

ANALÝZA NÁJEMNÍ SMLOUVY

Město Vysoké Mýto, které je základním územním samosprávným celkem ve smyslu čl. 99 Ústavy ČR, si prostřednictvím JUDr. Libora Poláčka, vedoucího odboru právního a majetkového městského úřadu, vyžádalo e-mailem ze dne 26. února 2015 analýzu nájemní smlouvy se společností B. Braun Avitrum s.r.o., jejíž uzavření schválila rada města, a to z hledisek v tomto e-mailu uvedených; důraz má být kladen na eventuální závazky, které by vytvářely nerovnováhu stran, resp. mohly být pro město až nevýhodné, včetně případných doporučení a dalších informací dle uvážení zhotovitele stanoviska.

Ke smlouvě obecně

Schválená, avšak dosud neuzavřená, nájemní smlouva je principiálně koncipována tak, že město pronajme nájemci nebytový prostor a nájemce namísto placení nájemného (vyjma částky 301.000 Kč – viz čl. IV. odst. 4 a 5) provede rekonstrukci předmětu nájmu, čímž dojde k jeho zhodnocení, majetek pronajímatele se zvětší (kvalitativně nabude na hodnotě) a dojde tedy k „obohacení“ pronajímatele. Podle smlouvy se přitom jen část tohoto obohacení (jde o částku 5.950.000 Kč, nedojde-li k navýšení o DPH dle čl. IV. odst. 1 nebo o navýšení o tzv. „věcné plnění nájemného“ dle čl. VI. odst. 8) považuje za úhradu nájemného, ohledně zbylé části (předpoklad dle nákladů rekonstrukce 14.050.000 Kč, viz čl. III. odst. 1 smlouvy) nepřisluší nájemci žádné finanční vyrovnání, vyjma případů předčasného ukončení nájmu z důvodů na straně pronajímatele.

Smlouva obsahuje současně formulaci o tom, že pronajímatel se podílí na celkové ceně rekonstrukce částkou 5.950.000 Kč /čl. III. odst. 2 písm. b), který dále odkazuje na čl. IV. odst. 2 – správně má být odst. 3)/ – jde o výše uvedené nájemné, nikoliv o reálnou platbu; ustanovení se jeví poněkud nadbytečným, patrně je ve smlouvě zakotveno z důvodu daňových odpisů (daňová stránka smlouvy není předmětem tohoto posudku).

Obecně proti této konstrukci smlouvy nelze nic namítat; je přípustná jak z hlediska zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, tak i dle jiných částí právního řádu (např. zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, nebo zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Další možnou variantou může být zadání a realizování rekonstrukce pronajímatelem a teprve po jejím ukončení by došlo k uzavření nájemní smlouvy s nájemcem. Nevýhodou pro město by pochopitelně mohla být vysoká počáteční investice a nejistota její návratnosti v případě problémů s hledáním nájemce

pro zrekonstruované prostory. Naopak nevýhodou pro nájemce je nižší kontrola nad podobu zrekonstruovaných prostor, chtěl-li by prostory jemu co možná nejvíce vyhovující. Vše by ovšem bylo možné do značné míry smluvně dohodnout a upravit. Jinou alternativou by mohlo být uzavření smlouvy o výpůjčce s tím, že rekonstrukci prostor by zadával a se souhlasem města prováděl vypůjčitel (tj. uživatel), přičemž, pokud by výpůjčka trvala 25 let, neměl by vypůjčitel nárok na finanční vyrovnání zhodnocení majetku půjčitele (vrácení investice do majetku města), v případě dřívějšího ukončení by pak měl právo pouze na poměrnou určitou část. Ve výsledku by se mohlo jednat prakticky pouze o jinou formulaci principu, na němž je postavena navržená nájemní smlouva.

Konkrétně by mělo být před uzavřením zaslání návrhu smlouvy zváženo dle našeho názoru zejména následující:

- 1) princip hospodárnosti nakládání s majetkem města ve vztahu ke konkrétním částkám uváděným ve smlouvě,
- 2) jednotlivé situace, které městu založí povinnost města vracet část nájemného nájemci, nebo propíacet jiné náklady na rekonstrukci,
- 3) úprava smluvních pokut,
- 4) některé další aspekty návrhu smlouvy (více viz níže).

