MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne:	26. 4. 2018	ZM	18	04	04	04

Název:
Prodej pozemků v k. ú. Děčín - záměr

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej pozemků v k. ú. Děčín a

zveřejňuje

záměr města prodat pozemky p. č. 1387/1 o výměře 264 m^2, p. č. 1386/1 o výměře 280 m^2 a část pozemku p. č. 1385/1 vše v k. ú. Děčín o výměře stanovené geometrickým plánem, který bude vyhotoven.

Stanovisko RM:
Rada města projednala dne 10.4.2018 návrh na prodej pozemků v k.ú. Děčín a usnesením č. RM 18 07 37 15 doporučila zastupitelstvu města zvěřejnit záměr města prodat pozemky p. č. 1387/1 o výměře 264 m^2, p. č. 1386/1 o výměře 280 m^2 a část pozemku p. č. 1385/1 vše v k. ú. Děčín o výměře stanovené geometrickým plánem, který bude vyhotoven.

Cena:	**0,00**
Návrh postupu:	RM doporučuje zveřejnit záměr

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- OMH obdržel žádost o prodej pozemků p. č. 1387/1, pozemek p. č. 1386/1 a části pozemku p. č. 1385/1 v k.ú. Děčín na zahradu k RD;

- jedná se o opětovné zveřejnění – záměr města byl zveřejněn usnesením č. ZM 13 02 37 02 ze dne 28.3.2013 – z důvodu vysoké ceny se prodej neuskutečnil;

- výše uvedené pozemky jsou dlouhodobě pronajaty nájemní smlouvou ze dne 15.4.1992 za účelem výstavby mycí linky, na kterou vydáno stavební povolení, stavba byla zahájena, ale do současné doby nebyla stavba dokončena;

- OMH informoval současné nájemce o přijaté žádosti k prodeji výše uvedených pozemků, nájemci následně sdělili, že pozemky v k. ú. Děčín mají zájem odkoupit a svůj podnikatelský záměr stále chtějí zrealizovat;

- RM se touto problematikou zabývala na svém zasedání dne 20.2.2018 a odložila s tím, že OMH zjistí, za jakým účelem si současný nájemce pozemků p. č. 1387/1,p. č. 1386/1 a část pozemku p. č. 1385/1 v k. ú. Děčín pronajal.

Nové skutečnosti:

- Pozemky p. č. 1387/1, p. č. 1386/1 a část pozemku p. č. 1385/1 v k. ú. Děčín, jsou pronajaté k dlouhodobému pronájmu, a to od 15.4.1992 na 49 let, tj. do 14.4.2041.

- Žadatelé jsou nájemci pozemků a zároveň vlastníky započaté stavby („Autoumývárna“ – stavební povolení ze dne 16.12.1992), která se nachází v zarostlém porostu na uvedených pozemcích;

- dle sdělení nájemců chtějí svůj podnikatelský záměr zrealizovat, z tohoto důvodu žádají o odkoupení pronajatých pozemků.

Poznámka:

OR - nemá v uvedené lokalitě žádný záměr.

OSU - oddělení územního rozhodování a památkové péče nemá námitek k prodeji pozemků parc. č. 1387/1, 1386/1 a 1385/1 v katastrálním území Děčín na zahradu, za podmínky, že bude nejdříve vyřešen stávající nájemní vztah (včetně stavebního povolení).
OSU – odd. územního plánování, příslušný dle ust. § 6 odst.1e) a f) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění sděluje, že předmětné pozemky se dle platné územně plánovací dokumentace města Děčín nachází v zastavěném území a pozemky p. č. 1386/1 a 1387/1 se nachází v zóně BM – RD městského typu a pozemek p. č. 1385/1 se nachází v zóně NV - zóna nerušící výroby a výrobních služeb, vše k. ú. Děčín. Vzhledem k dlouhodobé nájemní smlouvě na výstavbu mycího boxu, prodej pozemků k jiným účelům nedoporučujeme.
Funkční využití zóny BM dle čl. 8 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 3/2002 o závazné části územního plánu města Děčín:
Přípustné: trvalé bydlení v rodinných domech, rodinné domy izolované, dvojdomy a řadové rodinné domy s obytnými zahradami, garáže, lokální zařízení škol, maloobchodu, stravování a tělovýchovy, nezbytné přístupové komunikace s MHD, plochy dopravy v klidu, zeleň plošná, strukturní i liniová, zahrádkářské osady, nezbytné technické vybavení,
Výjimečně přípustné:
nerušící služby a "malé podnikání",
Nepřípustné:
trvalé bydlení ve vícepodlažních bytových domech, výrobní podnikatelské aktivity, sklady a zařízení dopravy, rušící výrobní a opravárenské služby a aktivity, objekty pro chov hospodářského zvířectva.
Prostorové uspořádání: počet podlaží: do 2 + podkroví

