

PETRÁŠ | REZEK

PRÁVO-TRANSAKCE-DANĚ-ÚČETNICTVÍ-MEDIACE



O NÁS

O SKUPINĚ PETRÁŠ REZEK



Skupina Petráš Rezek sdružuje odborníky z oblasti práva, transakčního a M&A poradenství, daňového poradenství, účetních služeb a společnosti zabývající se mediací a vyjednáváním.

Téměř 60 skvělých kolegů, kteří se specializují pouze na konkrétní problematiku práva, transakčního a M&A poradenství, daní, účetnictví, mediací a vyjednávání je vám připraveno pomoci v jakékoliv situaci, ať už se to týká vašeho podnikání, anebo soukromého života.

Při poskytování služeb klademe důraz na jejich komplexnost. Zejména při podnikání je mnohdy důležitá nejen právní stránka věci, ale i daňová a účetní. Naši klienti ji navíc mohou spojit ještě i s pomocí z oblasti transakčního a M&A poradenství, nebo služeb mediací a vyjednávání.

Stejně jako se lékař specializuje na svůj obor, i my jsme se rozhodli jít cestou specializace. Díky tomu u nás klienti naleznou odborníky v té konkrétní oblasti, kterou aktuálně potřebují řešit. Touto specializací našim klientům šetříme nejen čas a peníze, ale hlavně se jim dostane maximálně odborné služby. S jejich problémem se totiž některý z našich specialistů již pravděpodobně setkal, a tudíž bude znát jeho nejlepší řešení.

Kvalitou našich služeb ale není myšlena jen maximální odbornost, ale zároveň i lidský a absolutně férový přístup. Na tom je podnikání celé skupiny poradenských firem Petráš Rezek založeno.

ZAKLADATELÉ

ZAKLÁDAJÍCÍ PARTNEŘI



MGR. FILIP PETRÁŠ

ADVOKÁT | PARTNER

Zakládající partner advokátní kanceláře |

Absolvent Právnické fakulty
Masarykovy univerzity v Brně |

Specializace na sporovou agendu
a litigace vyjednávání |

Mentoring začínajících kolegyň a kolegů |

Korporátní klientela |



JUDR. LUKÁŠ REZEK

ADVOKÁT | PARTNER

| Zakládající partner advokátní kanceláře

| Absolvent Právnické fakulty Univerzity
Palackého v Olomouci

| Člen Kárné komise České advokátní komory

| Člen Rozhodčího soudu při Hospodářské
komoře České republiky a Agrární komoře
České republiky

| Zprostředkovatel pro kolektivní řešení sporů
při Ministerstvu práce a sociálních věcí

TÝM

VEDOUcí POBOČEK A TÝM



MGR. IVONA PETROVÁ
HR ředitelka

MILAN NAVRÁTIL
Obchod | marketing | procesy

60+

DALŠÍCH PRÁVNÍCH
SPECIALISTŮ A OSTATNÍCH
ČLENŮ TÝMU

Mgr. ŠÁRKA DOLEŽÁLKOVÁ
Vedoucí oddělení trestního práva

JUDr. LEONA CHLUDOVÁ
Vedoucí oddělení nemovitostí

MGR. JIŘÍ ŠMIGURA
Vedoucí oddělení obchodního práva

Mgr. SILVIA ZÁMORSKÁ
Vedoucí oddělení závazků a sporů

MGR. BORIS STANCL
Vedoucí oddělení slovenského práva

KDE NÁS NAJDETE

POBOČKY



PRAHA

Opletalova 39,
110 00 Praha



BRNO

Křenová 53,
602 00 Brno



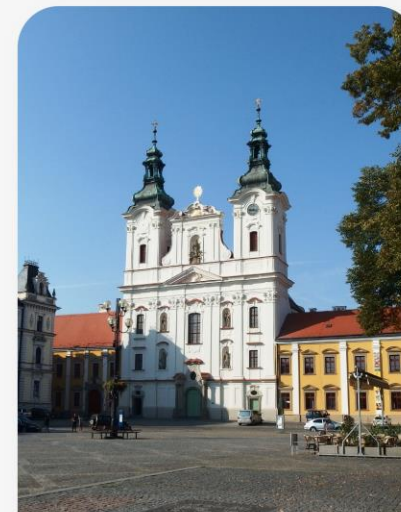
ZLÍN

2. května 7134,
760 01 Zlín



BRATISLAVA

Gajova 4,
811 09 Bratislava



UHERSKÉ HRADIŠTĚ

Tř. Maršála Malinovského 306,
686 01 Uherské Hradiště

SLUŽBY

SPECIALIZACE

Občané

- | | |
|---|---|
|  Občanské právo |  Pracovní právo |
|  Vymáhání pohledávek |  Nemovité věci, investiční a developerské projekty |
|  Rodinné právo |  Správní právo |
|  Trestní právo |  Restrukturalizace, insolvence |
|  Dluhopisy |  Cizinecké právo |
|  Stavební právo |  Zdravotnické právo |
|  Pojistné právo |  Dopravní nehody |
|  SVJ |  Dědické právo |
|  Správa spotřebitelů |  Slovenské právo |

