

Obec a nájemné bytů a nebytových prostorů

Mgr. Martin Juřík

Interreg



**Spolufinancovaný
Európskou úniou**

Slovensko – Česko

Co nás dnes čeká ??

- pátek 20.10.2023
 - 9:00 – 14:00 hod
 - přestávka na oběd ??
 - potvrzení o akreditaci ??
-
- Akreditace č. - AK/PV-387/2023 AK/VE-187/2023



Obsah kurzu

1. Úvod do tématu vzdělávacího programu
2. Náležitosti nájemní smlouvy
3. Schválení pronájmu nemovitosti
4. Stanovení výše nájemného
5. Změna nájemní smlouvy
6. Ukončení nájemní smlouvy
7. Vymáhání nezaplaceného nájemného
8. Péče řádného hospodáře
9. Další a závěr

Mgr. Martin Juřík

- senior advokát Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.
- specializace na právo samosprávných celků (obce a města)
- vysokoškolský pedagog UTB Zlín – Fakulta ekonomie a managementu
- lektorská činnost
 - Veřejné centrum pro veřejnou správu
 - TSM kurzy, aj.

1. Úvod do tématu

2. Náležitosti nájemní smlouvy
3. Schválení pronájmu nemovitosti
4. Stanovení výše nájemného
5. Změna nájemní smlouvy
6. Ukončení nájemní smlouvy
7. Vymáhání nezaplaceného nájemného
8. Péče řádného hospodáře
9. Další a závěr

1. Úvod do tématu



Úvod do tématu

- jak jste na tom vy?
- byty? nebytové prostory?
- jiné nemovitosti v nájmu či pachtu?
- ... ?

Nájemník si stěžuje domácím:
„Už několik dnů mi zatéká do bytu. Jak dlouho to bude ještě trvat?“

Domáci:
„Jak to mám vědět. Zeptejte se meteorologů.“



Obec a nájem / pacht

- ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a násl.
- zákon o obcích (zejm. § 39 zákona o obcích)
- nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba
 - novela od 1.1.2024

Teorie X praxe

- Teorie:
 - Znaky: úplatnost, dočasnost, účel
 - Předmět nájmu
 - ...
- Praxe:
 - **Pronajímatel „A“ uzavírá nájemní smlouvu s nájemcem „B“ k bytu č. X na adrese MN. Dne YZ. Podpis...**

**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

1. Úvod do tématu vzdělávacího programu

2. Náležitosti nájemní smlouvy

3. Schválení pronájmu nemovitosti
4. Stanovení výše nájemného
5. Změna nájemní smlouvy
6. Ukončení nájemní smlouvy
7. Vymáhání nezaplaceného nájemného
8. Péče řádného hospodáře
9. Další a závěr

2. Náležitosti nájemní smlouvy



Podstatné, pravidelné náležitosti

- essentialia negotii (podstatné náležitosti)
- naturalia negotii (pravidelné části)
- accidentalia negotii (vedlejší ujednání)

Podstatné náležitosti nájemní smlouvy

- **osoba**, s níž má být uzavřena smlouva, by měla být označena jménem, příjmením, datem narození / rodný číslem a např. adresou místa trvalého pobytu,
- **určení předmětu nájmu** (např. nemovitost by měla být označena v souladu s katastrálním zákonem)
- **písemnost ??**
 - jen nájem bytu

Pravidelné části nájemní smlouva

- nájemné, energie, inflační doložka,
- délka nájmu,
- výpověď,
- ukončení nájmu,
- ...

Vedlejší ujednání nájemní smlouvy

- podnájem
- jiná ustanovení (automatické prodloužení, užívání, předkupní práva...)

Předmět nájmu

- část nemovité věci
 - Může být předmětem část movité věci?
 - Může být část věci předmětem jiných závazků (např. výpůjčky)?
- právo, které připouští opětovný nebo trvalý výkon
- věc, která vznikne teprve v budoucnu, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy
 - x individualizace předmětu předáním § 553 odst. 2 (fikce)

Nájemné

- může být i naturální plnění
- jednorázové x opakované
- výše nemusí být sjednána
- inflační doložka
- Splatnost – dle zákona měsíčně pozadu (§2218)
 - x nájem bytu (předem každý měsíc) - § 2251

- na základě rozsudku **Nejvyššího soudu** (26 Cdo 32/2006):

**„ZE ŽÁDNÉHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU NEVYPLÝVÁ, ŽE BY VÝŠE NÁJEMNÉHO
MĚLA ODPOVÍDAT SOCIÁLNÍ SITUACI NÁJEMCE.“**

Dočasnost nájmu

- § 2204 odst. 2

Ujednají-li strany nájem na dobu určitou **delší než padesát let**, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

- § 2000 odst. 1

Byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že **zavazuje člověka na dobu jeho života**, anebo že zavazuje kohokoli **na dobu delší než deset let**, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.