intenzita zastavění pozemku v %: 25.
Funkční využití zóny NV dle čl. 8 odst. 1 písm. h) vyhlášky č. 3/2002 o závazné části územního plánu města Děčín:
Přípustné:
areály, objekty a doplňující zařízení nerušící výroby a výrobních služeb celoměstského významu a rozsahem malé provozy odpovídající výrobnímu programu a činnosti podnikatelského subjektu, korigované i PHO, hygienicky, dopravně a provozně nenarušující existenci přilehlých polyfunkčních zón, sklady, parkovací plochy, odpovídající komunikační síť a technická infrastruktura, zeleň liniová a ochranná,
Výjimečně přípustné:
komerce, garáže, bydlení v polyfunkčních domech s podmínkou zachování dominantní funkce zóny a dodržení hygienických limitů. Možnost výjimečně přípustného bydlení se nevztahuje na lokalitu Podmokly, zahrnující areály podél ulice Dělnická dle schématu ve Výkresu základního členění území,
Nepřístupné:
ostatní trvalé bydlení všech forem, otevřené sportovní plochy, předškolská, školská, zdravotnická a sociální zařízení.
Prostorové uspořádání: počet podlaží: 1 - 2 intenzita zastavění pozemku v %: až 80.
Poznámka:
Pro informaci uvádíme, že rozpracovaný návrh Územního plánu Děčín řadí pozemky p.č. 1386/1, 1387/1 do plochy BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské a pozemek p.č. 1385/1 do plochy DS – plocha pro silniční dopravu.

OZP - nemá z hlediska životního prostředí námitek k prodeji pozemků p. č. 1385/1, 1386/1 a 1387/1 v k. ú. Děčín. Upozorňujeme na skutečnost, že část p. p. č. 1385/1 v k. ú. Děčín by měla zůstat zachována v majetku města z důvodu zachování přístupu na pozemek p.č. 3006/1 v k. ú. Děčín, který je užíván jako neoficiální cyklotrasa. V případě rozšiřování sítě cyklotras na území města Děčín by pak oficiální přístup na p. p. č. 3006/1 v k. ú. Děčín chyběl.

OMH – žadatelka žádá o prodej pozemků na zahradu ke stávajícímu RD na pozemku p.č. 1339 k.ú. Děčín. Jedná se o pozemky, které jsou pronajaté k dlouhodobému pronájmu, a to od 15.4.1992 na dobu 49 let, tj. do 14.4.2041 - viz příloha nájemní smlouva.

Nájemci, kteří jsou také vlastníky započaté stavby („Autoumývárna“ – stavební povolení ze dne 16.12.1992), mají zájem o odprodej výše uvedených pozemků.

OMH prověřil stávající nájemní smlouvu ve spolupráci s právním zástupcem města – blíže viz stanovisko právníka.

Vzhledem k tomu, že ve smlouvě nebyly ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba, nelze tuto smlouvu vypovědět, současně bylo v této nájemní smlouvě zřízeno předkupní právo pro nájemce, tudíž je město zavázáno v případě zamýšleného prodeje nabídnout pozemky ke koupi nájemci a nemůže je bez dalšího prodat jiné osobě. Nájemní vztah je možné ukončit pouze dohodou smluvních stran, jednostranně ho však v daném případě ukončit nelze.

Pro úplnost OMH uvádí, že pozemke zmiňovaný ve stanovisku OZP - p.č. 3006/1 k.ú. Děčín - neoficiální cyklotrasa vede nad zahradami mezi lesním pozemkem a právě zahradami a je jedině přístupný po pozemku p.č. 1383/1 k.ú. Děčín, tj. mezi dvěma řadami garáží s vjezdem z Kamenické ul. po pozemku p.č. 2975 k.ú. Děčín, tyto pozemky jsou v majetku města, tudy by musel být případně řešen vjezd, vstup na cyklotrasu. Toto není možné přes pozemek p.č. 1385/1, který nenínyní napojen na komunikaci ul. Kamenická.

