

žádost o informaci

Předmět: Žádost o informaci

Datum: 02.09.2024 11:51

Komu: <podatelna@jedovnice.cz>, <poplatky@jedovnice.cz>, <tajemnice@jedovnice.cz>

povinný subjekt:

Městys Jedovnice

žadatel:

Spolek pro realizaci dopravní edukace lidu, z.s.
IČ 08531111
se sídlem Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1

V Praze dne 2. 9. 2024

Vážení, dobrý den,

dle zákona o svobodném přístupu k informacím bychom Vás chtěli požádat o následující informaci:

Právní analýzy (v plném rozsahu), které si povinný subjekt nechal zpracovat či zpracoval k otázkám užívání, výpůjčky a nájmu pozemku p. č. 1747/1 v k. ú. Jedovnice a sousedních pozemků, na kterých se nacházejí stavby třetích osob v chatové oblasti nacházející se uvnitř pozemku p. č. 1747/1 v k. ú. Jedovnice; a též právní analýzy (v plném rozsahu) k otázce možnosti odstranění staveb postavených na pozemcích povinného subjektu v chatové oblasti nacházející se uvnitř pozemku p. č. 1747/1 v k. ú. Jedovnice.

Žádám o potvrzení přijetí tohoto podání dle příslušných předpisů.

Informace prosím zašlete do naší datové schránky i

Děkujeme.

S pozdravem

URAD MĚSTYSE JEDOVNICE	
Došlo: - 2 -09- 2024	Zpracovatel: TA J.
č.: MJED 4010/2024	Ukl. znak: 84.7
List/příl.: 1/0	



MJEDP000TZ9S

MĚSTYS JEDOVNICE

Havlíčkovo náměstí 71, 679 06 Jedovnice

Spolek pro realizaci dopravní
edukace lidu, z. s.
Kaprova 42/14
110 00 Praha

V Jedovnicích 6. 9. 2024

Číslo jednací: MJED 4126/2024

Odpověď na žádost dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Městys Jedovnice obdržel dne 2. 9. 2024 Vaši žádost o informaci dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve které žádáte o poskytnutí informace zaslání právní analýzy, kterou si městys Jedovnice nechal zpracovat k užívání, výpůjčce a nájmu pozemků v rekreační oblasti včetně možnosti odstranění staveb postavených na těchto pozemcích.

Vámi požadovanou právní analýzu zpracovala pro městys SHIELDS advokátní kancelář, s. r. o., Jakubská 1, 602 00 Brno. Zasílám Vám ji v příloze tohoto dopisu.

S pozdravem

Ing. Marta Tesařová
tajemnice ÚM Jedovnice

Příloha

TELEFON
516528221

BANKOVNÍ SPOJENÍ
KB BLANSKO 927631/0100

IČ
00280283

E-MAIL
tajemnice@jedovnice.cz



SHIELDS

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

**Právní analýza
problematiky konfliktu práv
vlastníka stavby
a vlastníka pozemku, na kterém stavba stojí;
spolu s vymezením rizik možné odpovědnosti členů orgánů klienta**

Klient: **Městys Jedovnice**
IČ: 00 280 283
sídlem Havlíčkovo náměstí 71, 679 06 Jedovnice

Autor analýzy: **Mgr. Lukáš Hnilička, advokát**
č. u ČAK 19132
advokát v SHIELDS advokátní kancelář, s.r.o.
IČ: 07420625
Jakubská 1, 602 00 Brno

Předmětem této právní analýzy je posouzení situace související s nájemními vztahy v chatové oblasti s uvedením zákonné úpravy, spolu s posouzením možné trestněprávní odpovědnosti



Úvod

Aktuální informace poskytnuté klientem autorovi analýzy:

Klient dlouhodobě pronajímá jednotlivé pozemky nacházející se v „chatové oblasti“ v katastrálním území Jedovnice, přičemž tyto pozemky se nacházejí pod konkrétními chatami vlastníků těchto nemovitostí, jimž jsou pozemky pronajaty. Pozemky jsou pronajímány na základě dvou typů smluv o nájmu.