Podnikatelé

- | | | |
|---|---|--|
|  Obchodní právo |  Pracovní právo |  Vymáhání pohledávek |
|  Nemovité věci, investiční a developerské projekty |  GDPR |  Správní právo |
|  Trestní právo |  Restrukturalizace, insolvence |  Veřejné zakázky |
|  Zakládání společností |  Generační obměna podniku |  Dluhopisy |
|  Start-upy |  Alternativní investiční fondy |  Kolektivní vyjednávání |
|  Ochranné známky |  Cizinecké právo |  Stavební právo |
|  Zdravotnické právo |  Pojistné právo |  Dopravní nehody |
|  Slovenské právo |  Daně |  Compliance |

Města a obce

- | | |
|---|---|
|  Nemovité věci, investiční a developerské projekty |  GDPR |
|  Správní právo |  Veřejné zakázky |
|  Zakládání společností |  Právní předpisy a metodická činnost |
|  Komplexní právní servis |  Příprava smluv |
|  Stavební právo |  Svobodný přístup k informacím |
|  Školení a semináře |  Zastupování v soudním řízení |

KOMPLEXNOST

KOMPLEXNÍ PORADENSTVÍ



PRÁVO — TRANSAKCE — DANĚ — ÚČETNICTVÍ — MEDIACE

Při poskytování služeb klademe důraz na jejich **komplexnost**. Zejména při podnikání je mnohdy důležitá nejen **právní** stránka věci, ale i **daňová a účetní**.

Naši klienti mohou také využít pomoci z oblasti **transakčního a M&A poradenství**, nebo služeb **mediací a vyjednávání**.

ÚSPĚCHY

MEZINÁRODNÍ SPOLUPRÁCE A OCENĚNÍ



Právnícká firma roku



Advokátní kancelář v roce 2023 obhájila ocenění Velmi doporučovaná kancelář a Doporučovaná kancelář v několika kategoriích právních oborů.

Nejzajímavější advokátní kanceláře roku 2021

/lawyers
& business_

Umístění v žebříčku 100 nejzajímavějších advokátních kanceláří roku 2021 sestaveném magazínem Lawyers & Business.

Výhradní zástupci ČR v síti LNI



Jsme výhradními zástupci ČR v mezinárodní síti Legal Network International. LNI je aliance nezávislých advokátních kanceláří, která svým členským firmám a jejich klientům nabízí přístup k vysoce kvalitním právním službám po celém světě.

Skokani roku 2022 podle Forbes Ideal Place

Forbes

Ocenění Skokani roku v rámci projektu Forbes Ideal Place, který propojuje majitele a management malých a středních českých firem za účelem efektivnějšího řízení a podpory růstu.

World Law Alliance



Jsme hlavními zástupci pro ČR v platformě World Law Alliance. World Law Alliance je mezinárodní síť špičkových advokátních kanceláří, díky níž poskytujeme klientům přeshraniční služby.



Péče řádného hospodáře a odpovědnost za způsobenou škodu



Péče řádného hospodáře

§159 NOZ:

(1) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s **nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí**. **Má se za to**, že jedná nedbale, kdo není této péči řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

(3) Nenahradil-li člen voleného orgánu právnické osobě škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, **ručí věřiteli právnické osoby za její dluhy** v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci.

§20 odst. 2 NOZ:

„Právnické osoby veřejného práva podléhají zákonům, podle nichž byly zřízeny; ustanovení tohoto zákona se použijí jen tehdy, slučuje-li se to s právní povahou těchto osob.“

- člen představenstva odpovídá za řádný (v souladu s požadavkem péče řádného hospodáře jsoucí) **výkon funkce nikoliv za výsledek** své činnosti (sp. zn. 29 Cdo2363/2011)
- teprve je-li zjištěno, že jednatel společnosti nevynaložil úsilí odpovídající hlediskům péče řádného hospodáře, lze zvažovat, zda je povinen společnosti nahradit újmu vzniklou v důsledku takového jednání. (29 Cdo5036/2015)
- důkazní břemeno o tom, že jednal s péčí řádného hospodáře, **je tíží žalovaného** (sp. zn. 29 Cdo3542/2011)



- §2910 NOZ: Škůdce, kter. **vlastním zaviněním** poruší povinnost stanovenou zákonem (...) nahradí poškozenému, co tím způsobil.
- §2911 NOZ: „Způsobí-li škůdce poškozenému škodu porušením zákonné povinnosti, **má se za to**, že škodu zavinil znedbalostí“.
- právní vztah mezi právnickou osobou a volen.m orgánem nebo jeho členem není vztahem pracovněprávním – **nelze aplikovat regres !!!**



- „...Starosta ve své funkci nepožívá nějaké imunity, která by ho zbavovala odpovědnosti za škodu jím způsobenou, n.brž jako každá jiná fyzická osoba nese odpovědnost za své jednání či opomenutí, v jehož důsledku vznikla jinému majetková újma. Ani „politická odpovědnost“ osoby vykonávající veřejnou funkci nezakládá důvod ke zproštění její odpovědnosti za způsobenou škodu...“.
- ◦ Rozhodnutí Nejvyššího soudu z 22. února 2005 (sp.zn. 25 Cdo1319/2004),:

§79 OZř–(...) odpovědnost člena zastupitelstva obce za škodu, kterou způsobil obci v souvislosti s výkonem funkce (...) se řídí zákoníkem práce. Pro tyto účely se obec považuje za zaměstnavatele a členové zastupitelstva obce se považují za zaměstnance



Povinnost účelného a hospodárného nakládání s obecním majetkem dle zákona o obcích



§ 38 a 39 zákona o obcích

§ 38 odst. 1:

Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.

Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.



Účelnost a hospodárnost

- Posouzení jednotlivými orgány
- Posouzení jednotlivými odpovědnými osobami (úředníci)
- Ne vždy ekonomický výnos
- Jiný důležitý zájem



Další povinnosti při hospodaření s majetkem

- Ochrana před poškozením, odcizením a zneužitím
 - Pojištění majetku x pojištění odpovědnosti zaměstnanců
- Uplatňování práva na náhradu škody
 - Zaměstnanecký regres ?
 - Občanskoprávní regres – vedení města
- Vymáhání dluhů
 - odpuštění dluhu x promlčení x milostivá léta



Neplatnost právních jednání pro porušení zákona o obcích (§ 41 odst. 3 zákona o obcích)			
	do 31. 12. 2013	od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2016	po 1. 7. 2016
Nezveřejnění záměru	absolutní neplatnost	absolutní neplatnost	absolutní neplatnost
Neschválení právního úkonu (jednání) v zastu- pitelstvu nebo radě	absolutní neplatnost	absolutní neplatnost	absolutní neplatnost
Protiprávní převzetí ruči- telského závazku	absolutní neplatnost	absolutní neplatnost	absolutní neplatnost
Neodůvodnění odchylky od obvyklé ceny	absolutní neplatnost	relativní neplatnost	absolutní neplatnost

o z n a m u j e

(podle ustanovení § 39 zákona o obcích)

záměr obce prodat část pozemku

Část pozemkové parcely č. 2441/1 – ostatní plocha o výměře 35 m²
(ostatní plocha - na Americe vedle řadových garáží) vše v katastrálním území Chotěvice.

Při souběhu dvou a více žádostí o nemovitost si obec vyhrazuje právo určení výběrových kritérií.

Bližší informace poskytne Obecní úřad v Chotěvicích.



Vladimír Lukeš
starosta obce



Zveřejnění záměru zřízení věcného břemene
dle §39 odst. 1 zákona č. 128/2000, o obcích, v platném znění.

Obec Středokluky zveřejňuje záměr zřízení věcného břemene na pozemcích parc. č. 607/1 a 616 v k. ú. Středokluky, obec Středokluky.

Jedná se o 299 m kabelového vedení a 1 ks přípojkové skříně. Věcné břemeno bude zřízeno na základě smlouvy o smlouvě budoucí ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce.

Podrobnosti viz www.stredokluky.cz

Ve Středoklukách dne 26. července 2018

Vyvěšeno: 26. července 2018

Sejmuto:

Jaroslav Paznocht
Starosta obce



Záměr

§ 39 odst. 1:

Záměr obce **prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat** nebo **vypůjčit** hmotnou nemovitou věc nebo **právo stavby** anebo je přenechat jako **výprosu** a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce 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 jednání neplatné.** Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona^{15a)} platnými ke dni zveřejnění záměru.



- záměr je chápán jako specifický veřejnoprávní akt s nímž zákon nespojuje povinnost obce záměrovanou dispozici uskutečnit
- **nevztahuje se na:**
 - **pronájem bytů a hrobových míst** (bez jakéhokoli omezení),
 - pronájem, pacht, výpůjčku nebo výprosu právnické osobě zřízené, založené nebo ovládané obcí,
 - krátkodobé pronájmy



Výjimka nezveřejnění záměru „bytu“

- Pokud byty nebo nebytové prostory nejsou vymezeny, jsou i nadále částí nemovitosti (budovy), takže dispozice s nimi je *de iure* i dispozicí s částí nemovitosti.

Metodika MVČR 7.2.

- pokud není bytová jednotka vymezena v KN, jedná se o nakládání s částí nemovitosti = zveřejnění záměru

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 3324
Obec:	Veselí nad Moravou [586722]
Katastrální území:	Veselí-Předměstí [780731]
Číslo LV:	9174
Výměra [m²]:	759
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

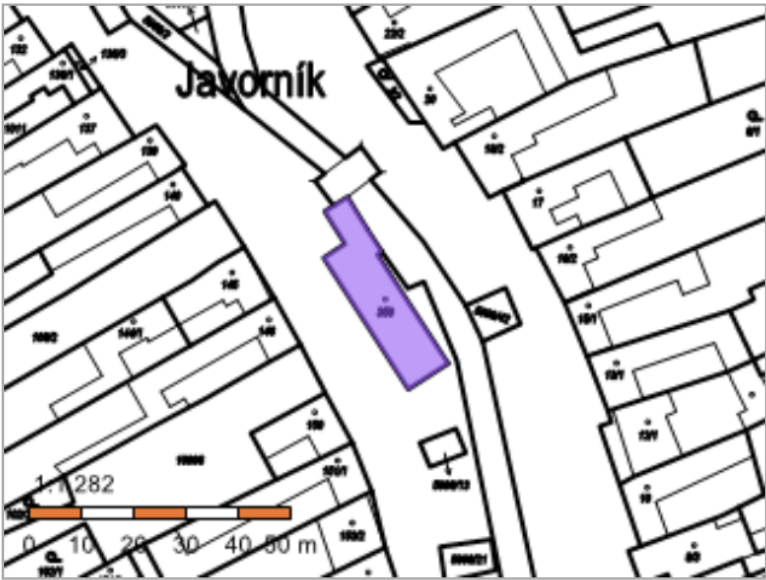
Budova s číslem popisným:	Veselí nad Moravou [412309] ; č. p. 1611; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 3324
Stavební objekt:	č. p. 1611
Ulice:	U Kajetánka
Adresní místa:	U Kajetánka č. p. 1611