<u>Návrh ceny za prodej pozemku dle „Zásad“</u>
II. pásmo - 1000,00 Kč/m2 x koef. 0,3 - zahrada, tj. 300,00 Kč/m2
II. pásmo - 1000,00 Kč/m2 x koef. 0,8 – podnikání, tj. 800,00 Kč/m2

Jedná se o pozemky p. č. 1387/1 o výměře 264 m2, pozemek p. č. 1386/1 o výměře 280 m2 a část pozemku p. č. 1385/1 v k. ú. Děčín o výměře, která bude stanovena geometrickým plánem.

Účel dle žádosti:
- zahrada - pozemek určený k podnikání
– stavba a následný provoz autoumývárny

Nájemní smlouva: 1x – na dobu určitou – do 14.4.2041

Žadatel: p. Lenka Milatová, Kamenická 1009/215, Děčín II – zahrada k RD
manž. Ludvík a Jaroslava Nesnídalová, Teplická 703/34, Děčín IV – stavba a následný provoz autoumývárny

Nájemce: manž. Ludvík a Jaroslava Nesnídalovi, Teplická 703/34, Děčín IV

Závazky a pohledávky vůči městu: 0

Vyjádření: ☒

OR	OSU	OZP	OMH			
A	A - pozn.	A - pozn.	A - pozn.			

Vysvětlivky:

Příloha:	**1385,1386,1387_1_101 zakres.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**zadost 1-1385,1386,1387_1_101.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**zadost2_1385_1386_1387_1_101.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**NS 1385,1386,1387_101.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**stanovisko_pravnik.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**Foto mycilinka A.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**Foto mycilinka B.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**Foto mycilinka C.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**Foto mycilinka D.pdf**	**Komentář:**	

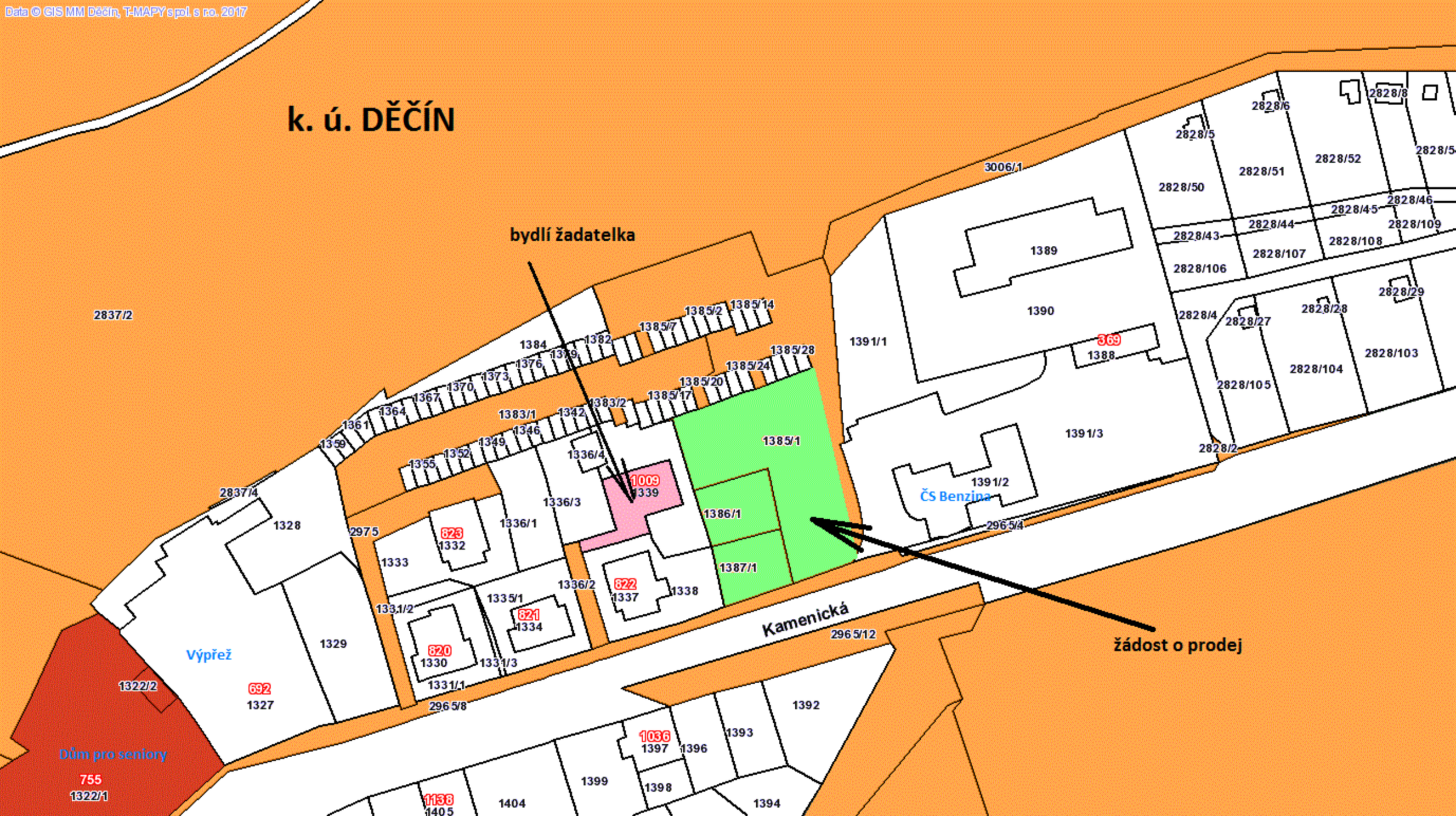
Příloha:	**Foto mycilinka E.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**1385,1386,1387_1_101 zakres.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**zadost 1-1385,1386,1387_1_101 - ANO.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**zadost2_1385_1386_1387_1_101 - ANO.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**NS 1385,1386,1387_101 - ANO.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**stanovisko_pravnik - ANO.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**Foto mycilinka A.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**Foto mycilinka B.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**Foto mycilinka C.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**Foto mycilinka D.pdf**	**Komentář:**	
Příloha:	**Foto mycilinka E.pdf**	**Komentář:**	

