

Dle sdělení Právního odboru lze dovodit následující:

- Podmínkou platnosti nájemní smlouvy je zveřejnění záměru obce pronajmout majetek obce dle § 39 zákona o obcích a schválení příslušným orgánem obce (rada obce, případně obecní úřad či příspěvková organizace, bylo-li jim toto rozhodování svěřeno radou obce).
- Účelem požadavku publikace záměru obce je především informovat občany o dispozicích s obecním majetkem; jde o to, aby příslušné úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce a případně aby měli možnost sami vstoupit do tzv. nabídkového řízení jako zájemci.
- Účel publikace záměru obce prodat nemovitost není naplněn jen tehdy, obsahuje-li listina obecné sdělení o záměru převést nemovitosti a výslovnou výzvu občanům k předložení jejich nabídek. Tento účel může být splněn i v případě, že je zveřejněn záměr obce prodat nemovitosti konkrétnímu zájemci, s jasnou a určitou identifikací nemovitostí a s výzvou občanům uplatnit v zákonné lhůtě připomínky k zamýšlenému převodu.
- Při posuzování výhodnosti nabídek není rozhodující jen cena, nýbrž souhrn všech skutečností, k předmětnému právnímu úkonu se vztahující. Je tedy logické, že obec neupřednostní při prodeji předzahrádky před rodinným domkem jiného zájemce nabízejícího vyšší částku před majitelem nemovitosti apod. Je však povinna veškeré předložené nabídky vyhodnotit a jejich stanovené pořadí i odůvodnit.

Předložená nabídka se týká nájmu pozemků, o němž již bylo rozhodnuto RMP na jejím zasedání dne 31. 5. 2012. Dle návrhu usnesení byl záměr města pronajmout městské pozemky zveřejněn na úřední desce po dobu 15 dnů před jednáním RMP, a to od 15. do 31. 5. 2012. Nabídka byla předložena až poté, co byl záměr zveřejněn, a poté, co o nájmu rozhodla RMP.

Nabídka se týká nájmu a nikoli budoucího prodeje, proto o ni nepřísluší rozhodovat zastupitelstvu, ale radě. Navíc se jedná o nabídku na nájem městských pozemků nikoli za účelem jejich zastavení trvalou stavbou ani za jiným účelem omezujícím možnost budoucího využití pozemku městem, a proto o ní dle čl. 30 odst. 10 Statutu města přísluší rozhodovat orgánům městského obvodu (RMO Plzeň 3). Orgány obvodu by mohly nájem pozemku schválit jen s předchozím souhlasem magistrátu, který jej nemůže dát v okamžiku, kdy o nájmu těch samých pozemků již rozhodla RMP.

Normální postup by tedy zřejmě byl takový, že by uvedená nabídka byla v souladu s čl. 30 odst. 10 Statutu města postoupena orgánům městského obvodu s negativním stanoviskem magistrátu. S ohledem na význam dané kauzy je možné, aby byla nabídka nadstandardně předložena KNM a následně RMP s variantami:

- a) Zrušení usnesení RMP ze dne 31. 5. 2012, kterým byl schválen nájem společnosti AMÁDEUS, vyjádření souhlasu s uzavřením nájemní smlouvy s občanským sdružením a doporučení MO Plzeň 3 schválit uzavření nájemní smlouvy s občanským sdružením.
- b) Setrvání na přijatém usnesení RMP ze dne 31. 5. 2012, kterým byl schválen nájem společnosti AMÁDEUS, nesouhlasit s uzavřením nájemní smlouvy s občanským sdružením a doporučení MO Plzeň 3 postupovat v souladu s přijatým usnesením.

Uvažuje-li se o možnosti doplnit do již přijatého usnesení RMP, kterým byl dne 31. 5. 2012 schválen nájem společnosti AMÁDEUS, povinnost této společnosti (nájemce) uzavřít na výzvu občanského sdružení Kontrolní skupina.cz podnájemní smlouvu, pak by mělo usnesení být konstruováno takto: změna již přijatého usnesení RMP spočívající v doplnění nového ustanovení o povinnosti nájemce uzavřít na výzvu občanského sdružení podnájemní smlouvu za předem v usnesení specifikovaných základních podmínek podnájemní smlouvy, nesouhlas s uzavřením nájemní smlouvy s občanským sdružením a doporučení MO Plzeň 3 postupovat v souladu s přijatým usnesením (tzn. neschválit uzavření nájemní smlouvy s občanským sdružením).

Čl. 30 odst. 10 Statutu města

Městské obvody mají právo rozhodovat o pronájmu pozemků v majetku Plzně na území obvodu s předchozím souhlasem magistrátu, nejde-li o pronájem ke zřízení trvalé stavby nebo k jinému účelu, omezujícím možnosti budoucího využití pozemku městem. V případě rozporu stanoviska magistrátu se záměrem rady obvodu rozhoduje o pronájmu pozemků rada města. Z této působnosti obvodů mohou být rozhodnutím zastupitelstva města vyňaty pozemky v zónách zásadního celoměstského zájmu.