Zápis do veřejného seznamu

- § 2203 – fakultativní – na návrh vlastníka nebo s jeho souhlasem
- zejména ochrana nájemce při změně pronajaté věci
 - vyloučení § 2221 odst. 2 a § 2222 odst. 2
- zapisuje se vkladem, nejde však o věcné právo, tj. na nabyvatele přechází bez ohledu na zápis

Zápis do veřejného seznamu

- Práva a povinnosti z nájmu přechází na nabyvatele § 2221
 - nezavazují ty povinnosti, o nichž nevěděl a které zákon nestanoví
- Žádná ze stran nemá právo vypovědět nájem z tohoto důvodu
 - lze ujednat jinak (u nájmu bytu nelze § 2224)
 - nový vlastník má právo vypovědět, pokud neměl rozumný důvod pochybovat o tom, že věc není pronajata (u nájmu bytu také nelze)
- Právo na přiměřené odstupné

Podnájem

- pouze se souhlasem pronajímatele
- jinak „hrubé porušení povinnosti způsobující vážnější újmu“ § 2215 odst. 2
 - x § 2232 „Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.“
- § 2216 za jednání podnájemce odpovídá pronajímateli nájemce

Ostatní náležitosti, kterým se dnes nebudeme věnovat, nebo jen okrajově

- družstevní byty, byty zvláštního určení,
- vyúčtování služeb,
- zakázána ujednání,
- úpravy bytu a domu,
- dočasné vystěhování,
- přechody nájmu, dědicové,
- věci v nájmu a další

... jenže pronájem nemovitostí obcí či městem má své specifika...

... proto těch 157 slidů navíc...



1. Úvod do tématu vzdělávacího programu
2. Náležitosti nájemní smlouvy

3. Schválení pronájmu nemovitosti

4. Stanovení výše nájemného
5. Změna nájemní smlouvy
6. Ukončení nájemní smlouvy
7. Vymáhání nezaplaceného nájemného
8. Péče řádného hospodáře
9. Další a závěr



OBEC STŘEDOKLUKY

Lidická 61, 252 68 Středokluky

3. Schválení pronájmu nemovitosti

**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

- co – záměr
- kdo – orgán
- jak – usnesení, uzavření, doložka

§ 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.

Obec Chotěvice

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



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



OBEC STŘEDOKLUKY

Lidická 61, 252 68 Středokluky

**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

Jaroslav Paznocht
Starosta obce

Vyvěšeno: 26. července 2018

Sejmuto:

Zřízení oprávnění z věcného břemene			
	do 31. 12. 2013	od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2016	po 1. 7. 2016
„ve prospěch“ obce (nabytí práva obcí)			
Záměr	ne	ne	ne
Příslušný orgán	rada v nevyhrazené pravomoci (§ 102 odst. 3)	zastupitelstvo ve vyhrazené pravomoci [§ 85 písm. a)]	rada v nevyhrazené pravomoci (§ 102 odst. 3)
„k tíži“ obce (zatížení obecního pozemku)			
Záměr	ne	ne	ne
Příslušný orgán	rada v nevyhrazené pravomoci (§ 102 odst. 3)	rada v nevyhrazené pravomoci (§ 102 odst. 3)	rada v nevyhrazené pravomoci (§ 102 odst. 3)

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

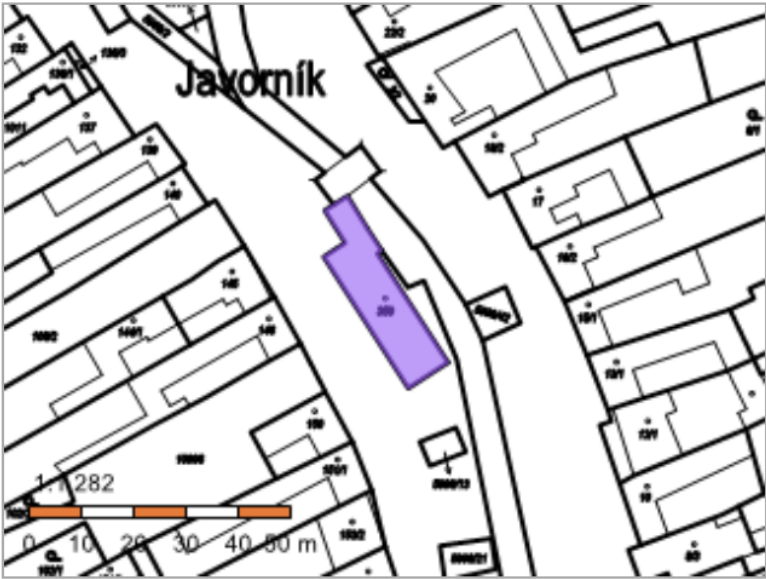
Vymezené jednotky

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
--

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr	jmporzsh [DP]
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------	---------------

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?

- Lhůta
- způsob doručení nabídek??

Nájem nebo pacht?