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž	OMH	16.4.2018 11:18 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.		16.4.2018 14:31 podepsáno	

Data © GIS MM Děčín, T-MAPY spol. s r.o. 2017

k. ú. DĚČÍN



[redacted]

v případě, že záměrem je koupě nemovitostí do tzv. společného jmění manželů - nutno uvést oba z manželů

Číslo telefonu: [redacted] .....

Statutární město Děčín
pod adresou:
Magistrát města Děčín
Odbor místního hospodářství a majetku města – oddělení nakládání s majetkem města
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín IV

V Děčíně dne 24. 10. 2017

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo *(v případě části pozemku uvést přibližnou výměru)* ČÁST PARC. Č. 1385/1 - 2.536 m², Č. 1386/1 - 240 m², Č. 1387/1 - 264 m²

v katastrálním území DĚČÍN 2 - NOVÉ MĚSTO (KAMENICKÁ UL.)

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

ZAHRADA K RODINNÉMU DOMU

Prohlašuji:

- ***že souhlasím se zpracováním a užitím výše uvedených údajů za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech, tj. v radě města a zastupitelstvu města, Statutárního města Děčín, souhlasím s tím, aby tyto údaje byly uvedeny v navazujících dokumentech, tj. v materiálech předkládaných do jednání orgánů města a dále v kupní smlouvě, vyhotovovaných v dané věci Statutárním městem Děčín a rovněž souhlasím, aby tato listina byla vedena v evidenci MM Děčín, na dobu nejdéle 15 let. K užití uvedených údajů nestanovuji jakékoli další podmínky;***
- ***že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazuji, že uhradím paušální částku ve výši 3000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti;***
- ***že jsem se před podáním žádosti o prodej pozemku seznámil(a) se zásadami nazvanými „Postup a zásady nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín" a podmínky v těchto zásadách uvedené přijímám.***
- ***že nemám vůči Statutárnímu městu Děčín žádné neuhrazené závazky plynoucí ze samosprávy ani nedoplatky na pokutách a místních poplatcích.***
- ***že souhlasím s prověřením této skutečnosti v jednotlivých databázích města, a zprošťuji***

pověřené pracovníky mlčenlivosti podle § 24 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti v orgánech města.

Podpis žadatele(ů) [redacted] .....

Přílohy:
snímek katastrální mapy se zákresem pozemku, příp. jeho části
výpis z obchodního rejstříku – pokud žadatelem je právnická osoba, kopie živnostenského listu, aj.

