo zastupitelstvo města Litoměřice souhlas.

I. Skutkový stav

V roce 2011 se město Litoměřice rozhodlo řešit situaci týkající se nevyhovujícího stavu výstaviště. K tomuto účelu město Litoměřice posoudilo několik navrhovaných variant způsobu využití výstaviště, přičemž nejvhodnější variantu schválilo zastupitelstvo města dne 4. srpna 2011 usnesením č. 204/7/2011.

Následně na zasedání zastupitelstva města Litoměřice dne 15. září 2011 byly usnesením zastupitelstva č. 223/8/2011 schváleny podmínky pro vypsání výběrového řízení na využití areálu výstaviště Zahrada Čech v Litoměřicích. Tyto podmínky byly součástí příloh originálu zápisu ze zasedání zastupitelstva, která obsahovala následující dokumenty:

1. Oznámení vyhlášení soutěže na výběr nejvhodnějšího partnera na uzavření společenské smlouvy obchodní společnosti a zveřejnění záměru pronajmout nemovitý majetek,
2. **Smlouva o nájmu výstaviště Zahrada Čech a Licenční smlouva k ochranným známkám „Zahrada Čech“**,
3. Podmínky soutěže výběr nejvhodnějšího partnera na uzavření společenské smlouvy obchodní společnosti a
4. Požadované znění společenské smlouvy

Dne 17. prosince 2013 schválila Rada města Litoměřice usnesením č. 693/26/2013 dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě, který měl vstoupit v účinnost dne 1. ledna 2014.



Rada města Litoměřice dále usnesením č. 873/33/2015 ze dne 17. prosince 2015 schválila dodatek č. 2 k Nájemní smlouvě, který měl vstoupit v platnost dnem podpisu dodatku č. 2 (tj. 30. prosince 2015) a v účinnost zpětně k 1. lednu 2013.

II. Právní stav

Podle čl. 101 odst. 1 ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústavy České republiky (dále jen „Ústava“) je obec samostatně spravována zastupitelstvem a podle čl. 104 odst. 2 Ústavy rozhoduje zastupitelstvo obce ve věcech samosprávy, pokud nejsou zákonem svěřeny zastupitelstvu vyššího územního samosprávného celku. Z těchto ustanovení vyplývá, že by neměla existovat žádná otázka v samostatné působnosti, o níž by zastupitelstvo nemohlo rozhodovat či rozhodnout.

To odpovídá i Evropské chartě místní samosprávy (viz sdělení Ministerstva zahraničních věcí ČR č. 181/1999 Sb., dále jen „Evropská charta“), když podle čl. 3 odst. 2 věty první Evropské charty vykonávají právo na samosprávu rady nebo shromáždění, které jsou složeny z členů svobodně zvolených tajným hlasováním na základě přímého, rovného a všeobecného volebního práva a mohou mít výkonné orgány, jež jim jsou odpovědné.¹

a) Vyhrazená pravomoc zastupitelstva ad hoc

Zastupitelstvu obce jsou podle § 84 odst. 2 a § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „ZOb“) vyhrazeny pravomoci v samostatné působnosti obce. Podle § 84 odst. 4 ZOb je zastupitelstvo oprávněno vyhradit si i další pravomoci v samostatné působnosti, pokud nejsou vyhrazeny radě (vyhrazená pravomoc zastupitelstva ad hoc). Zastupitelstvo tak není oprávněno vyhradit si další pravomoc, která jinak spadá do vyhrazených pravomocí rady podle § 102 odst. 2 ZOb a postavit je na roveň pravomocem podle § 84 odst. 2 nebo § 85 ZOb. Je však třeba rozlišovat, co se myslí vyhrazenou pravomocí rady, kterou si zastupitelstvo atrahovat nesmí, a rozhodováním o konkrétní záležitosti z vyhrazené pravomoci rady, kterou si zastupitelstvo atrahovat může. K tomu více komentářová literatura:

„Vyhradit si pravomoc tedy znamená něco jiného než rozhodnout v konkrétním případě o určité záležitosti v samostatné působnosti neuvedené v § 84 nebo § 85 odst. 2, čemuž zákon nebrání (a s odkazem na čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 Ústavy by ani bránit nemohl). Zastupitelstvo si tedy nemůže pravomoc či pravomoci rady obce podle § 102 odst. 2 „vyhradit“ v tom smyslu, že by už o ní rada dále nemohla rozhodovat, může však o otázkách obsažených v tomto ustanovení rozhodnout v konkrétních případech, neboť podle Ústavy by neměla existovat žádná otázka, o níž by nemohlo zastupitelstvo rozhodnout.“²

Podle § 84 odst. 4 ZOb je tedy zastupitelstvo obce oprávněno atrahovat na sebe i konkrétní záležitosti obce, mezi něž mohou spadat např. i konkrétní majetkoprávní jednání, která by za jiných okolností spadala do vyhrazené pravomoci rady, jako je rozhodování o uzavírání nájemních smluv

¹ Srov. Vedral, J., Váňa, L., Břeň, J., Pšenička, S. Zákon o obcích (obecní zřízení). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 479.