Vymezené jednotky

1611/101 , 1611/102 , 1611/103 , 1611/104 , 1611/105 , 1611/206 , 1611/207 , 1611/208 , 1611/209 , 1611/210 , 1611/211 , 1611/212 , 1611/213 , 1611/314 , 1611/315 , 1611/316 , 1611/317 , 1611/318 , 1611/319 , 1611/420 , 1611/421 , 1611/422 , 1611/423
--

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 359
Obec:	Javorník [586218]
Katastrální území:	Javorník nad Veličkou [657905]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	308
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Javorník [57908] ; č. p. 207; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 359
Stavební objekt:	č. p. 207
Adresní místa:	č. p. 207

Sousední parcely



Identifikace nemovitosti

- jednoznačně specifikovat zamyšlenou majetkovou dispozici (např. prodej, pronájem apod.)
- nemusí obsahovat označení „záměr“ nebo odkaz na § 39 zákona o obcích,
- Přílohy: geometrický plán, pravidla mapky aj.



- záměr je nutné zveřejnit i v případě úmyslu prodat dosud neoddělenou část pozemku
- geometrický plán X situační plán X plán
- náklady na GP apod.??



Doba zveřejnění záměru

- judikatura Nejvyššího soudu, konkrétně rozsudek ze dne 23. 2. 2012, sp. zn. 30 Cdo 2146/2010 (právní názor byl „potvrzen“ rozhodnutím ze dne 25. 2. 2014, sp. zn. 30 Cdo 4084/2014).
- Soud při posuzování účinků zveřejnění záměru především připustil, že do záměru bude započítáván i den sejmutí z úřední desky, nikoli den vyvěšení.



Místo zveřejnění záměru

- na úřední desce obecního úřadu,
- může obec zveřejnit též způsobem v místě obvyklým,
- fyzická úřední deska a způsob umožňující dálkový přístup, tj. „elektronická úřední deska“,
- jinak neúčinnost

Problematika tzv. „adresného záměru“



- obec deklarovala svůj úmysl prodat (pronajmout, darovat apod.)
- konkrétní nemovitost předem označené osobě přímo ve zveřejňovaném záměru.
- obec předem projevila svůj (předběžný) úmysl uzavřít uvažovanou smlouvu s konkrétní osobou.
- nelze chápat jako rozhodnutí zastupitelstva obce nebo rady obce jako rozhodnutí o prodeji



Bližší podmínky v záměru – ano nebo ne?

- spíše nedoporučujeme
- od takto uvedených podmínek se obec nemůže odchýlit
- rozsudek NS Cdo 721/2010
- typicky lhůta k podávání nabídek, minimální cena nájmu
- odkaz na jiný dokument – podmínky pronájmu?



Nejnovější rozhodnutí NS ČR

NEJvyšší SOUD 23 Cdo 389/2023

ZA SOUČÁST ZÁMĚRU PRODEJE MAJETKU OBCE PODLE § 39 ZÁKONA O OBCÍCH NELZE POVAŽOVAT JINÝ DOKUMENT (NAPŘ. PRAVIDLA PRODEJE), NA KTERÝ JE ZÁMĚREM ODKAZOVÁNO, AVŠAK ZÁMĚR NEOBSAHUJE ZNĚNÍ TOHOTO DOKUMENTU



Kdy vyvěsit nový záměr?

- jak dlouhá doba může maximálně uplynout mezi sejmutím záměru z úřední desky a navazujícím rozhodováním obecního orgánu o uzavření smlouvy?
- individuální dle charakteru zamýšlené věci
- metodika MVČR – **cca šest měsíců**
- Rozhodnutí NS ČR 26 Cdo 4198/2011
 - *Není vyloučeno, aby mezi publikací záměru a rozhodnutím obce uplynula delší doba, avšak nesmí být s ohledem na konkrétní povahu zamýšlené dispozice nepřiměřeně dlouhá. Uplynuly-li však mezi zveřejněním záměru (jeho sejmutím z úřední desky) a projednáním tohoto záměru v orgánech obce **více než dva roky, jde o dobu obecně nepřijatelnou.***



Kdo vyvěšuje záměr ?

- nevyhrazená pravomoc - Rada nebo starosta
- možnost zmocnění a přenesení pravomoci na obecní úřad
- zveřejnění „špatným orgánem“ $\neq$ neúčinnost
 - je platný
 - rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 8. 2009, sp. zn. 22 Cdo 4897/2007



Do kdy můžu doručit nabídku?

- až do okamžiku rozhodnutí příslušného orgánu !!

Orgán příslušný k rozhodnutí o záměru

- přijetí záměru rozhodne rada obce v rámci nevyhrazené pravomoci dle § 102 odst. 3 zákona o obcích,
- v případě obcí, v nichž není volena rada, by rozhodnutí o přijetí záměru činil starosta,
- vedoucí odboru? někdo jiný?