K hospodárnému nakládání s majetkem města

Princip hospodárnosti při nakládání s majetkem obce upravuje a blíže rozvádí § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Relevantní jsou v tomto případě zejména první dvě věty jeho odstavce prvního, které znějí: „*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.*“ Obdobně jako při prodeji majetku (§ 39 odst. 2 zákona o obcích) by mělo být nájemné sjednáno alespoň ve výši v místě a čase obvyklé, a jakákoliv odchylka směrem dolů by měla být odůvodněna.

V předmětném případě přitom nelze brát v potaz pouze sjednané nájemné, které je určitou fikcí, byť má význam zejména při předčasném ukončení nájemní smlouvy, ale celkovou ekonomickou výhodnost smlouvy pro město, jakož i jednotlivá dílčí ujednání a rizika.

Pokud jde o náklady na rekonstrukci prostor (odhad 20.000.000,- Kč bez DPH), je třeba např. zvážit, zda dojde skutečně k objektivnímu zhodnocení majetku pronajímatele, které by pronajímateli např. umožňovalo pronajímat prostory po rekonstrukci za výrazně vyšší nájemné nebo by jej zbavilo břemene v dlouhodobém horizontu investovat do oprav a údržby stavby, anebo zda nepůjde spíše z větší části o stavební úpravy, kterými se pouze přizpůsobují pronajímané prostory specifickým potřebám podnikání nájemce apod.

K relevantnímu a těžko zpochybnitelnému zjištění, zda jsou jednotlivé částky uváděné napříč celou smlouvou a odvozované patrně zejména z ceny rekonstrukce, zhodnocení majetku města a obvyklého nájemného, adekvátní, a že tedy nedochází v tomto směru k nehospodárnému nakládání s majetkem města, by bylo zapotřebí vypracovat specializovaný znalecký posudek týkající se hodnoty části nemovitosti před rekonstrukcí a po rekonstrukci ve srovnání s výší obvyklého nájemného před rekonstrukcí a po rekonstrukci, měl-li by objekt být připraven širokému spektru subjektů, kteří by jej využily ke svým záměrům a účelům a platily by městu nájemné (potenciální nájemci by se nerekrutovali jen z řad specializovaných poskytovatelů služeb či zboží).

Principů hospodárnosti nakládání s majetkem města se dotýkají i další níže uvedené body. Ustanovení § 38 zákona o obcích přitom nepředstavují jen jakousi obecnou deklaraci, ale bezprostředně souvisejí také s odpovědností představitelů obcí za škodu způsobenou obcí, popř. i s jejich trestní odpovědností, za situace, kdy by např. v důsledku hlasování jednotlivých členů kolektivních orgánů obce vznikla obci značná majetková újma. K tomu např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2012, sp. zn. 5 Tdo 827/2012, kde soud vyjádřil mj. následující:

„Jestliže obvinění jako členové zastupitelstva obce (města) rozhodli na zasedání tohoto vrcholného orgánu obce o schválení prodeje nemovitého majetku obce za podstatně nižší kupní cenu, než jaká byla v daném místě a čase dosažitelná (např. za částku ve výši asi 1 500 000 Kč, ačkoli dosažitelná cena byla asi 5 000 000 Kč), lze v tomto jednání spatřovat porušení povinnosti při opatrování nebo správě cizího majetku vyplývající zejména z § 39 odst. 2 a § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Přítom význam rozhodování členů zastupitelstva obce o prodeji nemovitého majetku obce a jejich postavení odůvodňuje i úvahu o tom, že pokud shora uvedeným způsobem porušili povinnost řádně opatrovat nebo spravovat majetek obce, jde o porušení důležité povinnosti ve smyslu § 255a odst. 1 tr. zák., resp. § 221 odst. 1 tr. zákoníku.

Zavinění z vědomé, resp. hrubé nedbalosti (§ 5 písm. a/ tr. zák., § 16 odst. 1 písm. a/, odst. 2 tr. zákoníku) by zde bylo možné dovodit u členů zastupitelstva obce mimo jiné z toho, že na zasedání zastupitelstva obce, na němž se rozhodovalo o schválení prodeje nemovitého majetku obce, byli upozorněni jinými členy zastupitelstva obce na určité skutečnosti, z nichž vyplývá možnost příliš nízké kupní ceny a které vědomě pominuli.

