

ČJ: 120/2025

na WLSB 3.3.2025

Chudenice



Městys Chudenice

Kvapilova 215, 339 01 Chudenice, IČO: 00255599
www.chudenice.info, email: info@mestyschudenice.cz
tel.: 376 398 211, 724 939 829, IDZ: rzpb3q8

VÁŠ DOPIS ČJ: 8.2.2025
ZE DNE:
NAŠE ČJ: 120/2025
VYŘIZUJE: Mgr. Jiří Haidinger, tajemník
TEL: 376 398 211
DATUM: 20.2.2025

Jiří Haidinger, nar.
L 11. 11. 1973
376 398 211
e-mail: jhaidinger@centrum.cz

Žádost o poskytnutí informace dle z.č. 106/1999 Sb. - odpověď, poskytnutí

Na základě Vaší žádosti ze dne 8.2.2025 o poskytnutí informace dle z.č. 106/1999 Sb. ve znění:

„Dobrý den, ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím vás tímto žádám o poskytnutí následujících informací:

a) Všech předžalobních výzev (resp. předžalobních, předsoudních, upomínek, atd.), které Městys Chudenice zaslal (i přes právní zástupce) dalším subjektům od 1.1.2024 do dnešního dne (8. 2. 2025).

b) Všech předžalobních výzev (resp. předžalobních, předsoudních, upomínek, atd.), které Městys Chudenice obdržel (i přes právní zástupce) od dalších subjektů od 1.1.2024 do dnešního dne (8. 2. 2025).

Ve smyslu § 17 odst. 3 zákona č. 106/1999 Sb. žádám o potvrzení předpokládané výše úhrady nákladů, budou-li účtovány.

Informace žádám poskytnout v elektronické formě a zaslat prostřednictvím e-mailu: jhaidinger@centrum.cz, taktéž je zveřejnit tak, jak ukládá zákon.

Za jejich poskytnutí předem děkuji.

Jiří Haidinger, 31. 1. 1973, datum narození:

Citát této žádosti: „Špatné překonávat dobrým – to není tak těžké, ale těžko je překonávat dobré lepším.“ — Tomáš Garrigue Masaryk“,

Vám poskytujeme požadované informace a protokoly. Zde jsou požadované informace a odpovědi na Vámi položené otázky:

- Na otázku A je odpověď, že v uvedeném období městys zaslal celkem dvě předžalobní výzvy - viz příloha č. 1 a 2

- Na otázku B je odpověď, že v uvedeném období městys obdržel celkem jednu předžalobní výzvu viz příloha č. 3

S pozdravem

Mgr. Jiří Haidinger v.r.
tajemník

Přílohy:

č. 1 – Předžalobní upomínka – výzva k vyklizení předmětu nájmu

č. 2 – Předžalobní výzva k okamžitému vyklizení bytu

č. 3 – Předžalobní výzva ve smyslu ust. § 142a odst. 1 občanského soudního řádu

Příloha č. (1)



MGR. VLADIMÍR ČADEK
ADVOKÁT

Občanské sdružení Otisk, z.s.
Slatina 22
339 01 Chudenice

ID datové schránky: **hc8nkn7**

datovou zprávou

k rukám **Karla Jungvirtha**,, předsedy

V Praze dne 6. 5. 2024

Věc: Předžalobní upomínka – výzva k vyklizení předmětu nájmu

Vážený pane předsedo,

opětovně se na Vás obracím, jakožto na předsedu (statutární orgán) spolku **Občanské sdružení Otisk, z.s.**, se sídlem Slatina 22, 339 01 Chudenice, IČO: 27036669, spolek zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl L, vložka 4546 (dále jen „**Otisk**“), a to v právním zastoupení městyse **Chudenice**, se sídlem Kvapilova 215, 339 01, Chudenice, IČO: 00255599 (dále jen „**Klient**“), ve věci

výzvy k vyklizení

objektu lesního hospodářství č. p. 59, pozemkové parcely p. č. 1360/2, p. č. 1364 a st. p. č. 108. p. č. 1362 v k. ú. Chudenice (dále jen „**Předmět nájmu**“).

Dne 25. 4. 2024 jsem jménem Klienta spolku Otisk zaslal datovou zprávu – přípis s názvem *Výzva k jednání ohledně možnosti narovnání právních vztahů* (dále jen „**Výzva**“), která byla určena do Vašich rukou. Výzvou Klient projevil mj. svůj zájem o nalezení společného řešení ohledně budoucího užívání Předmětu nájmu spolkem Otisk.