- §102 odst. (3):
- Rada obce zabezpečuje rozhodování ostatních záležitostí patřících do samostatné působnosti obce, pokud nejsou vyhrazeny zastupitelstvu obce nebo pokud si je zastupitelstvo obce nevyhradilo; rada obce může tyto pravomoci **zcela nebo zčásti svěřit starostovi nebo obecnímu úřadu**; rada obce může svěřit obecní policii zcela nebo zčásti rozhodování o právních jednáních souvisejících s činností obecní policie.
- organizační řád, usnesení Rady
 - vymezení svěřené pravomoci (nájmy), finanční omezení (částkou)
- svěření pravomoci příspěvkové organizaci, s.r.o., apod.
 - zřizovací listina, soukromoprávní vztah



Kdo prodává? Vyhrazené pravomoci

§ 85

Zastupitelstvu obce je dále vyhrazeno rozhodování o těchto právních jednáních:

- **a)** nabytí a převod hmotných nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací, převod bytů a nebytových prostorů z majetku obce,



Smlouva a zastupitelstvo?

§84 odst. (4):

- Zastupitelstvo obce si může vyhradit další pravomoc v samostatné působnosti obce mimo pravomoci vyhrazené radě obce podle § 102 odst. 2.
- V případě, že si ZO vyhradí určitou pravomoc, je nutné, aby následující jednání činil stejný orgán !! (dodatky smluv apod.)



Náležitosti rozhodnutí

- základní (podstatné) náležitosti zamýšleného právního jednání,
- variantně také schvalování celý text smlouvy



Kdy vzniká vynutitelný závazek?

• záměr	závazek?	NE
• usnesení Rady / zastupitelstva	závazek?	NE

*odpovědnost za předsmlavní jednání

Orgán příslušný k rozhodnutí o záměru

2 fáze uzavření smlouvy (nájemní)

- 1. fáze
 - příslušný orgán obce (zastupitelstvo, rada nebo starosta) rozhodne o tom, že dané majetkoprávní jednání bude učiněno, tj. vytvoří vůli obce být určitým způsobem právně vázána
- 2. fáze
 - k tomu zákonem oprávněná osoba, tj. zpravidla starosta obce, který podle § 103 odst. 1 zákona o obcích zastupuje obec navenek, event. jiná osoba, toto právní jednání za obec učiní (navenek projeví utvořenou vůli obce).
 - závazek vzniká až k tomuto okamžiku



Kdo podepisuje

- **Starosta** je oprávněn jménem obce mj. i uzavřít smlouvu. K tomuto jednání nepotřebuje žádné další výslovné zmocnění nebo pověření, neboť takové oprávnění mu plyne přímo ze zákona.
- **Místostarosta** může s ohledem na § 104 odst. 1 zákona o obcích za obec uzavřít předem schválenou smlouvu i v době, kdy nezastupuje starostu, avšak pouze, pokud jej k tomu příslušný orgán svým rozhodnutím přímo pověřil



- zaměstnanci:
 - právnickou osobu budou zastupovat i její zaměstnanci v rozsahu obvyklém vzhledem k jejich zařazení nebo funkci; přitom rozhoduje stav, jak se jeví veřejnosti),
 - organizační řád, pověření
- člen zastupitelstva obce nebo rady obce není obvyklé, že tyto osoby zastupují obec navenek. K zastoupení by tedy potřebovaly výslovné pověření (plnou moc).

Doložka o splnění podmínek pro uzavření smlouvy



§41 odst. (1):

- Podmiňuje-li tento zákon platnost právního jednání obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, **opatří se listina o tomto právním jednání doložkou**, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny. Je-li listina touto doložkou obcí opatřena, **má se za to**, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna.



Doložka - znění

- Uzavření této kupní smlouvy schválilo Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne, usnesením č.
- Záměr prodeje nemovitosti uvedené v čl. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu dnea z úřední desky sejmuto dne



Nepojmenované „smíšené“ smlouvy

- komplikace mohou nastat tehdy, jestliže taková smlouva v sobě bude zahrnovat jednání, pro jejíž schválení se očekává zveřejnění záměru,
- smlouvy o spolupráci, memoranda, apod.
- je důležitý obsah nikoliv název – posuzujeme obsah, nikoliv název



Smlouva o smlouvě budoucí

- funkční příslušnost obecního orgánu se vztahuje rovněž na uzavírání smluv o smlouvách budoucích,
- vzniká vymahatelný závazek
- stejný postup, jako při „finální“ smlouvě
 - záměr X nezáměr
- „finální“ opětovně celé kolečko znovu



Zveřejňování v registru smluv

- veškeré soukromoprávní smlouvy a smlouvy o poskytnutí dotace nebo návratné finanční výpomoci, jejichž předmět plnění je vyšší než 50 000 Kč bez DPH, jejíž strana je:
 - III. obce
 - “všichni další vycházející z obcí”
 - účinnost až dnem zveřejnění
 - po 3 měsících absolutní neplatnost



Odchylka od ceny obvyklé

§ 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, jde-li o cenu nižší než obvyklou. **Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.**



Jak odůvodnit odchylku?