- Nájemem rozumíme pouze takový závazkový právní vztah, který umožňuje nájemci pronajatou věc pouze užívat. **Pacht naopak navíc opravňuje pachtýře jak k užívání věci,** tak i k tomu, aby ji požíval , tedy aby z najaté věci pobíral určitý výnos.
- Příklady:
 - zařízená restaurace PACHT, nebytový prostor NÁJEM,
 - stánek NÁJEM,
 - kemp PACHT,

Pacht (a výprosa) obecního pozemku			
	do 31. 12. 2013	od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2016	po 1. 7. 2016
Záměr	ano (pachty byly obsahově součástí nájmu, výprosy byly chápány jako součást výpůjčky)	ne (výklad však byl sporný a většina obcí z důvodu právní jistoty zveřejňovala)	ano (výslovné doplnění v § 39 odst. 1)
Příslušný orgán	rada ve vyhrazené pravomoci [§ 102 odst. 2 písm. m)]	rada [podle výkladového přístupu buď ve vyhrazené pravomoci podle § 102 odst. 2 písm. m) nebo v pravomoci nevyhrazené dle § 102 odst. 3]	rada v nevyhrazené pravomoci (§ 102 odst. 3)

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

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

Nájemní 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

Podstatné náležitosti nájemní smlouvy

- **osoba**, s níž má být uzavřena smlouva, by měla být označena jménem, příjmením, datem narození / rodný číslem a např. adresou místa trvalého pobytu,
- **určení předmětu nájmu** (např. nemovitost by měla být označena v souladu s katastrálním zákonem)
- **písemnost ??**

Kdy vzniká vynutitelný závazek?

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

* odpovědnost za předsmlavní jednání

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 nájemní

- 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

1. Úvod do tématu vzdělávacího programu
2. Náležitosti nájemní smlouvy
3. Schválení pronájmu nemovitosti

4. Stanovení výše nájemného

5. Změna nájemní smlouvy
6. Ukončení nájemní smlouvy
7. Vymáhání nezaplaceného nájemného
8. Péče řádného hospodáře
9. Další a závěr

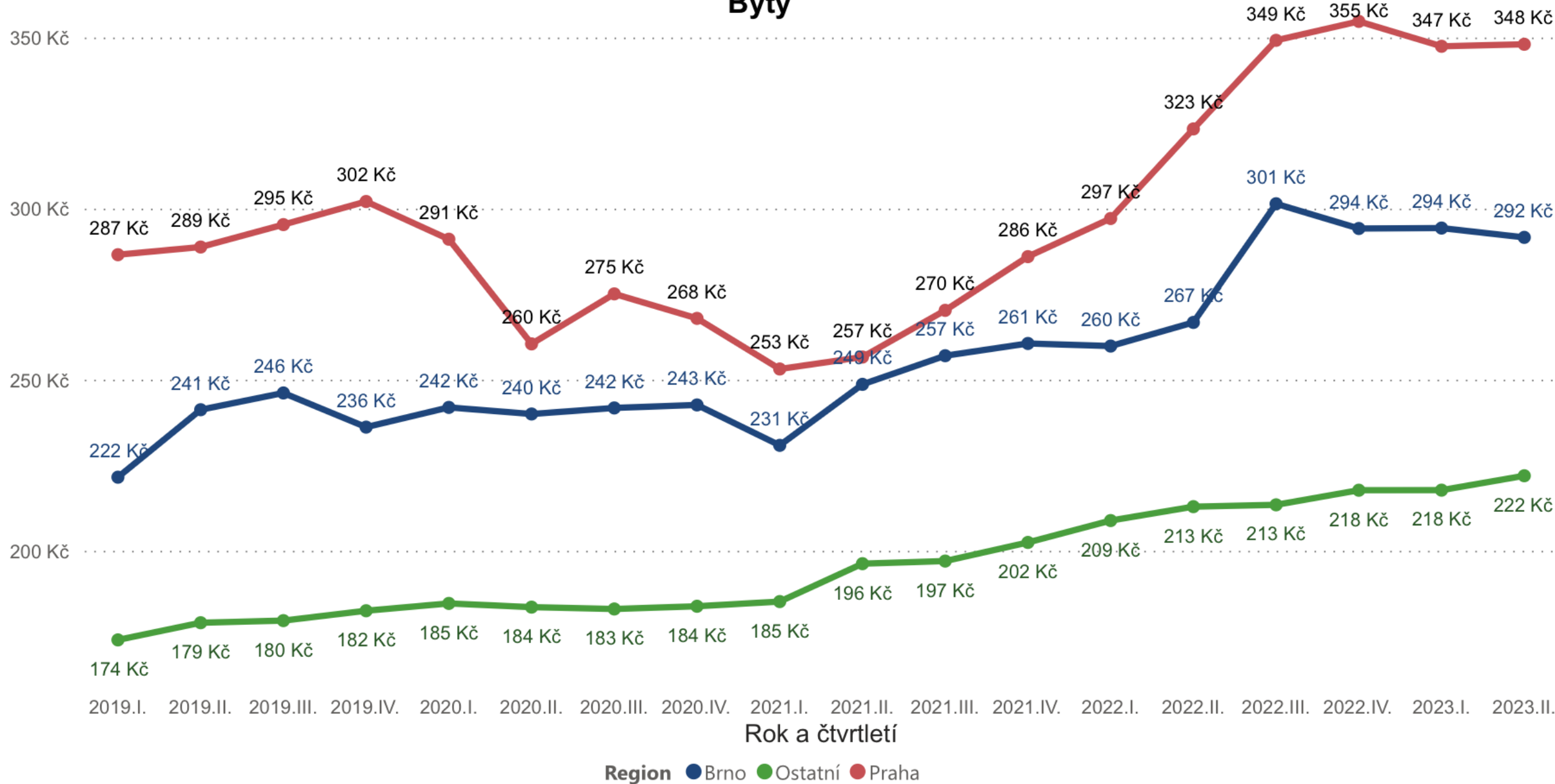
Nájemné



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.
-

Určení ceny nájmu

- cena obvyklá v čase a místě
 - znalecký posudek
 - srovnání nabídek
 - nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- zákon o oceňování majetku
- regulované nájemné (1991 – 2012)
- sociální byty MMR 333/2009 Sb. - 84,70 Kč / m² (2023)

Určení ceny nájmu

- „obecní způsob“ – pravidla nájmu
- nutné aktualizovat !!