Trestní odpovědnosti každého z členů zastupitelstva obce, který hlasoval pro schválení nevýhodného prodeje nemovitého majetku obce, pak nebrání ani skutečnost, jestliže rozhodoval jako člen kolektivního orgánu obce. Ke schválení prodeje nemovitého majetku obce se totiž vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů zastupitelstva obce (§ 87 zákona o obcích), takže všichni členové zastupitelstva představující tuto většinu, bylo-li jí dosaženo, se bezprostředně podíleli na přijetí takového rozhodnutí zastupitelstva obce, přičemž každý z nich měl stejný hlas. Proto i trestní odpovědnost za schválení a důsledky rozhodnutí přijatého zmíněnou většinou, pokud bylo učiněno v rozporu s povinností členů zastupitelstva obce řádně spravovat majetek obce (§ 38 a násl. zákona o obcích), mohou nést všichni členové zastupi-

telstva obce, kteří hlasovali pro schválení určitého rozhodnutí, jímž byla způsobena škoda na majetku obce.“ [Právní věta ASPI]

V souvislosti s majetkoprávními jednáními obce přichází u členů kolektivních orgánů obce, popř. u starosty, v úvahu zejména spáchání úmyslného trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku (§ 220 trestního zákoníku), popř. zneužití pravomoci úřední osoby (§ 329 trestního zákoníku), nebo odpovídajících trestných činů nedbalostních – porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti (§ 221) či maření úkolu úřední osoby z nedbalosti (§ 330).

Pro naplnění skutkové podstaty těchto trestných činů bude rozhodující zejména výše vzniklé škody. V případě škody nižší půjde „pouze“ o občanskoprávní odpovědnost za škodu, a to i v případě jejího vzniku v důsledky nedbalosti (při hlasování např. nedostatečné prostudování podkladů a vyhledání relevantních informací). V této souvislosti nový občanský zákoník ve svém § 159 odst. 1 výslovně stanovuje: *„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 péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.“*

Dále lze připomenout, že podle § 39 odst. 1 zákona o obcích je před schválením uzavření nájemní smlouvy radou města nutné zveřejnit záměr na úřední desce po dobu alespoň 15 dní, a to pod sankcí absolutní neplatnosti smlouvy (podle citovaného ustanovení *„Záměr obce prodat, směniti nebo darovati nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce 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. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru.“*).

K nákladům města v případě předčasného skončení nájmu

Čl. III. odst. 7 nájemní smlouvy mj. uvádí: „Nájemce nemá nárok na úhradu vynaložených nákladů ani po ukončení nájemního vztahu, s výjimkou předčasného ukončení nájemního vztahu dle čl. IX. odst. 2 písm. b) a c) této Smlouvy. V tomto případě je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci celou částku nákladů na rekonstrukci vynaloženou a prokázanou Nájemcem (k vícepracím se však v souladu s čl. III. odst. 2 Smlouvy nepřihlíží) s výjimkou částky, která tvoří nájemné za již uplynulé období nájmu...“ Dále podle čl. IV. odst. 3 se část nákladů na rekonstrukci ve výši 5.950.000 Kč považuje za předplacené nájemné za dobu uvedenou v čl. IV. odst. 1. Tato část nájemného se považuje za splacenou okamžikem podpisu protokolu o provedení rekonstrukce (čl. III. odst. 6). Roční nájemné v době po kolaudaci přitom dle čl. IV. odst. 1 činí 250.000 Kč.

Z toho dle našeho názoru vyplývá, že v případě předčasného ukončení nájmu po kolaudaci rekonstruovaných prostor mohou pro město nastat v zásadě 3 situace:

1. Město nájemci uhradí v zásadě veškeré náklady na rekonstrukci ponížené o částku připadající na nájemné za období od kolaudace do skončení nájmu

- Podle čl. III. odst. 7 ve spojení s čl. IX odst. 2 písm. b) a c) smlouvy jde o případy, kdy nájemce smlouvy vypoví z důvodu, že

- a) předmět nájmu se stane zaviněním pronajímatele a současně bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání po dobu delší než 1 kalendářní měsíc nebo
- b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy nebo z občanského zákoníku či jeho prováděcích předpisů týkajících se nájmu.