Spolku Otisk byla Výzva doručena ještě téhož dne (viz doručenko datové zprávy, ID zprávy: 1349548443, ze dne 25. 4. 2024 – v příloze), prokazatelně se tedy s obsahem Výzvy seznámil. Ve Výzvě byla spolku Otisk určena lhůta v délce trvání 7 dnů od doručení, ve které mohl projevit svůj zájem jednat s Klientem a hledat konstruktivní řešení současného stavu (ten je popsán níže a jeho popis byl obsažen i ve Výzvě).

Vzhledem k tomu, že výše uvedená lhůta marně uplynula již dne 1. 5. 2024 a spolek Otisk do dnešního dne na Výzvu nijak nereagoval, jsem jménem Klienta nucen učinit následující výzvu:

advokát se sídlem Hájkova 1406 2, 120 00 Praha 2
evidenční číslo ČAK: 20340

tel: +420 733 316 588
e-mail: info@vladimircadek.cz

I. Popis skutkového stavu věci

1. Dne 23. 3. 2007 byla mezi mým Klientem a spolkem (toho času občanským sdružení) Otisk uzavřena *Smlouva o nájmu*, jejíž předmětem byl nájem Předmětu nájmu (dále jen „**Smlouva**“).
2. Dle čl. III. Smlouvy platí, že „*Nájem se sjednává na dobu **určitou**, od 14. 2. 2007 do 14. 2. 2010.*“
3. Dle čl. II. Smlouvy platí, že „*Účelem nájmu je zabezpečení činnosti sdružení dle § 3 Stanov nájemce.*“
4. Mezi Klientem a spolkem Otisk byl následně dne 8. 4. 2009 uzavřen *Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu ze dne 23. 3. 2007* (dále jen „**Dodatek č. 1**“), kterým bylo mj. nahrazeno znění čl. III. Smlouvy a stanoveno, že „*Nájem se sjednává na dobu určitou do 26. 3. 2107 a že „*Před uplynutím dohodnuté doby může pronajímatel vypovědět smlouvu...nájemce bude pronajaté nemovitosti provozovat za jiným účelem než je uvedeno v projektu pro získání dotace anebo než je předmětem činnosti nájemce podle stanov.*“*
5. Poté byl mezi Klientem a spolkem Otisk dne 19. 10. 2012 uzavřen *Dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu ze dne 23.3.2007* (dále jen „**Dodatek č. 2**“), kterým bylo upraveno vymezení Předmětu nájmu.
6. Dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“) platí, že „*Záměr obce prodat, směnit, darovat, **pronajmout**, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. **Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné.** Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona 15 platnými ke dni zveřejnění záměru.*“
7. Prakticky stejné následky mělo nezveřejnění i v období od 1. 1. 2006 do 31. 12. 2013 (tedy i v době uzavření Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2), kdy dle tehdejšího znění § 39 odst. 1 zákona o obcích platilo, že „*Záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, **pronajmout** jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. **Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný.** Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru.*“

advokát se sídlem Háčkova 1406/2, 120 00 Praha 2
evidenční číslo ČAK: 20340

tel: +420 733 316 588
e-mail: info@vladimircadek.cz

8. Řádně zveřejněn vyvěšením na úřední desce Klienta pak byl pouze záměr nájmu Předmětu nájmu, nikoliv Dodatek č. 1 či Dodatek č. 2, přičemž tento byl zveřejněn Oznámením dne 26. 1. 2007, a to na základě usnesení zastupitelstva Klienta ze dne 24. 1. 2007. Na zasedání zastupitelstva Klienta dne 14. 2. 2007 byl nájem Předmětu nájmu spolku Otisk schválen spolu Otisk. Záměry změn Smlouvy Dodatkem č. 1 a Dodatkem č. 2 pak nebyly nikdy zveřejněny.
9. Dle § 41 odst. 3 zákona o obcích platí, že „*K neplatnosti právního jednání z důvodů stanovených v odstavci 2 a v § 38 odst. 4 a § 39 odst. 1 a 2 přihlédne soud i bez návrhu.*“
10. Dle § 38 odst. 1 zákona o obcích platí, že „*Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona 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.*“

II. K neplatnosti Dodatku č. 1

S ohledem na skutečnost, že Dodatek č. 1 (na rozdíl od Dodatku č. 2) podstatně zasáhl do již existujícího právního vztahu Klienta a spolku Otisk, mj. prodloužil trvání Smlouvy o 100 let (!), bezpochyby se na něj vztahovala povinnost zveřejnění záměru dle § 39 odst. 1 zákona o obcích. Povinnost zveřejnit záměr při „podstatné“ změně smlouvy potvrzuje i judikatura Nejvyššího soudu, konkrétně se jedná o rozsudky ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/200812 a ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. 26 Cdo 3372/2011.