POZEMEK DLE ÚČELU VYUŽITÍ	NÁVRH RMO
Pozemky užívané jako zahrádka, zahrada, předzahrádka budovy	10,- Kč/m ² /rok
Pozemky zastavěné rekreační nebo zahrádkářskou chatou a pozemky, které jsou s nimi ve funkčním celku	45,- Kč/m ² /rok za pozemky zastavěné rekreační nebo zahrádkářskou chatou, 20,- Kč/m ² /rok za pozemky, které jsou s nimi ve funkčním celku
Pozemky pod budovami, pozemky užívané jako zázemí budov nebo zahrady a zahrádky u budov*	7 % z obvyklé ceny pozemku, přičemž sazba pachtovného/nájemného vychází z jednotkové ceny pozemku za 1 m ² , kdy sazba činí 7 % z této ceny za m ² propachtovaného/pronajímaného pozemku a rok. Obvyklou cenu pozemku lze orientačně zjistit v cenové mapě; v případě, že cena pozemku není uvedena, lze použít cenu nejbližších polygonů se shodným nebo podobným využitím; v případě, že byl zpracován na ocenění pozemku aktuální znalecký posudek, vycházet přednostně při stanovování pachtovného/nájemného z ceny pozemku dle tohoto aktuálního znaleckého posudku.
Ostatní pozemky nesloužící k podnikání*	60,- Kč/m ² /rok
Pozemky užívané k parkování*	800,- Kč bez DPH/1 parkovací stání/měsíc
	A - Pozemky sloužící k provozování zemědělské výroby 1. Při uzavření pachtovní smlouvy bez udělení „generálního“ souhlasu propachtovatele s podpachtem jinému subjektu za účelem provozování zemědělské

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 ??

Prevenční povinnost

- pravidla pro pronájem
 - Nájemníci – potvrzení o bezdlužnosti, SOLUS, exekuce apod.
 - bodová hodnocení nájemníků,
- protůknutí nájemníka

Údržby a opravy

- Dohoda stran (§ 687 odst. 2 OZ)
- Drobné opravy v bytě (Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí Občanský zákoník; vymezení věcné a kvantitativní)
- Oznamovací povinnost nájemce a povinnost nájemce umožnit pronajímateli opravy zrealizovat
- Nájemce má povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo které způsobiley osoby s ním spolužijící (§ 693 OZ)
- Pronajímatel závady znemožňující řádné užívání neodstraní – upozornění – odstraní – úhrada účelně vynaložených nákladů

Jistota

- nejvýše 3násobek nájmu (nikoliv služeb)
- vyúčtování při skončení nájmu
- úročená zákonnou sazbou (co to je?)

1. Úvod do tématu vzdělávacího programu
2. Náležitosti nájemní smlouvy
3. Schválení pronájmu nemovitosti
4. Stanovení výše nájemného

5. Změna nájemní smlouvy

6. Ukončení nájemní smlouvy
7. Vymáhání nezaplaceného nájemného
8. Péče řádného hospodáře
9. Další a závěr

Změna nájemní smlouvy



Změny, dodatky a záměr

- rozhodování o změnách či dodatcích těchto smluv a rozhodnutí o ukončení platnosti takové smlouvy - vždy stejný orgán jako původní smlouva
- rozšíření pachtovní / nájemní smlouvy
- změna nájemného / pachtovného aj.

Opět záměr ??

- při změně podstatných náležitostí nutné vyvěsit záměr
 - *tzv. essentialia negotii*
- nepodstatná změna ? – individuální případ
 - způsob placení, pojištění, důvody výpovědi apod.

Příklady:

- cena nájmu / pachtu
- zúžení / rozšíření nájmu
- prodlužování trvání

Automatické prodloužení nájmu

- = fikce opětovného uzavření smlouvy za stejných podmínek
- § 2230 – nájemce věc užívá a pronajímatel jej do jednoho měsíce nevyzve, aby věc odevzдал (max. jeden rok)
- § 2285 (byt) – nájemce byt užívá alespoň po dobu tři měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, pronajímatel jej písemně nevyzve, aby byt opustil (max. dva roky)