2. Město vrací pouze poměrnou část předplaceného nájemného

- a) při zániku smlouvy dle č. VI. odst. 4 (město ve specifické situaci neudělí souhlasu s podnájmem prostor),
- b) při odstoupení pronajímatele od smlouvy z důvodu neplacení nájemného apod. podle čl. VI. odst. 10. ve spojení s č. VII. odst. 7. smlouvy /pozn.: ze stejného důvodu může pronajímatel smlouvu dle čl. IX. odst. 3 písm. d) smlouvy vypovědět/
- c) při odstoupení od smlouvy nájemcem z týchž důvodů (čl. VI. odst. 10 smlouvy) – ani zde by ve spojení s čl. III. odst. 7 smlouvy neměl pronajímatel nést náklady na rekonstrukci, (pozn.: ustanovení o odstoupení od smlouvy je obecně vzhledem k výpovědním důvodům uvedeným v čl. IX. smlouvy superfluum),
- d) při odstoupení od smlouvy nájemcem z důvodu uvedeného v č. IX. odst. 5 smlouvy (k tomu by patrně došlo ještě před kolaudací),
- e) při výpovědi smlouvy dané pronajímatelem dle čl. IX. odst. 3 smlouvy.

3. Město nevrací nic

- ustanovení čl. IX. odst. 2 písm. a) smlouvy:

Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby pouze v těchto případech:

a. Nájemce ztratí způsobilost k poskytování zdravotní péče resp. provozování zdravotnického zařízení, za kterýmžto účelem si Předmět nájmu pronajal, aniž by mu vznik takových stavů bylo spravedlivé přičítat, nebo dojde k jiné podstatné změně okolností, v jejímž důsledku nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby v nájmu pokračoval; uplynutím výpovědní doby se nájemce vzdává práva na úhradu vynaložených nákladů na rekonstrukci nebo též vrácení nájemného.

Dílčí závěr:

Je ke zvážení, zda některá ustanovení formulačně dále neupřesnit z důvodu předejití možných sporů, např. snažit se dále specifikovat, co je hrubé porušení povinností pronajímatele, a dále zda nezvolit jiné způsoby ukončování smlouvy (např. zaměnit odstoupení od smlouvy za výpověď bez výpovědní doby).

Úhrada celé rekonstrukce městem je nejcitelnějším možným následkem, který může pro město ze smlouvy vzniknout. Smluvní ujednání, z nichž se podávají ty případy (situace), na základě kterých městu tato povinnost vznikne, dávají v rámci celé smluvní konstrukce smysl. To ovšem nic nevypovídá o tom, zda do této konstrukce („rovnice“) zasazené hodnoty a částky naplňují příkaz hospodárného nakládání s majetkem města.

Vzhledem k některým poměrně složitému právnímu mechanismu (např. čl. III. odst. 7 smlouvy) může být také obtížné vypočítat konkrétní částku, kterou má město nájemci v případě předčasného ukončení nájmu vrátet (k tomu viz také níže komentář k čl. VI. odst. 8 smlouvy).

Ke smluvním pokutám

Výše smluvních pokut se obecně zdá vyšší (citelnější), až nepřiměřená. Za problematické považujeme zejména ustanovení čl. VII. odst. 4. smlouvy („V případě, že Pronajímatel poruší svůj závazek (ať již úmyslně nebo nedbalostí) umožnit Nájemci užívat Předmět nájmu **po celou dobu trvání této Smlouvy dle čl. IX. odst. 1 za účelem stanoveným v čl. II. odst. 1 této smlouvy...**“), a to hned ze dvou důvodů:

- 1) Ustanovení bezpochyby míří na situaci, kdy nájemní vztah zanikne, nicméně použitá formulace tomu neodpovídá, naopak striktně jazykově vzato, nárok na smluvní pokutu vznikne v okamžiku, kdy pronajímatel znemožní nájemci užívání předmětu nájmu po jeden jediný den (platí tu ovšem všeobecný korektiv, že pronajímatel by si musel počínat v rozporu se smlouvou),