[redacted]

Předmět: FW: pozemky p.č.1385/1, p.č.1386/1 a p.č.1387/1 v k.ú.Děčín

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN

[redacted]

Obdrželi jsem Vaši nabídku na odkoupení výše uvedených pozemků, které máme v pronájmu na základě uzavřené nájemní smlouvy. Náš podnikatelský investiční záměr chceme zrealizovat ,a proto máme zájem o odkoupení pronajatých pozemků, a to za podmínek uvedených ve Vašem dopisu.

S pozdravem

[redacted]

korespondenční adresa :

telefon :

V Děčíně 25.ledna 2018

N Á J E M N Í S M L O U V A

Městský úřad na straně jedné a [redacted] na straně druhé, uzavírají podle zákona číslo 47/92 Sb. " Občanský zákoník ", nájemní smlouvu o dočasném užívání pozemků p.č. 1385, 1386, 1387 k.ú. Děčín o výměře 1 540 m^2.

I.

Touto smlouvou se zřizuje pro [redacted] k pozemkům právo provést na nich trvalou stavbu v souladu s územním rozhodnutím. Tímto není dotčeno rozhodování stavebního úřadu.

II.

Právo dočasného užívání k pozemkům se zřizuje na dobu 49ti let. Po uplynutí této doby bude dle rozhodování Městského úřadu Děčín, nebo jeho právního zástupce právo k dočasnému užívání pozemků prodlouženo do doby životnosti stavby. [redacted] se současně zřizuje touto smlouvou právo k přednostnímu prodeji výše uvedených pozemků.

III.

Veškeré práce spojené s užíváním pozemků a v souvislosti s úpravou zmíněných pozemků finančně hradí [redacted]

IV.

Užívání pozemků se zřizuje úplatně na základě zákona 393/91 Sb., § 14, odst. 1 a to cenou ..5,-.. Kčs za 1 m^2.

Výš finanční úhrady za užívání pozemků se změní v případě revalvace či devalvace čs. měny a v případě nových právních předpisů o oceňování pozemků. Výše úhrady bude stanovena Městským úřadem v Děčíně s přihlédnutím k průměrným cenám v místě.

V.

Pozemků může být využíváno pouze způsobem, který je v souladu s územním rozhodnutím a stavebním povolením. Pokud se výše uvedeným způsobem nebudou využívat, nebo nebudou využívány vůbec, je to důvodem k jednostrannému vypovězení smlouvy o dočasném využívání pozemků ze strany Městského úřadu v Děčíně.

VI.

Změny, doplňky této dohody lze provést písemně po vzájemné dohodě obou stran, zároveň bylo dohodnuto, že tato smlouva nabývá platnosti v den podpisu.

V Děčíně dne 15.4.92

[redacted]

(za MÚ Děčín) (žadatel)

advokátní kancelář
Narcis Tomášek & partneři

U Starého mostu 111/4
405 02 Děčín III – Staré Město

tel + 420 414 114 019
fax + 420 412 519 782
info@aknt.cz
www.aknt.cz

Statutární město Děčín

k Vaší zn. …..

Sp. zn. 2014/1985

V Olomouci dne 15.3.2018

PRÁVNÍ STANOVISKO

ve věci

Dotazy k pozemkům v k.ú. Děčín – parc. č. 1387/1, parc. č. 1386/1 a části pozemku parc. č. 1385/1

Na základě žádosti výše jmenovaného objednatele podávám následující právní stanovisko ve shora uvedené věci, a to takto:

I.
Shrnutí skutkového stavu a právní otázka

Pozemky parc. č. 1387/1, parc. č. 1386/1 a část pozemku parc. č. 1385/1, vše v k.ú. Děčín (dále jen jako **„pozemky“**) jsou na základě nájemní smlouvy pronajaty [redacted] (dále jen jako **„nájemce“**). Ten na základě stavebního povolení zahájil stavbu automyčky, kdy v současné době jsou zatím vystavěny jen základy.

Údaje o pozemcích z KN: Výlučným vlastníkem pozemků je Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín (dále jen jako **„město“**).

Vlastnice sousedního pozemku má zájem o koupi pozemků.