- v roce 2018 byla s většinou nájemců uzavřena nájemní smlouva na 10 let (tj. na dobu určitou do roku 2028).
- po změně statutárního orgánu klienta byly od konce roku 2022 s novými nájemci z důvodu opatrnosti uzavřeny nájemní smlouvy na dobu určitou do konce roku 2023.

Na základě obou typů těchto smluv o nájmu jsou pozemky jednotlivým nájemcům pronajímány za částku **8 Kč,- za m²**.

Na počátku roku 2023 si klient ponechal zpracovat znalecký posudek na určení obvyklé ceny nájmu pozemků nacházejících se pod jednotlivými chatami. Tímto znaleckým posudkem bylo určeno, že cena obvyklá nájmu těchto pozemků činí **71,- Kč za m²**.

Povinnosti obce pro nakládání s jejím majetkem

Klient je povinen při svém hospodaření postupovat s péčí řádného hospodáře, tedy v souladu s ustanovením § 38 zákona o obcích. Dle zmíněného ustanovení je klient povinen svůj majetek využívat účelně a hospodárně, v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Nynější situaci, kdy jsou pozemky pronajaty za cenu **8 Kč,- za m²**, je tak zapotřebí narovnat, aby byly pozemky pronajímány za cenu obvyklou, tedy za cenu ve výši **71,- Kč za m²**. Nejjednodušším způsobem řešení se jeví uzavření nové nájemní smlouvy se všemi nájemci, v níž bude zahrnuta právě nově zjištěná, obvyklá cena nájemného, za současného rozšíření práv a povinností a dalších důležitých náležitostí smlouvy, které v dosavadních nájemních smlouvách absentují.

V tomto směru je důležité upozornit, že majetek obcí je tzv. majetkem veřejným. Zákon proto obcím pro právní jednání spočívající v dispozici s obecním majetkem ukládá specifické povinnosti.

Zde je vhodné odkázat na závěr rozhodnutí Nejvyššího soudu, uvedený v jeho rozhodnutí č.j. 28 Cdo 3297/2008 ze dne 8.4.2009:

„Je zřejmé, že obec ani jakožto účastníka soukromoprávního vztahu nelze vyjmout z požadavků kladených na správu věcí veřejných. Obec jakožto veřejnoprávní korporace má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti vyplývající právě z jejího postavení jakožto subjektu veřejného práva. Proto i zde platí, že hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné“ (srov. též rozhodnutí NS ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 30 Cdo 4255/2009). Obdobně se ke povaze obecního majetku vyjádřil i ÚS v nálezu ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. III. ÚS 2984/09: „Z § 38 plyne obci přímá povinnost pečovat o zachování a rozvoj svého majetku a chránit jej

před neoprávněnými zásahy. Péče o majetek a výkon vlastnického práva k němu není ponecháno obci na volné úvaze, jako je tomu u jiných vlastníků. Kvalifikovaná starost o majetek obce je naplněním jednoho z veřejných zájmů, k jehož zabezpečení si obec musí vytvořit materiální a personální předpoklady, a to v rozsahu a kvalitě, která je přímo úměrná množství (hodnotě) a charakteru (svěřeného) majetku.“

Vyšší nároky, které jsou státem na obce v oblasti nakládání s majetkem kladeny, obstojí v testu ústavnosti, jestliže jsou stanoveny zákonem, sledují legitimní cíl v podobě ochrany veřejného majetku a jsou tomuto cíli přiměřené.

Klíčovou povinností je povinnost nakládat s majetkem (včetně jeho správy) s péčí řádného hospodáře - majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti, přičemž obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.

Z odstavce 1 vyplývá, že majetkovou dispozici je třeba hodnotit z hlediska její účelnosti, hospodárnosti a z hlediska souladu se zájmy a úkoly obce plynoucími z její zákonem vymezené působnosti.

