
vybavení restaurace a KD

JUDr. Ivo Beránek <beranek@akbbb.cz>
Komu: Kateřina Hlaváčová <starosta@hrobce.cz>

26. června 2019 10:10

Vážená paní starostko,

analyzoval jsem Vámi zaslané podklady týkající se nájmu budovy č.p. 14 ve Vaší obci, tj. nájemní smlouvu ze dne 13.11.2008 (dále také "nájemní smlouva") a na ní navazující dodatky a dohody o technickém zhodnocení.

Pokud se jedná o technické zhodnocení, je nutné podotknout, že přímo v nájemní smlouvě se Obec Hrobce nezavázala k platbám za jakékoliv technické zhodnocení, neboť ujednání obsažené v čl. IV. odst. 8 je pouze obecnou deklarací, že smluvní strany se v budoucnu dohodnou na podmínkách technického zhodnocení. Technické zhodnocení tak bylo sjednáno "až" dohodami o technickém zhodnocení pronajaté nemovitosti č. 1 a 2 ze dne 14.11.2008, resp. 22.2.2010.

Technické zhodnocení, resp. změny předmětu nájmu se v daném případě řídí dohodami o technickém zhodnocení a ust. § 667 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, přičemž mohou nastat tyto situace:

a) Pronajímatel souhlasil s technickým zhodnocením a zavázal se s tím spojené náklady (snížené o znehodnocení v důsledku užívání) uhradit zpravidla po skončení nájmu.

b) Pronajímatel souhlasil s technickým zhodnocením, ale nezavázal se k úhradě nákladů. V takovém případě je pronajímatel po skončení nájmu povinen uhradit jen protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.

c) Pronajímatel nesouhlasil s technickým zhodnocením. Nájemce je v takovém případě povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu.

Předložené dohody o technickém zhodnocení pronajaté věci splňují podmínky uvedené ad a), tj. Obec Hrobce je / byla za v nich specifikované technické zhodnocení (v případě, že vypověděla smlouvu) uhradit zůstatkovou hodnotu (tj. náklady snížené o znehodnocení za dobu užívání) určenou znaleckým posudkem. Pokud tak Obec Hrobce za toto technické zhodnocení uhradila / hodlá uhradit částky určené znalcem, byl / je takový postup v souladu se smluvními ujednáními a zákonem.

Jakékoliv další technické zhodnocení / změny předmětu nájmu učiněné bez souhlasu Obce Hrobce (případ ad c) nezakládají právo nájemce na jakékoliv úhrady. Nájemce je naopak povinen na své náklady uvést předmět nájmu do původního stavu, i kdyby to bylo nákladnější, než učiněné změny.

Pokud se jedná o vybavení předmětu nájmu, neexistuje povinnost pronajímatele jej odkoupit. Obec je podle ust. § 38 zákona o obcích povinna při vynakládání prostředků postupovat účelně a hospodárně v souladu s úkoly a zájmy obce. Odkup je tudíž možný pouze v případě, že vybavení prokazatelně využije a že bude sjednána cena ve výši odpovídající současné obvyklé ceně vybavení. V případě nedodržení těchto kritérií nelze vyloučit trestní odpovědnost zastupitelů obce za případnou nevýhodnou koupi. Vaše dokumentace nenasvědčuje, že by bylo možné odkup veškerého vybavení restaurace racionálně odůvodnit.

Jen na okraj lze poznamenat, že již samotné nájemné sjednané v nájemní smlouvě je velmi nízké a mělo být již na počátku řádně odůvodněno.

V případě potřeby jsem k dispozici.

Hezký den,

Ivo Beránek

§ 667

[Změny na věci]

- (1) 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.

- (2) Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

§ 38

[Užívání majetku]

- (1) 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. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem [obce], které sleduje jiný důležitý zájem [obce], který je řádně odůvodněn. [Obec] vede účetnictví podle zákona [o] účetnictví.

Dne 25.06.2019 v 13:30 Kateřina Hlaváčová napsal(a):

[Citovaný text byl skryt]

--

JUDr. Ivo Beránek

advokát

Advokátní kancelář Benešová Beránek Blaha s.r.o.

[Sokolovská 47/73, Praha 8 - Karlín](#)

Tel. +420222318858

Mob. +420723242134

email: beranek@akbbb.cz

web: www.akbbb.cz



Bez virů. www.avg.com