Dodatek č. 1 je proto absolutně neplatný. To též znamená, že nedostatky směřující k neplatnosti uzavřeného Dodatku č. 1 nelze dodatečně (po jejím uzavření) zhojit (zveřejněním záměru *ex post*).

III. Naplnění výpovědního důvodu

Nehledě na výše uvedené, tedy na skutečnost, že Dodatek č. 1 je absolutně neplatný, Klient zároveň pro úplnost uvádí, že Předmět nájmu navíc byl navíc též naplněn výpovědní důvod dle čl. III. písm. b) Dodatku č. 1, když spolek Otisk provozuje Předmět nájmu za jiným účelem než je uvedeno v dotačním projektu „VÍTEJTE NA BOLFÁNKU“, neboť Předmět nájmu není využíván k podpoře cestovního ruchu. Výstavní prostory zde zcela absentují, ze společenské místnosti vznikla restaurace, kuchyňka pro přípravu snídaní a rychlé občerstvení návštěvníků v podávacím okénku je plnohodnotně využívána k vaření a přípravě podávaných jídel v hostinci a na terasách. Spolek Otisk navíc anoncuje pořádání svatebních hostin, firemních teambuildingů a veškerých oslav na komerční bázi.

advokát se sídlem Háfkova 1406 2. 120 00 Praha 2
evidenční číslo ČAK: 20340

tel: +420 733 316 588
e-mail: info@vladimircadek.cz

IV. Výzva k vyklizení předmětu nájmu

Vzhledem k tomu, že Smlouva již zanikla uplynutím doby, na kterou byla ujednána, tedy ke dni 14. 2. 2007, v současné době užívá spolek Otisk Předmět nájmu neoprávněně.

Zároveň jsou obecní orgány Klienta nuceny nakládat se svěřeným majetkem s péčí řádného hospodáře, tedy v souladu s § 38 odst. 1 zákona o obcích a Klient je tak nucen tento závadný stav co nejdříve napravit.

Co se týče užívání Předmětu nájmu a nájemného (resp. bezdůvodného obohacení) za období od 15. 2. 2007 do vyklizení, k tomuto Klient uvádí, že je připraven a ochoten jednat o uzavření dohody o narovnání.

Jménem svého Klienta Vás proto tímto vyzývám k vyklizení Předmětu nájmu, a to nejpozději do 7 dnů od doručení této výzvy.

V případě, že Předmět nájmu do výše uvedeného termínu nevyklidíte, ani neprojevíte zájem o hledání společného řešení, budu nucen přistoupit k dalším, pro Vás nepříjemným, právním krokům a budu nucen se obrátit na místně a věcně příslušný soud.

Upozorňuji, že v případě soudního vymáhání práv Klienta se vystavujete riziku úhrady nákladů soudního řízení včetně náhrady nákladů na právní zastoupení Klienta.

Tuto výzvu považujte za předžalobní upomínku ve smyslu § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Mgr. Digitálně
podepsal Mgr.
Vladimír Čadek
Vladimír
Čadek Datum:
2024.05.06
15:01:16 +02'00'

Mgr. Vladimír Čadek
advokát

advokát se sídlem Hálkova 1406/2, 120 00 Praha 2
evidenční číslo ČAK: 20340

tel: +420 733 316 588
e-mail: info@vladimircadek.cz

Městys Chudenice

se sídlem Kvapilova 215, 339 01 Chudenice
IČ: 002 55 599

prostřednictvím datové schránky
ID datové schránky: rzpb3q8

V Plzni dne 20. 12. 2024

Předžalobní výzva ve smyslu ust. § 142a odst. 1 občanského soudního řádu

Vážení,

obracím se na Vás v zastoupení mé klientky, paní Plná moc
k zastupování klientky byla předložena panu starostovi při jednání zastupitelstva městyse dne
11. 12. 2024.