- 2) Dále, pokud jde o výši smluvní pokuty, ta matematicky odpovídá zbývající části předplaceného nájemného; až na jedinou výjimku, jak bylo uvedeno výše, nájemní smlouva nepočítá s tím, že by pronajímatel nájemci při předčasném ukončení nájemní smlouvy poměrnou část předplaceného nájemného nevracel. Výše smluvní pokuty v dalších článcích by mohla být shledána přiměřenou pravděpodobněji v případě, že by smluvní pokuta plnila úlohu paušalizované náhrady škody, to však čl. VII. odst. 5 výslovně vylučuje. Na okraj lze ještě uvést, že poslední věta odst. 6 tohoto článku: „Na úhradu smluvní pokuty se započte nárok Nájemce na úhradu vynaložených nákladů na Rekonstrukci nebo též na vrácení nájemného,“ hypoteticky normuje situaci, která by však za běžného chodu věcí neměla nastat, neboť v případech uvedených v odst. 6 nájemce nárok na úhradu vynaložených nákladů nemá a nemělo by tedy být ničeho, co by mohl započítávat.

K dalším problematickým smluvním ustanovením

Soulad této smlouvy se smlouvou s **FNM ČR** nejsme schopni posoudit, neboť tuto smlouvu jsme neměli k dispozici.

Výběrové řízení (čl. III. odst. 3 smlouvy) – za neurčité lze považovat formulace „*Pronajímatel má dále právo zúčastnit se výběrových řízení Nájemce na zhotovitele ...*“ a „*Včetně dalších práv, jež by Pronajímateli ve výběrových řízeních příslušela, jako by on sám byl objednatel/zadavatelem příslušných prací a děl*“. Tato ujednání by mohla být dále upřesňována, což by ale implikovalo bližší shodu pronajímatele a nájemce na průběhu rekonstrukčních prací; v případě, že by nájemce neplnil vůči pronajímateli své povinnosti, měly by být stanoveny odpovídající sankce, které by reflektovaly rozložení vzájemných práv a povinností.

Splatnost nájemného (čl. IV. odst. 1. a 2. smlouvy) – první odstavce stanovuje výši ročního nájemného, podle odstavce druhého je nájemné splatné čtvrtletně zpětně. Chybí zde ustanovení, jež by ujistilo, že čtvrtletní splátky mají být rovnoměrné (má-li tomu tak být). Na čtvrtletní splácení navazuje patrně také ustanovení odst. 1 o hrazení poměrné části nájemného za neúplný kalendářní měsíc.

Plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem /čl. V., čl. VI. odst. 1 písm. c), čl. IX. odst. 3 písm. d) smlouvy/ – smlouva na několika místech hovoří o plnění poskytovaných pronajímatelem nájemci v souvislosti s nájmem, nájemní smlouva však žádná taková plnění neuvádí, uvedeno je pouze, jaká plnění poskytována nejsou; standardně by se tak mohlo vycházet z výčtu různých médií (voda, plyn, elektřina, teplo, přeprava výtahem, úklid, ostraha, atp.).

Parkovací místa /čl. VI. odst. 1 písm. g) smlouvy/ – podle tohoto ustanovení je pronajímatel povinen poskytnout nájemci 3 parkovací místa v areálu nemocnice. Slušelo by se upřesnit, zda bezplatně (pronajímatel by mohl žádat úplatu) a zda po celou dobu trvání nájmu (to je pravděpodobnější výklad).

Věcné plnění nájemného (čl. VI. odst. 8 smlouvy) – tento článek formuluje, že nájemcem vynaložené náklady na stavební úpravy nad rámec rekonstrukce, které zůstanou po skončení

nájmu zachovány, se považují za věcné plnění nájemného nad rámec nájemného „finančního“, tj. že takto dojde vlastně ke zvýšení nájemného. Není ovšem již uvedeno, na jaké období toto nájemné započítat, resp. za které období se takto „platí“ (zřejmě k poslednímu dni trvání smlouvy). Kdyby mělo jít o vypořádání vynaložených prostředků nájemce, pak by alternativou mohla být formulace, že se nájemce vzdává práva na vydání ekvivalentu plnění, v jehož důsledku se pronajímatel obohatil, když nájemce na svůj náklad provedl úpravy předmětu nájmu.

Fikce doručení (čl. X. odst. 7 smlouvy) – ujednání o fikci doručení je pořádkové a instruuující povahy, dle judikatury z něj nelze vyvozovat důsledky, které obvykle smluvní strany s takovým smluvním ustanovením spojují (viz např. rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 5 Cmo 161/2009). Doručení dle dobové judikatury, vycházející ovšem z protekcionářského přístupu ke starému občanskému zákoníku, je vždy teprve tehdy, pokud má adresát objektivní možnost se s písemností seznámit. Smluvně sjednat lze pouze „domněnku doby dojití“, tj. např. „má se za to, že došla zásilka byla doručena 5. den po jejím odeslání“, to ovšem bude platit pouze tehdy, když je jasné, že k doručení skutečně došlo a současně nebude prokázán jiný okamžik dojití.