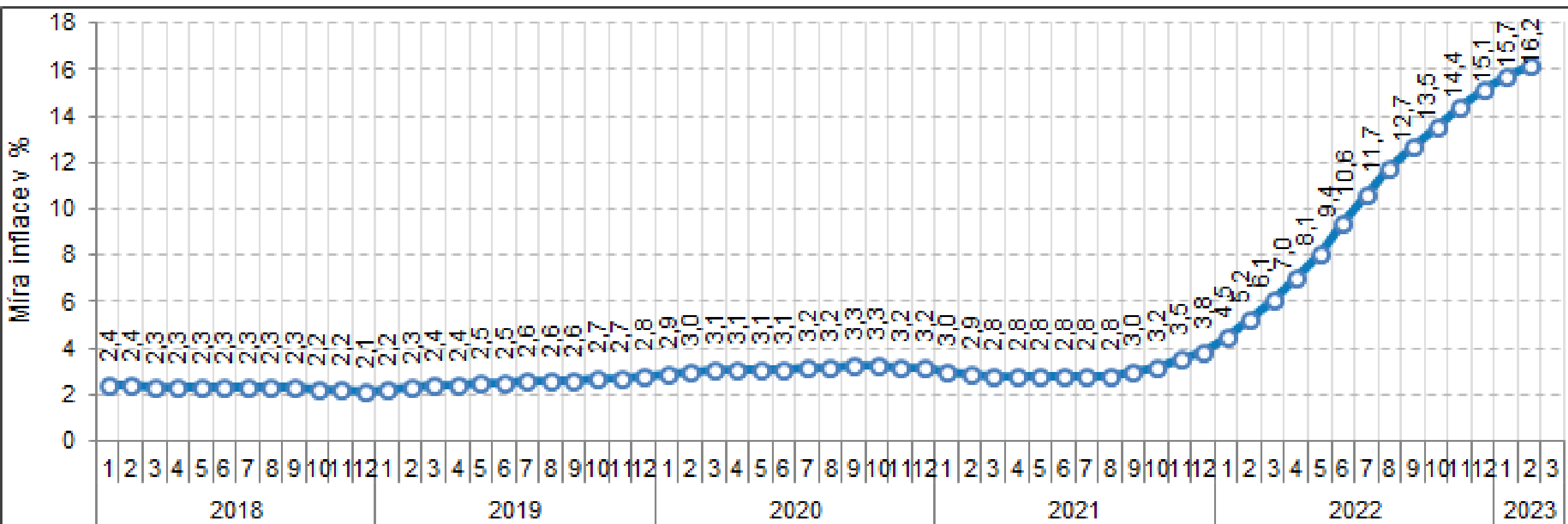
Změna výše nájemného (byt)

- Inflační doložka
- Novace (§ 1902) – „čistá“ dohoda
- Vyloučení zvyšování – smluvní volnost
- Neujednají-li si...
 - Dohoda dle § 2249
 - Určení soudem § 2249 odst. 3
- Stavební úpravy
 - Dohoda dle § 2250 odst. 1 – stavební úpravy
 - Návrh dle § 2250 odst. 2

Inflační doložka

- není inflace jako inflace
 - většinou index spotřebitelských cen (ČSÚ),
 - jiné způsoby výpočtu (poměr nominálního a reálného HDP, apod.)
 - dolní a horní omezení
- klidně i více jak 20% za 3 roky
- přesnost a srozumitelnost – jinak neplatnost (není možné odstranit ani výkladem)
- vzdání se práva na plnění z inflační doložky

2023	10 % ??
2022	15,1 %
2021	3,8 %



Inflační doložka - vzor

- *Smluvní strany se ve smyslu § 2248 občanského zákoníku dohodly, že nájemné bude každoročně upravováno o index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních dvanáct měsíců předcházejícího roku, zveřejněný Českým statistickým úřadem, popř. jiným subjektem, který jej nahradí.*
- *Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední předcházející výše ročního nájemného. Nájemné bude upravováno vždy odpříslušného roku. ~~Pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o zvýšeném nájemném, a to nejpozději do, kalendářního roku, v němž má ke zvýšení nájemného dojít.~~ Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné nebude výše uvedenou úpravou po dobu nájmu snižováno.*

Dohoda o změně nájemného § 2249

- Neujednají-li si strany zvyšování ...
- Návrh
 - obsahuje novou výši nájemného;
 - nová výše nájemného dosahuje maximálně výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě;
 - celkové zvýšení nájemného za poslední tři léta nepřesahuje 20 %;
 - v předcházejících dvanácti měsících nájemné nebylo zvýšeno.
 - pronajímatel je povinen splnění podmínek doložit
- Akceptace – písemná
- Soud – „nesdělení souhlasu“ ve lhůtě dvou měsíců

Stavební úpravy § 2250/1

- stavební úpravy, které zlepšují:
 - užitnou hodnotu pronajatého bytu či domu nebo
 - celkové podmínky bydlení v domě nebo
 - mají za následek trvalé úspory energie nebo vody
- souhlas 2/3 nájemců, zvýšení až o 10 % ročně z účelně vynaložených nákladů
- nesouhlas – návrh dle druhého odstavce – zvýšení o 3,5 % z vynaložených nákladů – domněnka účelnosti

1. Úvod do tématu vzdělávacího programu
2. Náležitosti nájemní smlouvy
3. Schválení pronájmu nemovitosti
4. Stanovení výše nájemného
5. Změna nájemní smlouvy

6. Ukončení nájemní smlouvy

7. Vymáhání nezaplaceného nájemného
8. Péče řádného hospodáře
9. Další a závěr

Absolutní zánik nájmu

- Dohodu (§ 1981)
- Uplynutí doby (§ 550, § 603 x § 2230, § 2285)
- Naplněním rozvazovací podmínky (§ 570)
- Zničení (zánik) předmětu plnění (srov. § 2006 a 2226)
- Splynutí osoby pronajímatele a nájemce (§ 1993)
- **Výpověď ze strany nájemce (§ 2229, § 2231, § 2287)**
- **Výpověď ze strany pronajímatele (§ 2229, § 2231, § 2288)**
- Odstoupení od smlouvy (§ 2002)
- Zánik nájmu prohlášením o nepokračování v nájmu (§ 2279 odst. 4)
- Smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu a bez zdědění práva nájmu (srov. § 2279 a násl.)