Právní otázky:

1) **Co se stane s rozestavěnou stavbou, když se pozemky prodají jiné osoby než stávajícímu nájemci?**
2) **Pokud dojde ke skončení nájmu, jak se vyrovnají postavené základy automyčky? Vznikne nájemci povinnost tyto základy odstranit, nebo naopak vznikne městu povinnost hradit nájemci náhradu za vystavěné základy?**
3) **Lze nájemní smlouvu ukončit v případě, kdy nájemce neporušuje žádné své povinnosti, příp. v jakých lhůtách?**
4) **Lze změnit výši nájemného či dobu nájmu a jakým způsobem?**
5) **Lze využít ustanovení čl. IV nájemní smlouvy o zvyšování nájemného pro případy změny právního předpisu pro oceňování pozemku – jakým způsobem? Je takové ustanovení vůbec platné?**

II.
Použité podklady

Při podání právního stanoviska jsem vycházela z podkladů předložených objednatelem, a to:

- nájemní smlouvy ze dne 15.4.1992;
- stavebního povolení ze dne 9.12.1992 (stavba – autoumývárna) – částečně nečitelné;
- stavebního povolení ze dne 5.10.1992 (kanalizace pro autoumývárnu);
- rozhodnutí o umístění stavby – nečitelné.

Výňatky z nájemní smlouvy:

- čl. I.: „*Touto smlouvou se zřizuje pro* [redacted] *k pozemkům* ***právo provést na nich trvalou stavbu*** *v souladu s územním rozhodnutím. Tímto není dotčeno rozhodování stavebního úřadu.“*
- čl. II.: *„Právo dočasného užívání k pozemkům se zřizuje na dobu* ***49ti let.*** *Po uplynutí této doby bude dle rozhodování Městského úřadu Děčín, nebo jeho právního nástupce právo k dočasnému užívání pozemků prodlouženo do doby životnosti stavby.* [redacted] ***se současně zřizuje touto smlouvou právo k přednostnímu prodeji výše uvedených pozemků.“***

- Čl. III.: *„Veškeré práce spojené s užíváním pozemků a v souvislosti s úpravou zmíněných pozemků finančně hradí* [redacted]
- Čl. IV.: *„Užívání pozemků se zřizuje úplatně na základě zákona 393/91 Sb., § 14 odst. 1 a to cenou 5,- Kč za 1 m^2.* ***Výše finanční úhrady za užívání pozemků se změní v případě revalvace či devalvace čs. měny a v případě nových právních předpisů o oceňování pozemků.*** *Výše úhrady bude stanovena Městským úřadem v Děčíně s přihlédnutím k průměrným cenám v místě.“*

Při podání stanoviska předpokládám, že k předmětné stavbě byla vydána všechna potřebná povolení a postupovalo se podle nich (podklady jsou v tomto ohledu nečitelné).

III.
Použité právní předpisy

Při vypracování právního stanoviska byla použita zejména ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jako **„OZ“**).

IV.
Relevantní právní úprava

§ 667 odst. 1 zákona č. 47/1992 Sb.: *„Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.“*

§ 676 odst. 1 zákona č. 47/1992 Sb.: *„Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.“*

§ 667 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.: *„Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.“*

§ 676 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.: *„Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.“*

§ 3073 OZ: *„Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.“*

§ 2220 OZ: *„Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.* ***Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.“***

§ 2221 OZ: *„Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.“*

§ 2229 OZ: *„Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba.“*

> Komentář: *„Ačkoliv to z komentovaného ustanovení nevyplývá, nájem na dobu určitou je možné vypovědět i v případě, kdy tak stanoví zákon. Nájem na dobu určitou je možné vypovědět v případě výpovědi bez výpovědní doby (§ 2208, 2210, 2212, 2227, 2228, 2232). Nájem na dobu určitou je možné vypovědět z důvodu změny vlastníka podle § 2222 odst. 2.“*[1]

§ 2232 OZ: *„Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.“*

§ 2140 odst. 2 OZ: *„Předkupní právo lze zvláštním ujednáním rozšířit i na jiné způsoby zcizení.* ***Předkupní právo lze také ujednat i mimo souvislost s kupní smlouvou.“***

> Komentář: *„Druhá věta druhého odstavce opět výslovně konstatuje to, co za předchozí právní úpravy bylo akceptováno a nevzbuzovalo žádné pochybnosti. Předkupní právo je možné sjednat mimo souvislost s kupní smlouvou. Předkupní právo může být sjednáno nejen jako akcesorické ujednání u jiného smluvního typu, např. smlouvy směnné nebo nájemní, ale i samostatnou dohodou mezi vlastníkem věci a zájemcem o její nabytí. … Předkupní právo zanikne zejména: c) zánikem kupní nebo jiné hlavní smlouvy, k níž byla připojena akcesorická dohoda o předkupním právu.“*[2]

