



**Maršálek & Žila**

Advokátní kancelář ■ law firm

**Vsetín**

Stará cesta 676, 755 01 | 571 410 895 | vsetin@marsalekzila.cz

**Zlín**

Kvitková 7147, 760 01 | 734 155 881 | marsalek@marsalekzila.cz

Naše značka: ---  
Vaše značka: ---  
Vyřizuje: Mgr. Bc. Dominik Plšek  
Kontaktní údaje: plsek@marsalekzila.cz  
Místo, datum: Vsetín, 14. 8. 2023

**Obec Kunčice pod Ondřejníkem**

Kunčice pod Ondřejníkem 569

739 13 Kunčice pod Ondřejníkem

k rukám: Ing. Jiří Mikala, starosta obce

**Věc: Právní stanovisko – dotazy obce k nájemní smlouvě ze dne 27. 9. 2021 uzavřené mezi Obcí Kunčice pod Ondřejníkem jakožto pronajímatelem a Ing. Oldřichem Menšíkem, Ph.D. jakožto nájemcem**

1

**I.  
Zadání Klienta**

Klient požádal o právní stanovisko - zodpovězení dotazů týkajících se platné nájemní smlouvy, kterou dne 27. 9. 2021 uzavřela Obec jakožto pronajímatel s panem Ing. Oldřichem Menšíkem, Ph.D. jakožto nájemcem. Níže je vždy uveden dotaz vedení obce a následná reakce právního zástupce.

**II.  
Dotazy**

**Podmiňují platné dokumenty (nájemní smlouva a územní souhlas) umístění elektro nabíječky nebo je její umístění na dobrovolné bázi nájemce?**

*V rámci územního souhlasu byl schválen záměr označený jako „mobilní (kontejnerový) objekt pro umístění automatů na prodej farmářských výrobků“, jehož součástí měla být i veřejná dobíjecí stanice pro elektrokola. Tato dobíjecí stanice je současně obsažena v koordinačním výkresu stavby (s názvem: objekt pro umístění automatů pro prodej farmářských výrobků p. č. 295/1, k. ú. Kunčice pod Ondřejníkem).*

*Stavebník (Ing. Oldřich Menšík) měl na základě územního souhlasu vydaného stavebním úřadem (ze dne 4. 10. 2021) povinnost tuto stavbu provést podle ověřené dokumentace. Pokud stavebník stavbu provedl v rozporu s ověřenou dokumentací, a tudíž v rozporu s územním souhlasem, jedná se o tzv. „černou stavbu“.*

*Tedy na Váš dotaz, jestli územní souhlas podmiňuje umístění elektro-nabíječky - ano, součástí dokumentace byla i elektro-nabíječka, a tudíž v souladu s ústním výkladem stavebního úřadu byla podmínkou umístění i celého stavebního záměru.*

## **Pokud tedy dochází k porušování nájemní smlouvy, jaký je správný postup ze strany pronajímatele?**

*V nájemní smlouvě (ze dne 27. 9. 2021), je jako předmět nájmu ujednáno přenechání pozemku, za účelem umístění objektu, včetně dobíjecí stanice pro elektrokola.*

*V bodě 6.2 této nájemní smlouvě se nájemce ve druhé větě zavázal dodržet při realizaci svého nájemního práva a zejména pak při realizaci účelu nájmu veškeré veřejnoprávní a další obecně závazné právní předpisy, a také rozhodnutí orgánu státní správy a samosprávy.*

*Pokud tak nájemce (stavebník) postavil stavbu v rozporu s územním souhlasem (rozhodnutím orgánu státní správy), porušil tím bod 6.2 smlouvy a zároveň neužívá předmět nájmu k účelu vymezeném nájemní smlouvou.*

*Z výše uvedeného by se dalo dovodit zolášť závažné porušení povinností nájemce dle § 2232 občanského zákoníku, což by zakládalo výpověď smlouvy bez výpovědní doby. Další možností je ukončení smlouvy, dle čl. 7.3. Smlouvy, s 3 měsíční výpovědní dobou.*

## **Pokud by obec netrvala na správném a úplném plnění nájemní smlouvy, hrozil by obci za toto jednání nějaký postih?**

*Ustanovení § 38 zákona o obcích upravuje hospodaření obce se svým majetkem. Vzhledem k tomu, že je nájemné plněno, nedochází k porušování péče řádného hospodáře obce ve vztahu k finančním prostředkům. Problém by nemohl nastat ani při přezkoumání hospodaření obce za kalendářní rok (audit).*

*Na základě obecných ustanovení však obec musí trvat na plnění smluv a ochraňovat též veřejný zájem, což lze vztáhnout i na tento případ, tedy že na pronajatém obecním pozemku je umístěna stavba v rozporu s veřejnoprávním povolením.*

*Proto by obec tuto věc měla aktivně řešit (možnosti uvedeny níže).*

### **Jaké má Obec další možnosti?**

*Vyzvat nájemce k plnění povinností dle smlouvy, tedy k instalaci elektro nabíječky s upozorněním na nedodržení podmínek územního souhlasu a užívání předmětu nájmu v rozporu s uzavřenou nájemní smlouvou.*

*Vzhledem k tomu, že není stavba postavena v souladu s územním souhlasem, lze zvážit podání podnětu ke stavebnímu úřadu, aby učinil kontrolní prohlídku stavby.*

*Územní souhlas je stále platný, avšak je vydán pouze na dobu trvání nájemní smlouvy, dojde-li tedy k výpovědi nájemní smlouvy, pozbyde i územní souhlas platnosti.*

**Mgr. Petr Maršálek, advokát**

Maršálek, Žíla & Partneri, advokátní kancelář, s.r.o.