- schvalující orgán předem a prokazatelně informován o tom, že **navrhovaná kupní cena je nižší než obvyklá cena a jaké jsou důvody pro takovou odchylku**
- Tato informace by měla být zaznamenána v zápise z jednání zastupitelstva či rady, případně alespoň v podkladových materiálech tak, aby důvody pro odchylku bylo možné **kdykoli zpětně prokázat**



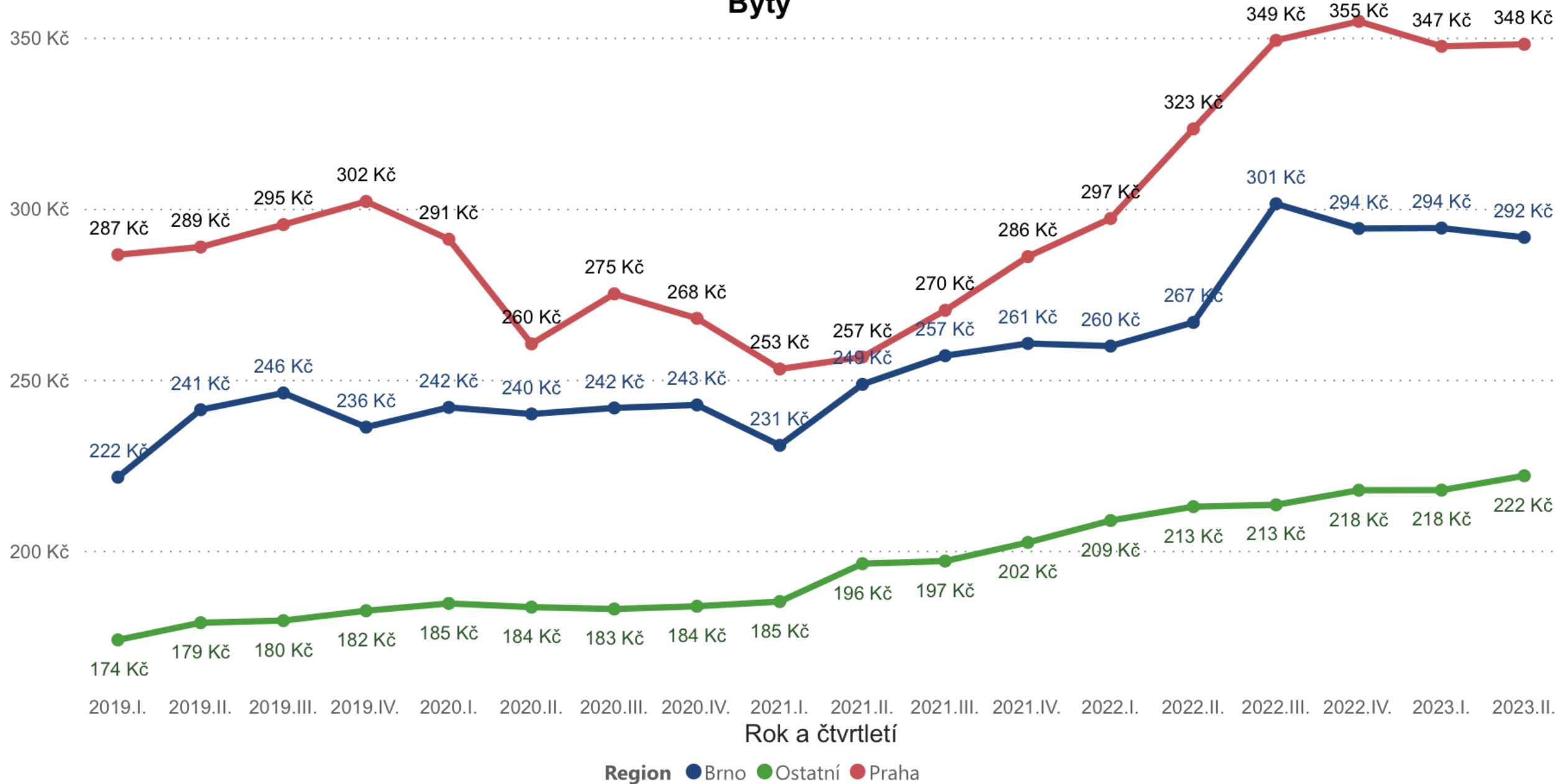
Odchylka od ceny obvyklé

- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3950/2010 s tím, že důvodem neplatnosti bude jen neodůvodnění *podstatné odchylky od obvyklé ceny*,
- Nepodstatná odchylka u pozemku za 30.000 Kč ??
- Nepodstatná odchylka u stavby za 70.000.000 Kč ??

Realizované ceny pronájmů

Byty

Průměr cena za m2





§ 38 odst. 1 Zákona o obcích

- *Majetek obce **musí být využíván účelně a hospodárně** v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které **sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn**. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.*

➔ Pokud by obec tedy chtěla pronajmout **byt za cenu, která v místě a čase není obvyklá** (je nižší, a tedy pro obec může být ekonomicky nevýhodná) je nutné, aby byl orgán, který o tomto právním jednání rozhoduje s důvody nižšího nájemného seznámen již před rozhodnutím a řádně své rozhodnutí jinými důležitými zájmy obce odůvodnil.



Klasická cena za m² obecních bytů

- nájemné pod cenou
- v některých případech i cca 30 Kč / m² (55 m byt = 1.650 Kč)
- www.odhad-zdarma.cz

§ 220 TZ

Porušení povinnosti při správě cizího majetku

- **(1)** Kdo poruší podle zákona mu uloženou nebo smluvně převzatou povinnost opatrovat nebo **spravovat cizí majetek**, a tím jinému způsobí **škodu nikoli malou**, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo zákazem činnosti.

Vymáhání nesplněných povinností



... jen povrchově ...



Ještě než dojde k soudu...