- (1) hospodárnost jako použití veřejných prostředků k zajištění stanovených úkolů s co nejnižším vynaložením těchto prostředků, a to při dodržení odpovídající kvality plněných úkolů,
- (2) účelnost jako použití veřejných prostředků, které zajistí optimální míru dosažení cílů při plnění stanovených úkolů,
- (3) (zákon dále vymezuje efektivnost jako použití veřejných prostředků, kterým se dosáhne nejvýše možného rozsahu, kvality a přínosu plněných úkolů ve srovnání s objemem prostředků vynaložených na jejich plnění).

Posledním kritériem pro hodnocení majetkové dispozice je hledisko zájmů a úkolů obce, které vyplývají z její zákonem stanovené působnosti. Svým způsobem se vlastně jedná o esenciální znak práva na samosprávu, tedy o oprávnění stanovovat si v rámci samostatné působnosti konkrétní zájmy a tyto zájmy realizovat obcí zvolenými postupy.

Současně je nutné poukázat na ustanovení § 39 zákona o obcích, z něhož vyplývá povinnost obce majetkové dispozice s veřejným majetkem činit zpravidla při zohlednění ceny obvyklé:

§ 39 zákona o obcích

(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 desce3b) 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 zákona15a) platnými 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. Odchyłka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchyłka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

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

Byť odst. 2 citovaného ustanovení hovoří o úplatném převodu nemovitého majetku obce, judikaturou bylo dovozeno, že se povinnost v ustanovení zmíněná aplikuje taktéž na nájem nemovitého majetku obce.

Dílčí závěr:

Pod prismatem výše uvedeného lze uzavřít, že klient jednal zcela v souladu se svými povinnostmi, když si ponechal zpracovat znalecký posudek na určení aktuální obvyklé ceny nájmu pozemků nacházejících se pod jednotlivými chatami.

Jelikož bylo zjištěno, že cena obvyklá nájmu těchto pozemků činí 71,- Kč za m², nicméně aktuální cena nájmného je ve smlouvách stanovena na cenu 8 Kč,- za m², je zapotřebí toto dlouhodobé pochybení narovnat a situaci vyřešit. Pakliže by členové odpovědných orgánů klienta záležitost aktivně neřešili, vystavili by se riziku vzniku nejen občanskoprávní, ale i trestněprávní odpovědnosti, jak je blíže osvětleno v následujícím bodě.

Riziko trestněprávní a občanskoprávní odpovědnosti

Při zohlednění četnosti a celkového teritoriálního rozsahu pronajímaných pozemků vlastníkům rekreačních pozemků, lze poznamenat, že případné neřešení aktuální nevyhovující situace by za splnění určitých okolností mohlo být kvalifikováno jako trestný čin porušení povinnosti při správě cizího majetku dle § 220 trestního zákoníku či trestný čin porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti dle § 221 trestního zákoníku, jelikož při ponechání stávajícího stavu by klient ročně přicházel o vyšší stovky tisíc (dosahující i milion) korun českých, které by jinak z titulu nájmného pozemků pod rekreačními objekty, získal.

§ 220 trestního zákoníku

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.

(2) Odnětím svobody na šest měsíců až pět let nebo peněžitým trestem bude pachatel potrestán,

a) spáchá-li čin uvedený v odstavci 1 jako osoba, která má zvlášť uloženou povinnost hájit zájmy poškozeného, nebo

b) způsobí-li takovým činem značnou škodu.

(3) Odnětím svobody na dvě léta až osm let bude pachatel potrestán, způsobí-li činem uvedeným v odstavci 1 škodu velkého rozsahu.

§ 221 trestního zákoníku

Porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti

(1) Kdo z hrubé nedbalosti poruší podle zákona mu uloženou nebo smluvně převzatou důležitou povinnost při opatrování nebo správě cizího majetku, a tím jinému způsobí značnou škodu, bude potrestán odnětím svobody až na šest měsíců nebo zákazem činnosti.

(2) Odnětím svobody až na tři léta bude pachatel potrestán,

a) spáchá-li čin uvedený v odstavci 1 jako osoba, která má zvlášť uloženou povinnost hájit zájmy poškozeného, nebo

b) způsobí-li takovým činem škodu velkého rozsahu.