Relativní zánik nájmu

- Postoupení smlouvy (§ 1895 odst. 2)
- Změna vlastnictví (§ 2221 a násl.)
- Clausula rebus sic stantibus (§ 1764 a násl. x § 2287)
- Laesio enormis (§ 1793)
- Dohoda o výměně bytu či domu (§ 1746 odst. 2)
- Smrt nájemce spojená s přechodem nájmu bytu či domu (§ 2279 a násl.)
- Smrt nájemce spojená s univerzální sukcesí včetně práva nájmu (srov. § 2282 a násl.)

Výpověď ze strany nájemce (§ 2229, § 2231, § 2287)

- méně problémová forma
- obecná ustanovení (písemně, bez důvodu)
 - 3 měsíce (nemovitost)...
- byty

§ 2287

- Nájemce může **vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti**, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
- neurčitá doba- viz obecná ustanovení (3měs)

Výpověď ze strany nájemce - nebyty

- nebytové prostory

§ 2308

Nájem na **dobu určitou** může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

- 3 měsíce, uvedení důvodu !!

§ 2312

- Jedná-li se o nájem na **dobu neurčitou**, má strana právo jej vypovědět **v šestiměsíční výpovědní době**; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

Výpověď ze strany pronajímatele (§ 2229, § 2231, § 2288)

- obecná ustanovení – stejně jako nájemce
 - písemně, bez odůvodnění,
 - 3 měsíce (nemovitost),
- byty
- nebytové prostory

Výpověď ze strany pronajímatele - byty

- zákonné důvody (§ 2288 odst. 1) – 3 měs. výpovědní doba

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,

- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,

- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo

- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,

- užívání bytu v rozporu s nájemní smlouvou (§ 2255, NS [26 Cdo 1075/2003](#), [26 Cdo 943/2007](#)),
- obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou imisemi, nadměrným hlukem, pachem, nečistotami (NS [26 Cdo 4004/2008](#)),
- opakované zanedbávání běžné údržby bytu a opakované zanedbávání povinnosti provádět drobné opravy (§ 2257 odst. 2),
- chov zvířete v bytě, pokud chov působí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě (§ 2258, NS [26 Cdo 3200/2006](#)),
- provedení stavebních úprav v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 2263, NS [26 Cdo 760/99](#), [26 Cdo 291/2004](#)),
- neoznámení potřeby okamžitých oprav (§ 2264 odst. 1),
- neoznámení potřeby oprav bránících obvyklému bydlení (§ 2264 odst. 1),
- situaci, kdy nájemce neučinil nezbytná opatření směřující k zabránění vzniku další škody (§ 2264 odst. 2),
- neodstranění poškození (§ 2267),
- neoznámení delší nepřítomnosti v bytě (§ 2269 odst. 2),
- neoznámení zvýšení počtu osob (§ 2272 odst. 1, NS

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,

- dal byt **do podnájmu** bez souhlasu pronajímatele (při podnájmu celého bytu) nebo bez vědomí pronajímatele (při podnájmu části bytu, zbývající část nájemce užívá).
- V bytě **žije více osob, než přísluší velikosti** bytu.
- **nezaplatil** část **jistoty** (tzv. kauce).
- **neumožňuje prohlídku** bytu pronajímatelem.

Porušení povinnosti nájemcem



b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,

c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu

- Půjde zejména o případ demolice domu. Pojem viz např. NS [26 Cdo 1642/2008](#), předpoklady viz NS 26 Cdo 919/99.

d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu

- Obdobný důvod, co do intenzity zásahu, jako u důvodů pod písm. a), b), c); může jít i o jiné porušení povinností než povinností plynoucích z nájemního vztahu. Pojem nutno vykládat restriktivně (DZ k § 2288)

Komentář k NOZ...

Výpověď ze strany pronajímatele - byty

- zákonné důvody (§ 2288 odst. 2) – 3 měs. výpovědní doba

- a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,

- ideálně podání návrhu na rozvod

- b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

- Příbuzní v přímé linii viz § 771 odst. 1, příbuzní ve vedlejší linii v druhém stupni viz § 771 odst. 2.

- specifikovat osobu, v jejíž prospěch pronajímatel uvedený byt potřebuje (NS 3 Cdon 1477/96).