Obec hromadně uzavírá nové nájemní smlouvy na obecní byty. Na jednání zastupitelstva obce dne 11. 12. 2024 má klientka prostřednictvím mého koncipienta Mgr. Aleše Víznera namítla, že nová nájemní smlouva obsahuje v čl. IV. nezákonné ustanovení ve znění „*Nájemce jako oprávněný k nároku na úročení sjednané jistoty prohlašuje, že využívá svého práva a úroky z jistoty pronajímateli promíjí.*“ Podobné nezákonné ustanovení obsahuje i v čl. XIV. nové nájemní smlouvy, podle kterého „*Nájemce jako oprávněný k nároku na úročení sjednané jistoty prohlašuje, že využívá svého práva a úroky z jistoty pronajímateli promíjí. A to jak zpětně, tak i do budoucna.*“

Výše citovaná ustanovení jsou v rozporu s ust. § 2254 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého má nájemce právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby, ve spojení s ustanovením § 2235 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu. Dále i podle zákona č. 40/1964 Sb. platilo, že po skončení nájmu byl pronajímatel povinen vrátit nájemci nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím (§ 686a odst. 4), přičemž za příslušenství se podle ust. § 121 zákona č. 40/1964 Sb. považovaly úroky.

K nezákonnosti ustanovení nové nájemní smlouvy se vyjádřilo i Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém odpovědi ze dne 9. 12. 2024, podle kterého má nájemce jednoznačně na úroky právo a toto právo nelze omezit ani vyloučit v nájemní smlouvě. Stanovisko ministerstva zasílám v příloze.

Z výše uvedených relevantních důvodů má klientka prostřednictvím e-mailu ze dne 12. 12. 2024 adresovanému tajemníkovi obce Mgr. Haidingerovi zdvořile požádala obec o vypuštění těchto dvou nezákonných ustanovení z nájemní smlouvy.

Na základě tohoto požadavku bylo mé klientce ze strany tajemníka obce sděleno, že nezákonné ustanovení nebude ze smlouvy vypuštěno, že obec si úroky ponechá, že požadavek mé klientky považuje za nevděk a že si obec dále nepřeje, aby tato (dle názoru tajemníka) nespokojená nájemnice v bytech setrvala, proto s ní již novou smlouvu na rok neuzavře, avšak nabízí jí jakési alternativní řešení, kdy může v bytech setrvat do konce dubna 2025, ale poté se má vystěhovat.

Má klientka má za to, že se ze strany obce jedná o zcela nepřijatelné nerovné zacházení s ní jako nájemkyní, a to pouze z důvodu, že se (prizmatem obce) opovážila obci něčeho vytknout. Námitka mé klientky má přitom oporu v zákoně a postup obce je jednoznačně nezákonný. Je třeba si uvědomit, že obec nemůže uvedeným způsobem s nájemci zacházet, obec nemá zcela srovnatelné postavení s běžným pronajímatelem (fyzickou či právnickou osobou). Jako veřejnoprávní korporace má obec právem i zákonem svěřeny zvláštní povinnosti vůči svým obyvatelům i dalším osobám. Požadavek na rovné zacházení s nájemci obecního bytu je výrazně silnější než požadavek na rovné zacházení u bytu pronajímaného fyzickou či právnickou osobou. Jinými slovy, obec nemůže s nájemcem neuzavřít novou nájemní smlouvu pouze proto, že tento prostřednictvím svého právního zástupce poukázal na nezákonné ustanovení smlouvy.

S ohledem na vše shora uvedené obec žádám, aby nejpozději ve lhůtě do 8. 1. 2025 uzavřela s mou klientkou novou nájemní smlouvu ve znění, v jakém jí nová nájemní smlouva byla ze strany obce předložena, avšak bez výše citovaných nezákonných pasáží uvedených v čl. IV. a čl. XIV. nové nájemní smlouvy. Dovoluji si obec upozornit, že v případě nečinnosti obce bude má klientka nucena vymáhat svá práva soudní cestou. V takovém případě bude požadovat též náhradu dalších nákladů spojených s uplatněním jejích práv, nákladů soudního a případně též exekučního řízení v plné výši, čímž závazky obce značným způsobem navýší. Pro případ, že by ze strany obce nedošlo k dobrovolnému plnění, považujte tuto

výzvu za výzvu předžalobní ve smyslu ustanovení § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

S ohledem na nečinnost obce byla má klientka nucena vyhledat právní pomoc. V důsledku toho jí vznikly další náklady spojené s uplatněním jejích práv, a to náklady na dva úkony právní pomoci dle advokátního tarifu (přípravu a převzetí právního zastoupení a sepis této předžalobní výzvy, včetně 2 režijních paušálů), které činí celkem 3 600 Kč. Dle ust. § 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, platí, že *„příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním“*. Z toho důvodu obec vyzývám, aby mé klientce uhradila také náklady na právní pomoc ve výši 3 600 Kč, a to rovněž nejpozději do 8. 1. 2025 k mým rukám na bankovní účet č. 1514112004/2700.

S pozdravem

JUDr. Ing. Vladimíra Čapková, advokátka
v zast.