Jak je patrné z výše citovaných ustanovení, pro naplnění znaků skutkových podstat daných trestných činů je krom ostatních podmínek zásadní, zda byla protiprávním jednáním způsobena škoda a v jaké výši. Proto je podstatné zmínit také ustanovení § 138 trestního zákoníku, které zakotvuje dílčí výše škod a tyto terminologicky odlišuje:

§ 138 trestního zákoníku

Hranice výše škody, prospěchu, nákladů k odstranění poškození životního prostředí a hodnoty věci

(1) Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) škodou nikoli nepatrnou škoda dosahující částky nejméně 10000 Kč,

b) škodou nikoli malou škoda dosahující částky nejméně 50000 Kč,

c) větší škodou škoda dosahující částky nejméně 100000 Kč,

d) značnou škodou škoda dosahující částky nejméně 1000000 Kč a

e) škodou velkého rozsahu škoda dosahující částky nejméně 10000000 Kč.

(2) Částek uvedených v odstavci 1 se užije obdobně pro určení výše prospěchu, nákladů k odstranění následků poškození životního prostředí a hodnoty věci.

Dílčí závěr:

Dle názoru autora analýzy by případná škoda způsobená ponecháním stávajícího nájemného bezpochyby dosahovala výši, které zákon stanovuje jako limitní pro vznik trestní odpovědnosti. Z tohoto důvodu autor analýzy doporučuje, aby klient učinil opatření vedoucí k narovnání dlouhodobě nevyhovujícího stavu, pokud se týká výše nájemného pozemků v chatové oblasti. Tím spíše, když bylo zjištěno, že rozdíl mezi aktuálním nájemným a jeho cenou obvyklou je natolik značný.

Dlužno dodat, že klient je taktéž povinen kontrolovat, zda vlastníci rekreačních objektů, kteří poskytují za úplatu své rekreační objekty 3. osobám, plní své povinnosti spočívající v odvádění poplatků z pobytu dle § 3 a násl. zákona o místních poplatcích apod., neboť i tyto poplatky se stávají příjmem obce. Z obdržených informací klientem vyplývá, že určitý počet vlastníků rekreačních objektů tyto své povinnosti patrně neplní, což může mít nepochybně za následek další neospravedlnitelné snižování příjmů klienta. Autor analýzy doporučuje i tuto povinnost striktně do nového návrhu nájemní smlouvy zahrnout.

Aby vznikla odpovědnost zastupitele za škodu, musí být tedy splněny tyto **podmínky**:

- **zastupitel poruší některou ze svých povinností** nebo ji opomine splnit (například již popsána povinnost nakládat s obecním majetkem s péčí řádného hospodáře);
- **vznikne škoda** s majetkovou újmou;
- mezi porušením povinnosti a vzniklou škodou existuje **příčinná souvislost**;
- zastupitel škodu **zavinil**, ať už z nedbalosti nebo úmyslně.

usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 5 Tdo 848/2010 ze dne 19. 1. 2011.

Jestliže laické osoby se spolehnou na informace advokáta, jako osoby práva znalé, aniž by měly nějaké věrohodné signály, z nichž by mohly dovodit nesprávnost takových informací, nelze u nich zpravidla dovodit úmyslné zavinění ve vztahu k vzniku tvrzené škody na podkladě jejich jednání v právním smyslu.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20.5.2015, sp.zn. 5 Tdo 492/2015.

Nejvyšší soud dovozuje, že se po představitelích ÚSC v rámci zabránění vzniku škody ÚSC nevyžadují žádné zvláštní odborné znalosti, ale postačí jim obvyklá opatrnost a obezřetnost, kterou lze důvodně očekávat u každého průměrného člověka

K problematice konfliktu práv vlastníka stavby a vlastníka pozemku

Úvodem je nutné upozornit, že touto analýzou řešená problematika je poměrně komplikovaná, zejména z důvodu odlišnosti vlastníků chat a vlastníka pozemků, na kterých chaty stojí.

Za působnosti zákona č. 40/1964 Sb., „starý“ občanský zákoník, neexistovala tzv. zásada *superficies solo cedit* – zásada, že pozemek ustupuje půdě. Nebylo tedy možné, aby byla stavba od pozemku oddělena a tuto mohla vlastnit osoba odlišná od vlastníka pozemku.