- i registrované partnerství

Okamžitá výpověď - byty (2291) – bez výpovědní doby

§ 2291

(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

- sankční charakter
- 3 varianty – viz níže

Výpověď ze strany pronajímatele – byty (2291) – bez výpovědní doby

- nutná předchozí výzva
 - specifikaci závadného chování (protiprávního stavu) a stanovit přiměřenou dobu k nápravě (k problematice srov. NS [26 Cdo 1377/2021](#)).
 - Je-li byt ve společném nájmu manželů, musí výzva směřovat vůči oběma manželům jako společným nájemcům bytu (NS [26 Cdo 1377/2021](#)).
 - nemusí být písemná, srov. i NS [26 Cdo 1377/2021](#). ALE DOPORUČUJEME !!!!
 - Nebude-li předchozí výzva dána, bude to mít za následek nicotnost výpovědi
 - **Výpověď:** Kromě obecných náležitostí musí pronajímatel ve výpovědi specifikovat, v jakém konkrétním chování spatřuje zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce (korespondující s předchozí výzvou); neučiní-li tak, bude to mít za následek neplatnost výpovědi.
 - Okamžikem doručení (oprávněné) výpovědi nájemci nájem bytu zanikne.
 - Pronajímateli vzniká právo požadovat odevzdání bytu (§ 2292) ve lhůtě bez zbytečného odkladu (NS [32 Cdo 2484/2012](#), [IV. ÚS 314/05](#)), nejpozději ve lhůtě jednoho měsíce od skončení nájmu.
 - Nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn podat žalobu na vyklizení,

Okamžitá výpověď - byty (2291) – bez výpovědní doby

§ 2291

(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Výpověď ze strany pronajímatele – byty (2291)

– bez výpovědní doby

- Poškození bytu – závažná škoda
 - je svým významem alespoň tak závažné jako neplacení nájemného a služeb za dobu alespoň tří měsíců;
 - k dalším hlediskům bude patřit, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu (a její výše),
 - jaká byla motivace tohoto jednání (NS [26 Cdo 85/2004](#)).
 - Břemeno tvrzení a důkazní směřující k naplnění pojmu *závažnosti*, *nenapravitelnosti* tíží ve sporu pronajímatele.
- Poškození bytu – obtíže, závažné obtíže
 - i slovní či fyzické útoky vůči pronajímateli či ostatním vyjmenovaným osobám (NS 26 Cdo 1865/2004).
 - Vždy bude záviset na intenzitě zásadu, zákon zde vyžaduje naplnění pojmu závažnosti;
 - určitým vodítkem může být výše škody, vážnost následku způsobeného jednáním nájemce, délka trvání, četnost apod.

Okamžitá výpověď - byty (2291) – bez výpovědní doby

§ 2291

(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Výpověď ze strany pronajímatele – byty (2291) – bez výpovědní doby

- Užívá byt v rozporu s účelem
 - Nájemce má právo (i povinnost) užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou,
 - může v bytě pracovat nebo podnikat, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení (§ 2255);
 - má rovněž právo v bytě chovat zvíře, nezpůsobí-li to nepřiměřené obtíže (§ 2258).
- pěstírny, varny apod.

- vždy uvést důvod,
- písemně,
- tento dostatečně konkretizovat – důkazní materiál
- v případě sporu není možné měnit či doplňovat

Výpověď ze strany pronajímatele

- Poučení o možnosti přezkumu soudem !!
 - 2 měsíce od doručení (nájemník ➡ soudu)
- kompetence Rady obce / starosty
 - Přijetí usnesení obecní (městské) rady o ukončení nájmu tedy **představuje vytvoření vůle obce, která nemá právní účinky na vztahy obce k třetím osobám, dokud není relevantním způsobem projevena, je však nezbytnou podmínkou platnosti takového projevu vůle (právního úkonu).**

Notářské zápisy přímou vykonavatelností

- aktuálně poměrně problematické...

Ještě než dojde k soudu...

§ 2253

(1) Nedohodnou-li se strany o dlužném nájemném, nelze nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného, uloží-li nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele.

- doručování - § 2286

- datová schránka,
- fyzické odmítnutí?
- dispoziční sféra adresáta (NSS 26 Cdo 238/2008)

Odevzdání bytu

- Klíče a přístup do bytu – protokol?
- Opuštění bytu (§ 2292) – domněnka
 - samotné opuštění bytu není ukončením nájmu
- Byt ve stavu v jakém jej převzal, odstraní změny - § 2293
 - k běžnému opotřebení se nepřihlíží,
- Vyrovnání, náhrada, dohoda možná;
- Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu;
- Vyrovnání - § 2294;

Odevzdání bytu

- Prodlení s odevzdáním bytu – náhrada nájemného
- „Zapomenuté věci“
 - uložit ➡ vyzvat ➡ prodat
 - Nepřevezme-li (bývalý) nájemce od pronajímatele věc bez zbytečného odkladu ([IV. ÚS 314/05](#), NS [21 Cdo 2869/2007](#)), může pronajímatel přistoupit k prodeji zapomenuté věci vhodným způsobem, avšak až poté, co pronajímatel nájemce k převzetí zapomenuté věci vyzval, upozornil jej na následky a poskytl dodatečnou přiměřenou lhůtu. Výtěžek prodeje po odečtení účelně vynaložených nákladů je pronajímatel povinen nájemci k jeho žádosti vydat.