Doložka dle zákona o obcích – Podle § 41 odst. 1 zákona o obcích platí: *„Podmiňuje-li tento zákon platnost právního jednání obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina o tomto právním jednání doložkou, již 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.“* Na konci smlouvy by mělo být tedy např. uvedeno: „Záměr města pronajmout část nemovité věci dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce od ... do ... Uzavření této smlouvy schválila rada města svým usnesením č. ... ze dne ...“. Běžná praxe je taková, že uvedený text se připojuje k čistopisu smlouvy, buď formou vytištění, nebo otiskem razítka, a může tak učinit až starosta při podpisu smlouvy. Pro úplnost dodáváme, že záměr by měl být zveřejněn i před uzavřením dodatku o změně výměry předmětu nájmu po rekonstrukci.

K zaslané smlouvě týkající se obdobné situace

Posuzovaná („konkurenční“) smlouva, která podobnou situaci řeší jiným právním mechanismem, řeší otázku vyrovnání zhodnocení majetku pronajímatele poměrně stručně. V úvodu opět stanoví podmínky realizace rekonstrukce, dále obsahuje závazek smluvních stran uzavřít po provedení rekonstrukce nájemní smlouvu, jejíž součástí je i finanční vyrovnání zhodnocení nemovitosti. To je upraveno v odst. 7.6. nájemní smlouvy, kde je uvedeno, že při předčasném ukončení smlouvy zaplatí pronajímatel nájemci *„daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení...“* dle přílohy č. IV. smlouvy. Reálný závazek pronajímatele z tohoto ustanovení nedokážeme posoudit. Podle čl. 9.6. smlouvy pak nemá nájemce nárok na finanční kompenzaci zhodnocení nemovitosti, pokud nájem skončí uplynutím sjednané doby. Vedle toho nájemce platí nájemné, které je dle deklarace smluvních stran nájemným v místě a čase obvyklým. V tomto případě tedy po uplynutí doby nájmu pronajímatel získá jak standardní

nájemné, tak zhodnocenou nemovitost, při předčasném ukončení nájmu naopak může být povinen hradit rekonstrukci nemovitosti i v plné výši.

V případě posuzované smlouvy po uplynutí sjednané doby nájmu získá město jen 301.000,- Kč na nájemném a zhodnocení budovy, na druhou stranu, až na výjimečné případy, bude v případě předčasného ukončení nájmu povinno uhradit (formou vrácení poměrné části nájemného) jen velmi limitovanou část nákladů rekonstrukce. Konstrukce obou smluv je tedy v mnoha ohledech odlišná, smlouva, kterou k uzavření schválilo město Vysoké Mýto je celkově obsahově propracovanější. Nelze jednoduše říci, které řešení je po právní stránce lepší či pro pronajímatele výhodnější.

K posouzení předložená smlouva by měla být posuzována komplexně, nejen tedy z pohledu okamžitých přínosů; musí být zvažována i otázka turbulentního vývoje společnosti a trhu, kterému dlouhodobé závazky nesvědčí (buď se ceny služeb, nebo nájemcových produktů snižují a nájemce v důsledku své insolvence není dostát svým závazkům, nebo se místní obvyklé nájemné zvyšuje a pronajímatel prodělává). Městu, jako pronajímateli zvláštní povahy, by mohly při rozhodování pomoci i dokumenty nájemce, jako je podnikatelský záměr, jehož relevance by mohla být osvědčena kupř. bankou, jež by nájemci poskytovala úvěr na rekonstrukci; z tohoto záměru by mohla být čitelná návratnost investice v čase a tedy i souvislost mezi náklady na rekonstrukci, resp. výší nájemného, a jeho celkovým nastavením apod.

Zvláštnímu posouzení by měl být podroben způsob, rozsah a druh rekonstrukčních zásahů, jejich opodstatněnost a nutnost vzhledem k současnému stavu předmětu nájmu (= je pronajímatelem zvolené řešení skutečně v čase a místě optimální?), jakož i jejich ohodnocení a z toho odvozované finanční parametry smlouvy.