² Viz tamtéž.



podle § 102 odst. 2 písm. m) ZOb. V případě, že zastupitelstvo rozhodne o konkrétní nájemní smlouvě, implicitně si vyhrazuje pravomoc rozhodovat o této nájemní smlouvě i do budoucna, aniž by byla omezena vyhrazená pravomoc rady rozhodovat o uzavírání nájemních smluv.

K tomuto tématu se také vyjádřil i Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 24. července 2009, sp. zn. 23 Cdo 3826/2007:

„Konkrétní otázku, kterou zastupitelstvo obce na svém zasedání projednalo a rozhodlo o ní usnesením, a to i bez předchozího samostatného rozhodnutí o vyhrazení pravomoci k rozhodování o takové otázce, je třeba považovat za otázku vyhrazenou k rozhodování zastupitelstvem obce. Znamená to nikoli vyhrazení rozhodování o všech obdobných záležitostech (kupř. o uzavírání všech smluv o dílo), ale pouze rozhodování o jedné konkrétní záležitosti. Projednáním a schválením určité záležitosti na zasedání zastupitelstva obce tak zastupitelstvo obce vyjadřuje svůj zájem o dané věci rozhodovat v plném jejím rozsahu.“

Od vyhrazení konkrétní záležitosti zastupitelstvem tedy není žádný jiný orgán obce oprávněn v dané záležitosti rozhodovat, dokud toto vyhrazení zastupitelstvo nezruší. Právní jednání spadající do vyhrazené pravomoci zastupitelstva, které by schválil jiný orgán obce, je tak od počátku neplatné. K této problematice viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 720/2005 ze dne 26. července 2007.

b) Forma atrakce vyhrazené pravomoci zastupitelstvem

ZOb nespécifikuje formu či proceduru, kterou si zastupitelstvo vyhrazuje konkrétní pravomoc ad hoc. V souladu s ústavně zaručenou premisou práva na samosprávu obcí vyjádřenou v čl. 100 a násl. Ústavy dovodil Nejvyšší soud ČR v již zmíněném rozsudku sp. zn. 23 Cdo 3826/2007, že forma vyhrazení pravomocí zastupitelstvem je ponechána na vůli dané obce.

Nejvyšší soud dovodil, že u smlouvy, kterou obec uzavírá s třetí stranou, dojde k vyhrazení pravomoci již jen tím, že danou smlouvu zastupitelstvo schválí. Pouhým projednáním smlouvy na zasedání zastupitelstva a schválením jejího znění je tak do budoucna zastupitelstvu obce vyhrazeno rozhodovat o veškerých záležitostech souvisejících s danou smlouvou. Mimo jiné si tak zastupitelstvo vyhradí i pravomoc rozhodovat o veškerých změnách dané smlouvy.

Znění Nájemní smlouvy uzavřené městem Litoměřice se společností Zahrada Čech s.r.o. bylo schváleno zastupitelstvem města Litoměřice 15. září 2011 usnesením č. 223/8/2011 společně se schválením podmínek pro vypsání výběrového řízení na využití areálu výstaviště Zahrada Čech. **Tímto usnesením si zastupitelstvo vyhradilo do budoucna rozhodovat o veškerých změnách Nájemní smlouvy.**

Rada města Litoměřice však za dobu platnosti Nájemní smlouvy již dvakrát změnila obsah Nájemní smlouvy bez toho, aby tyto změny předložila Zastupitelstvu města Litoměřice ke schválení. **Dodatek č. 1 i dodatek č. 2 Nájemní smlouvy jsou tak od počátku neplatné, neboť nebyly schváleny příslušným orgánem obce.**



III. Závěr

Pravomoc ke změnám Nájemní smlouvy si Zastupitelstvo města Litoměřice vyhradilo usnesením č. 223/8/2011 ze dne 15. září 2011. Na základě výše zmíněných skutečností je zřejmé, že starosta města Litoměřice při uzavírání dodatku č. 1 a dodatku č. 2 Nájemní smlouvy překročil své pravomoci. K uzavření dodatků k nájemní smlouvě nebyl oprávněn, neboť uzavření dodatků neschválil k tomu příslušný orgán obce. Jediný orgán obce oprávněný k schvalování změn Nájemní smlouvy bylo (a pokud se této pravomoci ve vztahu k dané Nájemní smlouvě již nevzdalo, stále je) pouze Zastupitelstvo města Litoměřice.

Za Oživení, o.s. vypracoval

Mgr. Marek Zelenka, LL.M.