§ 2143 OZ: *„Povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.“*

§ 2217 odst. 1 OZ: *„Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.“*

> Komentář: *„Obecná úprava nemá žádnou zvláštní úpravu změny nájemného. Platí zde obecně, že* ***dohoda o nájemném nemůže být jednostranně měněna, pokud to zvláštní předpis nestanoví nebo pokud se tak smluvní strany nedohodly. Dohoda musí v takovém případě obsahovat jasně stanovené podmínky, za kterých buď pronajímatel, nebo nájemce mohou jednostranně výšku nájemného změnit****, např. cenová doložka, inflační nebo měnová doložka. Obsah změny nemůže záviset pouze na vůli jedné ze smluvních stran (§ 1759 a 1790).“*[3]

---

[1] HULMÁK, Milan. § 2229 [Nájem na dobu určitou]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 321. ISBN 978-80-7400-287-8.

[2] SVOBODA, Lukáš. § 2140 [Předkupní právo]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 110. ISBN 978-80-7400-287-8.

[3] HULMÁK, Milan. § 2217 [Výše nájemného]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 280. ISBN 978-80-7400-287-8.

§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

V.
Právní posouzení

V daném případě se na nájemní vztah použijí ustanovení o obecném nájmu (tj. nejedná se například o zvláštní režim nájmu bytu, ve kterém je nájemci poskytnuta větší ochrana). Vzhledem ke kontinuitě právní úpravy se na nájemní vztah užijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ).

Základní údaje z nájemní smlouvy: Nájemní vztah byl uzavřen na **dobu určitou 49 let.** Ve smlouvě nejsou uvedeny výpovědní důvody. Nájemci **bylo povoleno zřídit na pozemcích stavbu**, a to na své finanční náklady, přičemž způsob **vyrovnání po zániku smlouvy nebyl stranami ujednán.** Nájemci bylo v rámci nájemní smlouvy **zřízeno předkupní právo k pozemkům.**

Nejprve je nutné posoudit možnost jednostranného ukončení dosavadní nájemní smlouvy a prodeje pozemků jiné osobě než nájemci:

1) Nájemní smlouva je uzavřena **na dobu určitou 49 let.** OZ stanoví zvláštní režim pro smlouvy uzavírané na dobu delší než 50 let, což se však na rozebíraný případ nepoužije. Dle obecných ustanovení o nájmu může v případě nájmu na dobu určitou každá ze stran vypovědět nájem **jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba.** To v daném případě sjednáno nebylo. Pokud se tedy nejedná o zvlášť závažné porušení povinností, v důsledku kterého je druhá strana oprávněna nájem vypovědět bez výpovědní doby, příp. o jiný zákonem aprobovaný důvod (viz shora citovaný komentář), nelze nájem na dobu určitou vypovědět (zvláště ne v případě, kdy nájemce nic neporušuje).
2) Sjednané předkupní právo dle výše citovaného komentáře zaniká až spolu se zánikem nájemní smlouvy (v samotné nájemní smlouvě není předkupní právo nijak časově omezeno). **Město je tedy obligačně zavázáno v případě zamýšleného prodeje nabídnout pozemky ke koupi nájemci a nemůže je bez dalšího** (aniž by byla realizována nabídka v rámci plnění povinnosti z předkupního práva) **prodat jiné osobě**.

Dále je rozebrána otázka ohledně vypořádání postavených základů (předpokládám, že bylo postupováno v souladu s rozhodnutími stavebního úřadu). Je nesporné, že nájemce měl souhlas města k provedení stavby na pozemcích, přičemž nebylo ujednáno, jak se budou náklady vypořádávat při případném ukončení nájemního vztahu. Tuto otázku podpůrně řeší ustanovení § 2220 OZ, který stanoví, že **dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.** Jde tedy o to, zda postavené základy představují zhodnocení či naopak znehodnocení pozemků. Pokud byly pozemky zhodnoceny, bylo by město po ukončení nájemního vztahu povinno toto zhodnocení nájemci vyrovnat. V případě znehodnocení pozemků však obecně nárok městu na náhradu vůči nájemci

nevzniká.[4] Město nemůže požadovat ani uvedení pozemků do předešlého stavu (odstranění postavených základů), jelikož stavba probíhala se souhlasem města jako pronajímatele.[5]

