

PE/LOHA e.5/1

# JUDR. JANA BURLEOVÁ, ADVOKÁTKA

B.VÁCLAVKA 923, 274 01 SLANÝ, TEL., 777675629, E.MAIL. [burleova.ak@centrum.cz](mailto:burleova.ak@centrum.cz)

Obec Plchov

Slaný, dne 21.8.2024

## Stanovisko ke smlouvám o nájmu nebytových prostor

### Popis stavu

Obec Plchov uzavřela dne 1.4.2011 jako pronajímatel smlouvu o nájmu nebytových prostor v budově č.p. 72 v Plchově s nájemcem Sdružení dobrovolných hasičů Plchov. Smlouva měla být uzavřena dle rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 23.3.2011.

Obec Plchova uzavřela dne 1.8.2012 jako pronajímatel smlouvu o nájmu nebytových prostor v budově č.p. 72 v Plchově s nájemcem Sdružení dobrovolných hasičů Plchov, a to dle rozhodnutí zastupitelstva ze dne 11.4.2012.

Obec Plchov uzavřela dne 16.1.2019 jako pronajímatel smlouvu o nájmu nebytových prostor s podtitulkem novel na předmět nájmu nebytové prostory hasičské zbrojnice. Smlouva měla být uzavřena dle rozhodnutí zastupitelstva obce Plchov ze dne 23.3.2011. V čl. VI bod 6 je výslovně uvedeno, že tato smlouva nahrazuje smlouvu z 1.8.2012.

V současné době je předložen obci dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 16.1.2019.

### Posouzení právního stavu

Ani jedna z uvedených smluv neobsahuje doložku dle § 41 zákona o obcích, nelze tedy mít za to, že bez dalšího byly splněny podmínky jednání dle zákona o obcích.

Podle § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích je obec povinna záměr pronajmout hmotnou nemovitou věc zveřejnit po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu zájemci mohli vyjádřit a předložit své nabídky. Pokud obec záměr nezveřejní je jednání neplatné.

### Smlouva ze dne 1.4.2011

Není prokázáno vyvěšení záměru. Pokud tedy záměr vyvěšen nebyl jde o smlouvu neplatnou.

Smlouva ze dne 1.8.2012

Může jít o smlouvu platnou, pokud odpovídá datum schválení zastupitelstvem a byl vyvěšen záměr. Jelikož ovšem strany měly zájem ji smlouvou ze dne 16.1.2019 ukončit, není jasná její účinnost.

Smlouva ze dne 16.1.2019

Jelikož dle samotného textu smlouvy jde o smlouvu novou - nabývá účinnosti dnem 1.3.2019 a nahrazuje smlouvu ze dne 1.srpna 2012 a musí jít o nový smluvní typ ( občanský zákoník) bylo nutno vyvěsit záměr a muselo by dojít k novému schválení zastupitelstvem ( poznámka : Ve smlouvě je odkaz na 23.3.2011, tedy na usnesení, kterému zřejmě nepředcházelo vyvěšení záměru), jde tedy o smlouvu neplatnou. Navíc ani označení nájemce neodpovídá jeho zápisu ve veřejném rejstříku.

Dodatek č.1 ( návrh )

Tento dodatek není možno uzavřít, neboť se má pronajímat konkrétní část pozemku, a tudíž je nutný postup podle § 39 odst.1 zákona o obcích. Zastupitelstvo musí nejprve schválit záměr a ten nechat vyvěsit a teprve poté je možné schválit uzavření " dodatku". Jen pro úplnost dodávám, že v dodatku jsou ujednání, která by bylo vhodné upravit ( čl. III - odkaz na staré rozhodnutí, oprava datumů, chybné identifikační údaje nájemce).

Pokud by tedy měl být dodatek podepsán, jde o neplatné právní jednání.

JUDr. Jana Burleová  
advokátka