Dle současné právní úpravy (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „občanský zákoník“) zpravidla platí, že součástí pozemku je vše, co se nachází nad i pod jeho povrchem včetně staveb na něm umístěných. V návaznosti na to, že tato zásada nebyla součástí občanského zákoníku platného v letech 1964 až 2014 a také na existenci tzv. socialistických forem vlastnictví za minulého režimu, není neobvyklé, že vlastník budovy (např. rekreační chaty) a vlastník pozemku, na němž je předmětná stavba umístěna, jsou rozdílné osoby, přičemž stavba na daném pozemku stojí třeba i desítky let.

Z rozdílnosti vlastníka pozemku a stavby na něm umístěné může plynout řada nepříjemností a sporů. Zákonodárce za účelem řešení této nežádoucí situace zakotvil v občanském zákoníku zákonné předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a naopak. Jak ale tento stav vyřešit, pokud nebude mít některá ze stran zájem na prodeji pozemku a vlastník stavby v současné době nemá právní titul k užívání pozemku (např. platnou nájemní smlouvu) pod stavbou? Takovou situaci už občanský zákoník neupravuje a je tak třeba se řídit soudní interpretací dané problematiky.

Dle ustálené judikatury, která je ve vztahu ke stavbám umístěným na cizím pozemku poměrně bohatá, nelze na stavby zřízené před 1.1.2014 použít právní úpravu pro vypořádání neoprávněné stavby obsaženou v občanském zákoníku a je nutné vycházet z dosavadních právních předpisů, tedy ze „starého“ občanského zákoníku.

Pro účely této analýzy je zásadní existence tzv. omezeného práva cizí stavby na pozemku.

Za omezené právo mít stavbu na cizím pozemku lze považovat např. nájemní smlouvu (jako v případě klienta), výprosu, časově omezené věcné břemeno, souhlas vlastníka pozemku na určitou dobu aj. Jakmile takový právní titul zanikne, vlastník pozemku se může domáhat odstranění stavby.

Nutno nicméně upozornit, že pokud bylo dříve právo mít stavbu na cizím pozemku neomezené, není vyloučeno, aby se dohodou stran nezměnilo na právo omezené (např. uzavřením nájemní smlouvy). Toto dovodil Nejvyšší soud v usnesení sp.zn. 22 Cdo 83/2015 ze dne 25.2.2015, přičemž je vhodné poukázat na následující část daného rozhodnutí:

„V posuzovaném případě soudy obou stupňů dovodily, že žalovaná, respektive její právní předchůdce postavili stavbu na předmětném pozemku oprávněně, a proto se nejednalo o situaci od počátku neoprávněné stavby. Žalovaná dne 1. 12. 2004 uzavřela s žalobkyní smlouvu o nájmu

č. 77/2004 k předmětnému pozemku, přičemž právo nájmu zaniklo uplynutím doby dne 31. 3. 2008. Ačkoliv se žalovaná snažila o následnou úpravu vztahů se žalobkyní, pro nedosažení konsensu k uzavření smlouvy nedošlo, a proto soudy obou stupňů dovodily, že od 1. 4. 2008 užívá žalovaná předmětný pozemek bez právního důvodu. Žalované přitom k předmětnému pozemku svědčilo toliko právo nájmu, tedy právo dočasného charakteru, a proto po uplynutí doby nájmu se žalobkyně mohla domáhat odstranění stavby.“

Závěry výše uvedeného soudního rozhodnutí lze vztáhnou na současnou situaci klienta. I pokud by bylo předchozí právo vlastníků chat mít na cizím pozemku stavbu neomezené, změnilo se totiž toto neomezené právo dohodou stran – uzavřením nájemních smluv, na právo omezené, které může zaniknout např. výpovědí či uplynutím doby. Po zániku nájemních smluv nastane situace, kdy klient bude moci v nejzazším případě požadovat po vlastnících chat jejich odstranění.

V Brně dne 23.11.2023

Mgr. Lukáš Hnilička, advokát