Ohledně možnosti zvýšení nájemného obecně platí, že nájemné lze jednostranně měnit jen v případě, že si to strany sjednaly, přičemž musí být transparentně sjednána i pravidla, kterými se příp. změna výše nájemného řídí. V nájemní smlouvě je ujednáno: „***Výše finanční úhrady za užívání pozemků se změní v případě revalvace či devalvace čs. měny a v případě nových právních předpisů o oceňování pozemků.*** *Výše úhrady bude stanovena Městským úřadem v Děčíně s přihlédnutím k průměrným cenám v místě."* Ohledně ustanovení o možnosti změny výše nájemného se přikláním k závěru, že v návaznosti na hodnotu měny (pokud jde o objektivně zjistitelnou hodnotu) a na nové oceňovací předpisy změna výše nájemného v tomto duchu bude možná (dle pravidel oceňování nájemného).

VI.
Závěr (právní názor)

Sjednaný nájem může být samozřejmě ukončen dohodou stran, **jednostranně ho však v daném případě bezdůvodně ukončit nelze** (pokud se nejedná např. o případy závažného porušení povinností nájemce).

V rámci nájemní smlouvy je sjednáno **předkupní právo ve prospěch nájemce, které stále trvá – v případě zamýšleného prodeje pozemků je tedy nutné nabídnout pozemky ke koupi nájemci** (za stejných podmínek, za jakých by byla kupní smlouvy uzavřena s koupěchtivým).

Rozestavěná stavba (základy) se promítnou do vypořádání vztahů po ukončení nájmu v případě, že byly pozemky tímto zásahem zhodnoceny. **Stav pozemků se hodnotí až v okamžiku skončení nájmu, kdy pokud došlo k jejich zhodnocení, je město povinno nájemci toto zhodnocení vyrovnat.** Naopak pokud došlo tímto zásahem ke znehodnocení pozemků, nemá město právo na náhradu vůči nájemci, jelikož byla stavba provedena s výslovným písemným souhlasem města. V případě povolené změny pronajímané věci (zde postavení stavby na pronajatých pozemcích) není nájemce povinen pozemky uvést do původního stavu a nemusí tedy postavené základy odstraňovat. Pokud jde o charakter postavených základů, jedná se o stavbu a základy se staly součástí příslušného pozemku.

Výši nájemného a dobu nájmu lze změnit dohodou stran. Jednostranně měnit dobu nájmu nelze a nájem nelze bez vážných důvodů ani ukončit před uplynutím doby určité. Jednalo by se o nepřípustné zásahy do právní jistoty a legitimního očekávání nájemce.

---

[4] HULMÁK, Milan. § 2220 [Změna pronajaté věci nájemcem]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 288. ISBN 978-80-7400-287-8.: *„Dojde-li provedením povolených úprav ke znehodnocení pronajaté věci,* ***nevznikají pronajímateli žádná práva, když ke znehodnocení došlo s jeho souhlasem.*** *Jinak v případě, kdy byly změny provedeny vadně, pak má právo na náhradu."*

[5] HULMÁK, Milan. § 2225 [Odevzdání pronajaté věci]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 305. ISBN 978-80-7400-287-8.: *„Nájemce je oprávněn provádět změny pronajaté věci pouze se souhlasem pronajímatele (§ 2220).* ***Povolené změny pronajaté věci není povinen při skončení nájmu odstranit, a to bez ohledu na to, zda v jejich důsledku došlo ke zhodnocení či znehodnocení pronajaté věci.*** *Pokud tyto změny byly provedeny bez souhlasu, je povinen je nájemce odstranit nejpozději při skončení nájmu (§ 2220 odst. 2)."*

Ustanovení o zvyšování (resp. změně) nájemného považuji spíše za platné a mám za to, že nájemné může být v tomto duchu upraveno.

Odůvodnění tohoto právního názoru je blíže podáno shora.

VII.
Doložka

Prohlašuji na svou odbornou a stavovskou čest, že k výše uvedenému právnímu závěru jsem dospěla podle svého nejlepšího vědomí a svědomí, nezávisle na jiných osobách, pouze na základě výše uvedených podkladů a bez překrucování práva; tzn. i nestranně z hlediska objednatele (klienta).

Shora podané právní stanovisko vyjadřuje právní názor jeho autora, který je právně argumentačně podložen, jak je výše uvedeno.

Právní stanovisko je předloženo bez rozporů.

Mgr. Renáta Havelková
advokátní koncipient

Liberecká