- uznání dluhu
 - § 2054 NOZ,
 - co do důvodu i výše,
 - lze i promlčené pohledávky, neúřední ověření podpisu,
 - promlčecí lhůta běží znovu – až 10 let !
- placení úroků se považuje za uznání dluhu
- splátkový kalendář ?? - § 84, 85 zákon. o obcích



Ještě pořád nejsme u soudu...

- předžalobní výzva
 - kam doručovat?
 - výzva k úhradě – dostatečně specifikovat !
 - dlužné nájemné, smluvní pokuta, úroky z prodlení, náklady na služby, náklady na právní zastoupení, náklady soudu, náklady exekutora, ...
- dlužníci společní a nerozdílní:
 - manželé (§ 710 NOZ), více osob v nájemní smlouvě,



Soud

- následně advokáti nebo soud
 - mimosoudní vymáhání ??
 - jiný způsob ?? (prodej pohledávky,...)
-
- náklady advokáta
 - II. ÚS 3855/14
 - příslušné organizační složky – právní oddělení

Chybovati jest lidské, odpouštěti božské.



- odpuštění dluhu
 - Rada obce x Zastupitelstvo (20.001 Kč)
- co je ekonomicky výhodnější – péče řádného hospodáře
- účelnost vymáhání, nedobytnost pohledávky
- Milostivá léta



Občanskoprávní odpovědnost zastupitelů

- Poškozená obec prokáže, že jednání, kterého se dopustil například její starosta, bylo porušením povinnost jednat s péčí řádného hospodáře
→ sám starosta musí **vyvrátit to, že jednal nedbale v rozporu s péčí řádného hospoře**
- Zastupitelé (ti, co hlasovali v daném případě pro) jsou vždy **odpovědní solidárně do plné výše škod**
- Tajné hlasování??



Trestněprávní odpovědnost zastupitelů

- Zastupitelé nemají imunitu → lze je stíhat i v průběhu funkčního období
- Všichni členové, kteří hlasovali pro usnesení, které vedlo k protiprávnímu jednání, jsou trestně odpovědní



Za jaké trestné činy je možné zastupitele stíhat?

- Jakékoliv činy s obecným subjektem
 - například podvod nebo zpronevěra
 - zastupitelé zde vystupují jako každá jiná fyzická osoba
- Jakékoliv činy se speciálním subjektem
 - trestné činy, kdy zastupitelé vystupují jako úřední osoby
 - například zneužití pravomoci úřední osoby



Za jaké trestné činy je možné zastupitele stíhat?

- Zastupitelé nemají imunitu a je teoreticky možné je trestně stíhat i za:
 - a) vlastní hlasování
 - b) projevy při jednání zastupitelstva
 - pomluva, podněcování k trestnému činu, projev sympatií k hnutí směřujícímu k potlačení práv a svobod člověka, popírání, zpochybňování, schvalování a ospravedlňování genocidy





Právní jednání obcí navenek –součinnost starosty a kolektivního orgánu obce



- §41 odst. 2: Právní jednání, která vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení neplatná.
- Rozhodnutí NS 30 Cdo3049/2007
- ■ Samotné rozhodnutí zastupitelstva obce nebo rady ještě nepředstavuje právní úkon (...)
- ■ Usnesení příslušného orgánu obce totiž představuje materiálně právní podmínku pro vyjádření projevu vůle obce, kter. se stává perfektním (formálně navenek vyjádřen.m) teprve v případě podpisu příslušné smlouvy starostou, případně (...) místostarostou (...)
- ■ Starosta obce přitom nemá povahu statutárního orgánu; Starosta obce (...) nemůže vytvářet sám vůli obce, ale pouze (...) může tuto vůli navenek sdělovat a projevovat.
- ■ Pokud zastupitelstvo obce o konkrétním úkonu nerozhodne a tento bude uzavřen a podepsán sice kompetentní osobou, ale bez příslušného schválení, jedná se o absolutně neplatn. právní úkon, jehož neplatnosti se může oprávněná osoba dovolat bez ohledu na případnou námitku vydržení ze strany stávajícího držitele. Převody věcí movit.ch a nemovit.ch, a to jak úplatné, tak i bezúplatné, ke kter.m došlo v rozporu s §85 zákona o obcích bez rozhodnutí zastupitelstva obce, se může za určit.ch okolností zab.vat i státní zastupitelství (NS ČR 30 Cdo999/2015)

Stavby na cizích pozemcích (mimo režim práva stavby nebo služebnosti)

- § 1084 NOZ

Stavba postavená po 1.1.2014 na cizím pozemku (mimo režim práva stavby nebo služebnosti) **připadá vlastníkovu pozemku**. Vlastník pozemku zřizovateli stavby nahradí pouze účelně vynaložené náklady (nikoliv hodnotu stavby), ledaže by prokázal, že zřizovatel stavby nebyl v dobré víře.



- §1086 NOZ

(1) Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu.

(2) Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.