§ 38 zákona o obcích

(1) Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede evidenci svého majetku.¹⁴⁾

(2) Majetek obce musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím. S nepotřebným majetkem obec naloží způsoby a za podmínek stanovených zvláštními předpisy,¹⁵⁾ pokud tento zákon nestanoví jinak.

(3) Obec nesmí ručit za závazky fyzických osob a právnických osob vyjma

- a) závazků vyplývajících ze smlouvy o úvěru, jsou-li peněžní prostředky určeny pro investici uskutečňovanou s finanční podporou ze státního rozpočtu, státních fondů nebo národního fondu,
- b) závazků vyplývajících ze smlouvy o úvěru, jsou-li peněžní prostředky určeny pro investici do obcí vlastněných nemovitostí,
- c) těch, jejichž zřizovatelem je obec, kraj nebo stát,
- d) těch, v nichž míra účasti jí samé nebo spolu s jinou obcí nebo obcemi, krajem nebo kraji nebo státem přesahuje 50 %,
- e) bytových družstev,
- f) honebních společenstev.

(4) Právní úkony učiněné v rozporu s ustanovením odstavce 3 jsou od počátku neplatné.

(5) Stát neručí za hospodaření a závazky obce, pokud tento závazek nepřevzme stát smluvně.

(6) Obec je povinna chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení.

(7) Obec je povinna trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv.

§ 39 zákona o obcích

(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^{3b)} 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. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona^{15a)} platného ke dni zveřejnění záměru.

(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.

(3) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, jde-li o pronájem bytů a hrobových míst anebo pronájem nebo o výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí.

Výňatky z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 721/2010 ze dne 26. ledna 2011:

Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích vyložil, že účelem požadavku publikace záměru obce stanoveného v § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb. (obdobně též v § 39 zákona č. 128/2000 Sb.) je především informovat občany o dispozicích s obecním majetkem; jde o to, aby příslušné úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce a případně aby měli možnost sami vstoupit do tzv. nabídkového řízení jako zájemci (srov. např. rozsudek ze dne 16. července 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007.

V usnesení ze dne 26. dubna 2001, sp. zn. 20 Cdo 899/99, uveřejněném pod č. C 448 Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, svazek 5/2001, pak Nejvyšší soud upřesnil, že smysl zveřejnění záměru obce k převodu nemovitého majetku tkví v tom, aby všichni potenciální zájemci o koupi tohoto majetku měli rovnou příležitost svůj zájem efektivně uplatnit a aby před uplynutím stanovené lhůty orgány obce neučinily taková opatření, pro která by ke včasné nabídce zájemce jiného již nemohlo být přihlédnuto (srov. shodně též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. března 2007, sp. zn. 30 Cdo 2452/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3757/2007 ze dne 16. července 2008

Účelem právní úpravy publikace záměru obce mj. prodat nemovitý majetek je především informovat občany o dispozicích s obecním majetkem; jde o to, aby příslušné úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce a případně aby měli možnost projevit sami zájem o nabytí věcí, resp. práv plynoucích z obecního majetku.

Účel publikace záměru obce prodat nemovitost není naplněn jen tehdy, obsahuje-li listina obecné sdělení o záměru převést nemovitosti a výslovnou výzvu občanům k předložení jejich nabídek. Tento účel může být splněn i v případě, že je zveřejněn záměr obce prodat nemovitosti konkrétnímu zájemci, s jasnou a určitou identifikací nemovitostí a s výzvou občanům uplatnit v zákonné lhůtě připomínky k zamýšlenému převodu.

Ondruš R.: Hospodaření obcí, ASPI, 2003

Účelem zveřejnění záměru obce je umožnit všem potenciálním zájemcům se k záměru vyjádřit a předložit vlastní nabídky. Záměr musí obec zveřejnit i v případě, pokud se již předem rozhodne pro konkrétní osobu, vůči níž má konkrétní zveřejňovaný právní úkon směřovat. Důvodem pro tento postup je minimalizace možného korupčního prostředí, kdy příslušný orgán obce je povinen projednat veškeré předložené nabídky ke konkrétnímu záměru a to i za situace, kdy se obec již předem rozhodla ve prospěch koho zveřejňovaný právní úkon učiní. Bude-li však předložena všestranně výhodnější nabídka ke zveřejněnému záměru, je obec v souladu se svými povinnostmi uvedenými v § 38 zákona o obcích, své předchozí předběžné rozhodnutí přehodnotit a příslušný právní úkon učinit ve prospěch předkladatele výhodnější nabídky. Jak již bylo uvedeno v komentáři k ust. § 38, jediným kritériem zde není cena, nýbrž souhrn všech skutečností, k předmětnému právnímu úkonu se vztahující. Je tedy logické, že obec neupřednostní při prodeji předzahrádky před rodinným domkem jiného zájemce nabízejícího vyšší částku před majitelem nemovitosti apod. Je však povinna veškeré předložené nabídky vyhodnotit a jejich stanovené pořadí i odůvodnit.