



odbor veřejné správy, dozoru a kontroly  
náměstí Hrdinů 1634/3  
Praha 4  
140 21

Č. j. MV-111682-2/ODK-2016

Praha 18. srpna 2016

Vážená paní  
Bc. Martina Skoková  
vedoucí odboru Kancelář starosty a tajemníka  
Městský úřad Litoměřice

prostřednictvím datové schránky  
elektronicky na e-mail: [martina.skokova@litomerice.cz](mailto:martina.skokova@litomerice.cz)

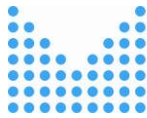
#### Dodatky nájemní smlouvy – zveřejnění záměru

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra obdržel Vaši žádost o stanovisko ze dne 12. srpna 2016, které se týká zveřejňování záměru v případě dodatků nájemní smlouvy.

Popisujete, že Vaše město uzavřelo dne 31. října 2012 *Smlouvu o nájmu výstaviště Zahrada Čech a licenční smlouvu k ochranným známkám „Zahrada Čech“*, přičemž tomuto kroku předcházelo zveřejnění záměru v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Následně – dne 7. ledna 2014, byl uzavřen první dodatek předmětné smlouvy, jehož obsah charakterizujete jako „navýšení nájemného a úprava inflační doložky“; dne 30. prosince 2015 došlo k uzavření dodatku druhého, kterým se podle Vašich slov „upřesňují pojmy ve věci oprav, údržby a investic do pronajatého majetku města“.

Před uzavřením dodatků nebyl záměr zveřejňován – jako důvod uvádíte skutečnost, že dodatky „nedošlo k podstatným změnám smlouvy“. Žádáte nás o posouzení vzniklé situace. K Vaší žádosti sdělujeme následující **právně nezávazný názor Ministerstva vnitra**:

Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích ve znění platném ke dni uzavření dodatků předmětné smlouvy platilo, že má obec povinnost zveřejnit záměr *prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku*. Z tohoto ustanovení zákona o obcích lze dovodit, že obec má povinnost zveřejnit záměr i v případě změn podstatných prvků daných existujícími smluvními vztahy. Jedná-li se však o změnu jiných prvků závazku, které se trvání a základního obsahu



právního vztahu bezprostředně nedotknou, záměr třeba zveřejnit nebude. Obecně lze konstatovat, že ke zveřejnění záměru je na místě u každé změny již existující smlouvy, která se dotkne jejího obsahu zásadním způsobem.

Tento závěr byl potvrzen i rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008. Citace z tohoto rozsudku:

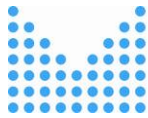
*Povinnost zveřejnění záměru se tak bude týkat především změn zasahujících pojmové znaky závazkového právního vztahu - tzv. essentialia negotii (v případě nájmu to bude ujednání vymezující nepřímý předmět nájmu a ujednání o ceně nájmu) – a dále některých dalších ujednání - tzv. naturalia negotii (zejména ujednání o době trvání nájmu a v případě podstatných změn též ujednání o způsobu užívání předmětu nájmu). Naproti tomu nebude zpravidla zapotřebí zveřejňovat záměr obce uzavřít například dodatek o způsobu placení nájemného, o povinnosti nájemce dát věc pojistit, či dodatek o změnách důvodů pro odstoupení či výpověď atd. Při posouzení toho, zda je třeba záměr obce publikovat či nikoliv, je nicméně v každém jednotlivém případě nezbytné přihlídnout k výše uvedenému účelu citovaných ustanovení; je nutné klást si zejména otázku, zda a jakým způsobem se změna dotýká života obyvatel obce nebo zda a jakým způsobem se změna závazkového právního vztahu týká účelnosti a hospodárnosti nakládání obecním majetkem.*

Co se týče druhého dodatku předmětné smlouvy – Konsolidované znění smlouvy, nemáme za to, že by bylo možno hovořit o změně podstatných náležitostí nájemní smlouvy. Souhlasíme s Vámi, že se jedná spíše o upřesnění původního textu smlouvy (např. podrobnější úprava týkající se otázky technického zhodnocení předmětu nájmu provedeného nájemcem). V případě druhého dodatku smlouvy proto zastáváme, v souladu s výše uvedeným, názor, že záměr podle § 39 odst. 1 zákona o obcích nebylo třeba zveřejňovat.

