

MATERIÁL DO 19. ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA OBCE DOLNÍ PODLUŽÍ  
KONANÉHO DNE 18.06.2020

Název bodu: Nebytové prostory vlevo v 1. NP v budově Obecního úřadu, Dolní Podluží čp. 6.

**Příloha č. 17 – vyjádření Mgr. J. Petříka i.s. JUDr. Marka Nespaly**

Dobrý den paní starostko,

v souvislosti s Vámi zasláným uvádím následující:

Otázka nemovitosti jako předmětu výpůjčky je nezpochybnitelnou možností v obecné rovině (rozsudek je už z roku 2010, výpůjčka se generovala už za starého římského práva), tedy tato možnost zde byla, i když s výhradami dle níže uvedeného.

Výpůjčka ve smyslu § 2193 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, je jednou z forem užívání (nezužitelné) věci třetí osobou, která není jejím vlastníkem. Je to tedy právní nástroj, na základě kterého někdo užívá věc někoho jiného.

Základní **rozdíl mezi výpůjčkou a nájmem** je především v tom, že nájemní smlouva upravuje výši úplaty za užívání (nájemné), zatímco výpůjčka je bezplatná. Nicméně pokud se týká obcí, tak **je zde stále stejná otázka**, zda obec jedná hospodárně, pokud poskytne věc do bezplatného užívání, ačkoli by jej mohla poskytnout do užívání za úplatu. **Tedy nehospodárně lze nakládat s majetkem ve vlastnictví obce jak nájemním vztahem, tak vztahem vyplývajícím z výpůjčky.**

V žádném případě bych nedával rovnítko mezi výpůjčkou (bezúplatně) a nájmem za 1,-Kč (úplatně), vždy vše má být zcela právně přiléhavě a transparentní, na takovém postupu a doporučuji vždy trvat, nicméně z pohledu **hospodaření obce se jedná stále o totéž** (někdo chce užívat pro sebe za co nejlepších podmínek majetek obce, tedy co nejlevněji, na straně druhé pak obec má povinnost majetek užívat účelně a hospodárně). Na jedné straně příjem nula (výpůjčka) na straně druhé příjem jen 1,-Kč (nájem). Lze tedy mít za to, že je z pohledu nehospodárného nakládání s majetkem obce napadnutelná i výpůjčka, neboť obec mohla majetek ve svém vlastnictví využít hospodárněji (tedy neuzavírat výpůjčku, ale nájemní smlouvu). Pro úplnost uvádím zřejmé, že nájem za 1,-Kč, pokud by se nejednalo minimálně o cenu obvyklou, by byl ze zákona neplatný.

Pokud by někdo považoval uzavření výpůjčky na místo nájmu za cenu ve výši minimálně ceny obvyklé za nehospodárné, byly by následky pro představitele obce obdobné, jako při uzavření nájmu za 1,-Kč (resp. za neodůvodněnou a důvodnou cenu nižší, než je cena obvyklá) zejména pak:

- možné spáchání přečinu porušování povinností při správě cizího majetku
- povinnost požadovat náhradu škody po tom, kdo škodu způsobil.

Pokud by obec uvažovala o přenechání prostor k užívání jako výpůjčku, musela by zejména:

- takový způsob odůvodnit a mít faktograficky doložený (např. mimořádný přínos pro obec s doložitelnými výsledky/přínosy) - tedy obdobně, jako při nájmu odůvodnit, proč by se nemělo jednat o cenu minimálně ve výši ceně obvyklé

- počítat s tím, že i jiné spolky mohou mít obdobné požadavky s argumentací zákazu diskriminace (proč jedni mohou mít od obce bezúplatně prostory a jiní musí platit).

Pokud by se obec rozhodla výpůjčku aplikovat, pak musí zejména:

- důvod zvolení faktograficky odůvodnit ve smlouvě
- zdůvodnit, proč výpůjčka a nikoli nájem (jak bylo uvedeno výše, např. mimořádným dlouholetým přínosem pro činnost obce, apod.)
- sjednání ukončení smlouvy téměř "ze dne na den" (především pro případ, že by postup obce byl napaden a obec musela ukončovat výpůjčku)
- vypořádat se s možností, že se na základě záměru výpůjčky přihlásí i další osoby, tedy jak nediskriminačně odůvodnit, že bude výpůjčka poskytnuta spolku jednomu, a nikoli jinému (zvláště, pokud se takový spolek do záměru přihlásí).

Obávám se, že ohledně nakládání s majetkem se vždy bude jednat o případ, že věc může projít tzv. testem zkoumání policií/soudem, zda došlo k porušení povinností ze strany obce při nakládání s majetkem v jejím vlastnictví. **Vždy je každý případ velmi individuální.** Vyplyvá to ze samotné podstaty věci, protože obec se tak vzdává fakticky reálného výnosu ze svého majetku. Nikdy nemůže nikdo objektivně a se 100% jistotou říci, ano, takovýto postup je v pořádku a takovýto již/ještě nikoli. Pokud by obec měla objektivní/hospodářské/přínosové důvody pro použití výpůjčky, jsme připraveni po jejich zaslání tyto po vzájemné spolupráci projednat, případně zakomponovat do smlouvy.

Pokud by se obec rozhodla pro výpůjčku, byly sděleny důvody obce vedoucí ji k výpůjčce a nikoli nájmu, byla zpracována na podkladě těchto důvodů smlouva, pak by mohlo být rozhodnutí obce a smlouva postoupeny k výkonu dozoru Ministerstvu vnitra ČR, které v rámci své pravomoci může, avšak nemusí, obci sdělit své stanovisko (nebo dokonce takové rozhodnutí o schválení smlouvy pozastavit či napadnout u soudu) na takto uzavřenou konkrétní věc.

S přáním pěkného dne

Jirka Petřík  
i.s. JUDr. Marka Nespaly

#### DOTAZ:

*Vážený pane Petříku,*

*na minulém zastupitelstvu obce, které se konalo 14. 5. 2020, bylo projednáváno užívání nebytových prostor v budově Obecního úřadu v 1 NP vlevo. Při jednání byl předložen nový argument a to Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2010 – Nemovitost jako předmět výpůjčky, sp. zn. 26 Cdo 376/2009 (viz. příloha).*

*Lze konstatovat (byť o tom nebylo zatím hlasováno), že zastupitelstvo obce zvažuje záměr, že nebytové prostory budou užívány pro účel spolkové činnosti. Současnému uživateli nebytových prostor byla odeslána výpověď z užívání nebytových prostor s šestiměsíční výpovědní lhůtou, s tím záměrem, že lhůta bude využita pro narovnání právních vztahů. Jednání o záměru pronájmu bylo přerušeno s odkazem na nový argument, jehož použitelnost mám úkol prověřit.*

*Je možné aplikovat pro případ užívání nebytových prostor za účelem spolkové činnosti výpůjčku nemovitosti? Za jakých podmínek?*

*Děkuji za odpověď a jsem s pozdravem*