Dohoda o ukončení nájmu

- **DOHODA OBCE JAKO PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE O UKONČENÍ NÁJMU**
- **Sp. zn. 26 Cdo 1829/2002**
 - Jestliže starosta uzavře za obec dohodu o ukončení nájmu bez nezbytného předchozího rozhodnutí obecní rady, jde o právní úkon, který byl učiněn v rozporu se zákonem, a je neplatný

1. Úvod do tématu vzdělávacího programu
2. Náležitosti nájemní smlouvy
3. Schválení pronájmu nemovitosti
4. Stanovení výše nájemného
5. Změna nájemní smlouvy
6. Ukončení nájemní smlouvy

7. Vymáhání nezaplaceného nájemného

8. Péče řádného hospodáře
9. Další a závěr

Vymáhání nezaplaceného nájemného



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

- Procesní záležitosti – osř
apod

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

Exekuční řízení

- proporcionalita
- informace pro exekutora (přeplatek na DPH, penzijní připojištění ...)
- notářský zápis s přímou vykonatelností – vystěhování
- náklady exekutora? záloha

... máme zažalován dluh na nájemném,

ale nájemník nám přesto v bytě bydlí ...

Žaloba na vyklizení

- jediná legální cesta
- žaloba soudu a další soudní „kolečko“
- v případě nevyklizení - exekuce

1. Úvod do tématu vzdělávacího programu
2. Náležitosti nájemní smlouvy
3. Schválení pronájmu nemovitosti
4. Stanovení výše nájemného
5. Změna nájemní smlouvy
6. Ukončení nájemní smlouvy
7. Vymáhání nezaplaceného nájemného

8. Péče řádného hospodáře

9. Další a závěr

8. Péče řádného hospodáře



Péče řádného hospodáře podle NOZ

- Zvláštní požadavek při výkonu funkce vztahující se ke správě majetku
- Vykonávat funkci **s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí**
(§159)
- Loajalita – upřednostnění zájmů obce před vlastními zájmy
- Taková míra požadované péče, k níž je vázána osoba spravující majetek

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)

Péče řádného hospodáře dle soudní judikatury

- S péčí řádného hospodáře jedná ten, kdo činí právní jednání **odpovědně a svědomitě**, tak jako by pečoval o **svůj vlastní majetek**
- Péče řádného hospodáře však nepředpokládá to, že **člen voleného orgánu bude mít sám veškeré potřebné znalosti**,
- Předpokládá se, že člen voleného orgánu dokáže **rozeznat hrozící hrozbu** a přijmout takové kroky, aby hrozbě zabránil
- dokáže rozeznat ve kterých oblastech je potřebná odborná pomoc a zajistit spolupráci jiné **potřebné kvalifikované osoby**

Péče o majetek obce

- Majetek obce musí být využíván účelně v souladu jejími zájmy
- Obec (pracovníci obce) je povinná zachovávat a **rozvíjet svůj majetek**
- Povinnost obce chránit svůj majetek před **zničením, poškozením, odcizením či zneužitím**
- Orgány obce, které se starají o majetek obce, nejsou vlastníky toho majetku
--> **jsou pouhými správci majetku**

Hospodaření obce

§ 38

(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.**

(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.**

Občanskoprávní odpovědnost zastupitelů

- Členové zastupitelstva jsou za výkon funkce odpovědni především občanům obce
- Jsou odpovědni za výkon své funkce a za plnění povinností, které z funkce vyplývají
- **Soukromoprávní majetková odpovědnost za škody způsobené porušením povinností**
- Odpovědnost se řídí Zákoníkem práce
 - obec - zaměstnavatel
 - zastupitelé - zaměstnanci

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??

Odpovědnost za škodu dle zákoníku práce

- **Zaviněno nedbalostně:**

- výše náhrady škody je limitovaná čtyřapůlnásobkem průměrného měsíčního výdělku zastupitele před porušením povinnosti

- **Zaviněno úmyslně nebo v opilosti:**

- výše náhrady škody není limitovaná

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

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 nevylučuje trestní odpovědnost jednotlivých členů kolektivního orgánu

1. Úvod do tématu vzdělávacího programu
2. Náležitosti nájemní smlouvy
3. Schválení pronájmu nemovitosti
4. Stanovení výše nájemného
5. Změna nájemní smlouvy
6. Ukončení nájemní smlouvy
7. Vymáhání nezaplaceného nájemného
8. Péče řádného hospodáře

9. Další a závěr

Specifické způsoby nakládání s nemovitostmi

- veřejná soutěž o nájem



Č. j. MVNM/36036/2023

PRAVIDLA VEŘEJNÉ SOUTĚŽE O NEJVHODNĚJŠÍ NABÍDKU

KTEROU VYHLAŠUJE MĚSTO VESELÍ NAD MORAVOU

v souladu s ustanovením § 1772 až 1779

zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**NA PRONÁJEM BYTOVÝCH JEDNOTEK
V RÁMCI PROJEKTU „REZIDENCE NOVÁ
TRŽNICE“ VE VESELÍ NAD MORAVOU**

Aktuální novinky

- vládní návrh změn (MMR a MS)
- doba určitá na méně jak 3 roky jen 2x
- následně 3 roky nebo doba neurčitá
- výpověď smlouvy na dobu neurčitou bez důvodu (18měs)
- rozkaz k vyklizení ?? ➡️ odpor a jsme zase na startu ...

Dotazy



Děkuji za pozornost!

Mgr. Martin Juřík

Tel. 776132748

martin@petrasrezek.cz

Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.

Zlín | Praha | Brno | Bratislava | Uherské Hradiště

T: +420 723 891 108

E: lukas@petrasrezek.cz

W: www.petrasrezek.cz

www.facebook.com/AKPetrasRezek

www.instagram.com/petrasrezek