Poněkud komplikovaná je však situace u dodatku prvního. V případě zvýšení ceny nájemného je totiž možno připustit dvojí posouzení situace. Tato problematika dosud nebyla řešena soudem.

Lze dospět k závěru, že změna nájemného je podstatnou změnou existujícího právního vztahu (bylo-li ve smlouvě nájemné sjednáno), přičemž nemá relevanci, že „nájemné je upraveno ve prospěch města“, protože se pořád jedná o významnou změnu původního ujednání.

Na druhé straně nelze opomenout relativně nedávný nález Ústavního soudu, byť se netýká problematiky záměru podle § 39 odst. 1 zákona o obcích. Jedná se o nález Ústavního soudu ze dne 25. srpna 2015, sp. zn. I. ÚS 2574/14.



V daném případě byla řešena otázka, zda starosta může sjednat smluvní pokutu ve prospěch obce v kupní smlouvě uzavírané obcí – může-li starosta ujednání o smluvní pokutě sám doplnit, aniž by tuto změnu schválil jiný orgán obce. Odpověď je kladná. Právní věta z tohoto nálezu zní:

*Jak vyplývá z rozhodovací praxe Ústavního soudu, starosta obce nemůže sám vytvářet vůli obce, to přísluší výhradně zastupitelstvu obce či radě obce. Pokud však již vůle obce v zásadních bodech vytvořena byla, je starosta oprávněn jednat v intencích takto vytvořené vůle (...). Takovéto jednání zahrnuje též sjednání smluvní pokuty výlučně ve prospěch obce, pokud je tak zajišťováno splnění účelu právního jednání obce (smlouvy) vyjádřeného v rozhodnutí příslušného orgánu obce (zastupitelstva obce či rady obce). Opačný závěr, o neplatnosti takového jednání starosty, by byl přehnaně formalistický a rozporný s ústavně zaručeným právem obce na samosprávu dle čl. 8, čl. 100 odst. 1 a 101 odst. 4 Ústavy České republiky.*

Vyvstává proto otázka, zda je zcela nezbytné zveřejňovat záměr v případě, kdy dodatkem nájemní smlouvy dochází ke zvýšení nájemného – taková změna původní smlouvy evidentně nejde k tíži obce. Povinnost zveřejnit záměr je povinností zatěžující obec jako vlastníka. Z tohoto důvodu je třeba i tuto povinnost vykládat restriktivně tak, že z více možných a rovnocenných výkladů je nutné upřednostnit ten, který vlastnické právo (resp. vlastníka) co nejméně zatěžuje. Jelikož obec zvýšením nájemného nemůže být majetkově poškozena, jeví se nám nutnost zveřejnit záměr v tomto případě jako nadbytečná, když jejím hlavním účelem je zvýšit transparentnost a veřejnou kontrolu nakládání s obecním majetkem, včetně zajištění její „výhodnosti“. Přikláníme se proto k názoru, že zvýšení nájemného není dispozicí, kvůli níž by měl být záměr zveřejňován. Podotýkáme však, že taková situace dosud nebyla řešena soudem (pokud je nám známo), a nelze tudíž předjímat, kterému z možných řešení dá soud přednost. V metodické rovině proto „z opatrnosti“ doporučujeme záměr v obdobných případech zveřejnit.

Vzhledem k výše uvedenému se domníváme, že zvýšením nájemného bez předchozího zveřejnění záměru nedošlo k porušení § 39 odst. 1 zákona o obcích. Na druhé straně nelze předjímat, jak by se k posuzované situaci postavil soud, který jediný může závazným způsobem posoudit platnost tohoto zvýšení.

Ing. Marie Kostruhová  
ředitelka odboru

Vyřizuje: Mgr. Markéta Kovandová  
tel. č.: 974 816 415  
e-mail: marketa.kovandova@mvcrcz