



*Pánové, je to jen malá změna  
ve smlouvě, ale velký úplatek  
pro nás všechny!!*

#### SKRYTÉ NEBEZPEČÍ

Výše popsany výklad Ministerstva vnitra skýtal nebezpečí hlavně ve svém obrovském korupčním potenciálu. V praxi samozřejmě nebylo třeba, aby zastupitelstvo velkých měst rozhodovalo o nájemních smlouvách ke každé zahrádě nebo bytu. Zastupitelstvo bude mít vždy logicky zájem mít kontrolu nad pronájmem strategických a pro město důležitých objektů. Pokud si ale rada obce směla měnit veškeré nájemní smlouvy podle libosti, byť by původní podmínky schválilo zastupitelstvo, ztrácí ad hoc vyhrazená pravomoc zastupitelstva smysl.

Pro změnu nájemní smlouvy pak postačovala často pouze minimální úprava spočívající ve vyškrtnutí jednoho odstavce či písmene. K tomu, aby na takovou změnu, kterou rada provedla, někdo přišel, musel by aktivně porovnávat a studovat zápisy z jednání rady a znění

smluv před a po schválených úpravách. Nalezení nevýhodných úprav smluv tak byla více méně otázka náhody.

Ba co víc, o nevýhodné změně smlouvy se často nemusí dovědět ani samotná rada obce v případě, že jeden z radních nebo obecních úředníků „protlačí“ drobnou úpravu smlouvy, kterou rada společně se spoustou dalších projednávaných bodů odsouhlasí. Tato praxe je podle našich informací běžnou obzvláště ve velkých městech, kde se projednávají desítky návrhů na každém jednání rady.

#### STAV PO NOVELE

Novela zákona o obcích číslo 106/2016 Sb. primárně dávala do souladu zákon o obcích s novým občanským zákoníkem. Nicméně vyškrtnutí § 102 odst. 2 písm. m) mělo podle důvodové zprávy právě protikorupční smysl.

Nově tedy uzavírání nájemních smluv spadá obecně do nevyhrazené pravomoci rady. Je tedy zřejmé, že si zastupitelstvo smí vyhradit pravomoc rozhodovat o konkrétní nájemní smlouvě po dobu její platnosti, resp. do té doby, než se této pravomoci zřekne.

Je tedy nezbytné uvědomit si, jakým způsobem může k takovému ad hoc vyhrazení pravomocí dojít. K vyhrazení totiž není třeba explicitní usnesení zastupitelstva ve smyslu: „Zastupitelstvo si tímto vyhrazuje pravomoc rozhodovat o smlouvě č. 123...“ K vyhrazení totiž postačuje pouhé rozhodnutí o dané věci. Typicky jde o schválení znění smlouvy či podmínek veřejné soutěže nebo zadávací dokumentace veřejné zakázky apod.

Novelu zákona o obcích lze v tomto případě jedině přivítat, byť jsme toho názoru, že dosavadní špatnou praxi bylo možné překlenuout výkladem.

#### POZOR NA STÁVAJÍCÍ SMLOUVY

Všem obcím tak nyní důrazně doporučujeme, aby si ve svých nájemních smlouvách udělaly „jasno“ o tom, který orgán je nyní oprávněn k jejich změnám. V případě, že zastupitelstvo před několika lety rozhodovalo jakkoli o dané nájemní smlouvě či jen záměru nájemní smlouvu uzavřít, je možné, že pouze zastupitelstvo bude od nynějška oprávněno schvalovat ke smlouvě dodatky. V takovém případě je podle našeho názoru nyní bez významu, zda do 1. července schvalovala dodatky nájemních smluv rada. Pokud zastupitelstvo vzhledem k dané nájemní smlouvě projevilo svou vůli, přešla pravomoc rozhodovat do budoucna o změnách takové nájemní smlouvy nově automaticky na zastupitelstvo.

Dodejme, že pokud by novela nabyla účinnosti již v roce 2015, zmíněný dodatek k nájemní smlouvě uzavřený radou královského města Litoměřice by byl dnes absolutně neplatný, neboť by o něm rozhodoval nepříslušný orgán podle § 41 odst. 2 zákona. ●

Marek Zelenka, právník  
občanského sdružení Oživení  
Kresba: Martin Pastyřík