Má-li být smlouva uzavírána v době, kdy je možné na opravy, modernizace a rekonstrukce objektů ve vlastnictví municipalit čerpat různorodé dotace a příspěvky, mělo by dojít i ke zvážení pravděpodobnosti získání těchto zdrojů, jež by finančně saturovaly provedení nutných zásahů (to předpokládá i vyhodnocení dalšího programového období atp.).

Nesmí být odhlíženo ani od kontextu rozvoje města a poskytování komfortu služeb jeho obyvatelům: je zde (veřejný) zájem na rozšiřování a udržení dostupnosti určitých služeb a zboží, poskytovaných nájemcem?

K zákonu o veřejných zakázkách

K analýze předložená smlouva obsahuje ustanovení o tom, že na rekonstrukci v předpokládané hodnotě 20.000.000 Kč bez DPH se město podílí částkou necelých 6.000.000 Kč (byť jde do určité míry o fikci), přičemž ze smlouvy vyplývá, že smlouvu o dílo na rekonstrukci prostor uzavírá se zhotovitelem nájemce. Zákon o veřejných zakázkách na uzavření této smlouvy nedopadá, neboť nájemce není veřejným zadavatelem, a není ani zadavatelem dotovaným. Podle § 2 odst. 3 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, platí: „Dotovaným zadavatelem je právnická nebo fyzická osoba, která zadává veřejnou zakázku hrazenou z více než 50 % z peněžních prostředků z veřejných

zdrojů nebo pokud peněžní prostředky poskytnuté na veřejnou zakázku z těchto zdrojů přesahují 200 000 000 Kč; peněžní prostředky jsou poskytovány z veřejných zdrojů i v případě, pokud jsou poskytovány prostřednictvím jiné osoby.“

Obecně si lze představit, že prostřednictvím nájemních smluv se soukromým subjektem by bylo možné obcházet povinnost veřejného zadavatele zadávat veřejnou zakázku v režimu zákona o veřejných zakázkách, předkládaný případ nicméně dle našeho názoru nelze za obcházení zákona v tomto směru v žádném případě považovat.

Závěr:

V předkládaném stanovisku jsme se snažili postihnout všechny významné jevy, které se ve smlouvě nacházejí, nebo z ní v kontextu se zákonnou úpravou plynou, a zasadit je do souvislostí s dalšími, úhelnými právními předpisy, které musí město respektovat.

Nelze konstatovat, že by smlouva jako konstrukt upravující vzájemná práva a povinnosti trpěla zásadními nedostatky, které by pronajímatele (město) vystavovaly nepřiměřenému riziku či nevýhodám.

Tím ovšem není garantováno, že konkrétní finanční hodnoty, ve smlouvě uvedené, odpovídají cenám v místě a čase obvyklým, stejně jako předpoklad, zda volba pronajímatele posuzovaného smluvního principu a vůbec způsob vypořádání se s potřebou nějak naložit s předmětem nájmu, je vhodná a v čase a místě optimální. Toto hledisko musí být poměřováno na základě principu uváženého rozhodování, jemuž má předcházet obstarání potřebných a relevantních informací, jakož i jejich logické vyhodnocení. Nemělo by být ztráceno ze zřetele, že pro územní samosprávné celky neplatí povinnost rozmnožovat svůj majetek i takovou formou, která je požadována jen po podnikatelských subjektech a jiných profesionálech, neboť ty sledují především dosažení a udržení zisku, přičemž jim je dovoleno a někdy i přikázáno (!) přiměřeně riskovat.

* * * *

Poznámka: Závěrem zdůrazňujeme, že podané odborné vyjádření vychází z odborných znalostí a z právního přesvědčení zpracovatele, nejde však nikterak o stanovisko závazné, a to i s ohledem na to, že interpretace předmětných právních norem není vždy jednotná a vývoj judikatury i doktrinních názorů není ukončen. Rozhodnutí o konkrétní realizaci předmětných právních norem zůstává proto plně v odpovědnosti objednatele, když respektujeme, že ne vždy a všemi musí být zde vyslovené právní názory sdíleny.

V Pardubicích dne 12. března 2015

Za KVB advokátní kancelář s.r.o.

Mgr. Ludvík Matoušek