- Umisťuje-li se jakákoliv stavba obce na cizí pozemek, je **zapotřebí VŽDY** zajistit absolutní majetkové právo k pozemku (kupní, směnná, darovací smlouva nebo alespoň smlouva o smlouvě budoucí, právo stavby, služebnost)
- Bude-li se umisťovat na pozemek obce nadzemní stavba (včetně vjezdů, přístupových chodníků, garáží, altánů apod.) ve prospěch třetí osoby (stavebníka), je vhodné vyřešit majetkoprávní vztah **absolutním majetkovým právem** (vlastnictví, právo stavby, služebnost)



Stavby na cizích pozemcích – veřejná prostranství



- §34 Ozř: Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- ■NS ze dne 7.5.2014 28 Cdo3684/2013
- Není-li v občanskoprávní rovině (např. smlouvou) upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnující i jen zčásti pozemku vlastnický náležející třetí osobě, **vzniká bezdůvodného obohacení na straně obce** plněním bez právního důvodu, neboť i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejedná se o titul, podle něhož by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytováno bezplatně.
- ■NS ze dne 3. července 2016 28 Cdo332/2015
- „je-li obec v souladu s§9 odst.1, větou druhou, zákona č.13/1997 Sb. vlastníkem místní komunikace vystavěné na pozemku třetí osoby, aniž by jí k umístění stavby komunikace na cizím pozemku svědčil řádný právní titul, dochází tímto na její straně ke vzniku bezdůvodného obohacení“.
- Obdobně i další rozhodnutí NS28 Cdo2056/2009,28 Cdo1537/2009,28 Cdo672/2012,28 Cdo584/2013.



- nálezn Ústavního soudu sp. zn. II.ÚS 2520/15, ze dne 26. 4. 2016
- ■ Je-li veřejné prostranství ve vlastnictví jednotlivce užíváno především občany té obce, ve které se nachází, a jeho užívání jinými osobami (např. návštěvníky obce) je zpravidla spíše příležitostné a pro obec obvykle i prospěšné (např. v podobě přímého ekonomického přínosu z vybírání poplatků za takové užívání), **vzniká obci povinnost realizovat ve prospěch vlastníka pozemku, na němž je veřejné prostranství, platby z titulu bezdůvodného obohacení**, nedojde-li mezi těmito subjekty k dohodě o jiném způsobu vyrovnání. **(neplatí však pro restituce !!!)**



Kontrola bankovního účetnictví





Příklad z praxe

- Nejvyšší soud 5 Tdo 827/2012 - město Liberec
- Členové zastupitelstva rozhodli na zasedání o schválení prodeje nemovitosti obce za podstatně nižší cenu, než jaká byla v daném místě v daném čase dosažitelná
- Část členů upozornila na to, že cena je příliš nízká
- **V takovém jednání je možné spatřovat porušení povinnosti při opatrování nebo správě cizího majetku**
- **Možné dovodit zavinění z hrubé nedbalosti**
- **Trestní odpovědnost můžou nést všichni členové zastupitelstva, kteří hlasovali pro**



Rozhodnutí Nejvyššího soudu

- 5 Tdo 848/2010
- Obvinění byli uznáni vinnou za zneužívání pravomoci veřejného činitele a za porušení povinnosti při správě cizího majetku, kdy obviněná jako místostarostka požádala advokáta o vypracování dohody o narovnání
- NS: „Jestliže se laické osoby spolehnou na informace advokáta, jako osoby práva znalé, aniž by měli věrohodné signály, z nichž by mohli dovodit nesprávnost takových informací, nelze u nich zpravidla dovodit úmyslné zavinění ve vztahu ke vzniku tvrzené škody na základě jejich jednání v právním smyslu“



TČ – zneužití pravomoci úřední osoby

- Úřední osoba (**každý zastupitel**), která v úmyslu způsobit jinému škodu nebo jinou závažnou újmu anebo patřit sobě nebo jinému neoprávněný prospěch:
 - a) vykonává svou pravomoc způsobem odporujícím jinému právnímu předpisu
 - b) překročí svou pravomoc
 - c) nesplní povinnost vyplývající z její povinnosti
- Musí zde být úmysl
- Sankce: odnětí svobody v rozmezí 1 - 5 let anebo zákaz činnosti

TČ – porušení povinnost při správě cizího majetku



- Uzavření nevýhodné smlouvy nebo prodeje
- A) Při porušení povinnosti, která je člověku uložena zákonem anebo převzata smlouvou, spravovat cizí majetek. Při porušení této povinnosti došlo ke vzniku nikoli malé škody (více než 25 000 Kč)
 - Sankce: odnětí svobody až na dvě léta anebo zákaz činnosti
- B) Porušení důležité povinnosti, která je člověku uložena zákonem anebo převzata smlouvou, opatrovat a spravovat cizí majetek z hrubé nedbalosti. Porušením vznikla značná škoda (500 000 Kč)

Praxe – analýza nejvyššího státního zastupitelství



- Analýza vychází především z rozhodnutí Nejvyššího soudu - v rámci dovolání řešil ty nejkontroverznější právní otázky
- **Většinou se jedná o majetkovou odpovědnost**
 - zadávání veřejných zakázek
- Méně často se jednalo o trestní odpovědnost **při obcházení právních předpisů**
- Analýza připomíná, že Nejvyšší soud soud nevyklučuje trestní odpovědnost jednotlivých členů kolektivního orgánu

KONTAKT

KONTAKTNÍ ÚDAJE

PETRÁŠ | REZEK
PRÁVO-TRANSAKCE-DANĚ-ÚČETNICTVÍ-MEDIACE



+420 725 293 766



www.petrasrezek.cz



Advokátní kancelář PETRÁŠ REZEK



Opletalova 1525/39, 110 00 Praha 1



office@petrasrezek.cz



Advokátní kancelář PETRÁŠ REZEK



VELMI DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ



VELMI DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ



VELMI DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ

Praha | Brno | Zlín | Bratislava | Uherské Hradiště


REALITNÍ KOMORA
ČESKÉ REPUBLIKY