

Usnesením RZHMP č. 876 ze dne 22.9.1998 RZHMP souhlasila s prodloužením doby nájmu stávající smlouvy o nájmu o 15 let, tj. do 31.5.2024 a pěti lety opčního práva za cenových podmínek obvyklých v té době. Předmětné usnesení upravovalo mimo jiné také podmínky nájmného pro 16. - 30. rok doby nájmu, technické zhodnocení předmětu nájmu ze strany nájemce s tím, že územní rozhodnutí bude získáno nejpozději do 31.12.2000, právo nájemce odepisovat technické zhodnocení jím realizované a povinnost nájemce po ukončení smluvních vztahů převést bezúplatně zůstatkovou hodnotu na HMP. Uvedené usnesení bylo zpracováno do dodatku č. 4, který byl uzavřen smluvními stranami dne 2.11.1998. Ustanovení týkající se opčního práva bylo v dodatku č. 4 upraveno odlišně od schváleného usnesení RZHMP č. 876 ze dne 22.9.1998.

TISK dále obsahuje „Úplné revidované znění nájmní smlouvy“ (dále jen „ÚZNS“) ze dne 20.7.2001 včetně dodatků č. 1 ze dne 16.12.2002 a č. 2 ze dne 9.12.2004 k tomuto ÚZNS. Uzavření ÚZNS není podloženo usnesením RHMP jímž by byl tento právní úkon schválen a rovněž nebyl uveden důvod jeho uzavření. Pokud uzavření ÚZNS nebylo schváleno relevantním usnesením RHMP, nejedná se o platný právní úkon, a tudíž k němu nelze uzavírat ani dodatky. Odbor LEG spatřuje pochybení zejména v tom, že ÚZNS neobsahuje všechna ujednání nájmní smlouvy ve znění dodatku č. 1 až 5 k nájmní smlouvě uzavřené dne 1.6.1994. V ÚZNS jsou uvedena nejen rozporná ustanovení, např. čl. VI. odst. 2 písm. c) je v rozporu s čl. VIII. odst. 1, ale obsahuje také věcně i právně odlišně formulovanou úpravu jednotlivých ustanovení odchylovících se od schválených usnesení, např. čl. III. odst. 1 - uplatnění podmínek opce. Z těchto důvodů má odbor LEG za to, že ÚZNS mělo být upraveno dodatkem č. 6 k nájmní smlouvě ze dne 1.6.1994 ve znění dodatků č. 1 až 5, který by obsahoval aktualizovaná ujednání smluvních stran ke dni uzavření tohoto dodatku po předchozím schválení RHMP.

Z doplňující dokumentace předložené zpracovatelem odbor LEG zjistil, že dne 4.9.2002 byla pronajímatelem zaslána výpověď nájmní smlouvy ve znění dodatku č. 1 až 5 a nájemce byl požádán, aby předal předmět nájmu nejpozději první pracovní den následující po uplynutí posledního dne doby trvání výpovědní lhůty. Tato výpověď byla podepsána za pronajímatele ředitelem tehdejšího odboru OOA MHMP, nyní odboru HOM MHMP, a opatřena kulatým razítkem HMP. Materiál, zejména důvodová zpráva, neobsahuje zmínku, jakým způsobem se smluvní strany s výpovědí danou nájemci vypořádaly. Přes tuto skutečnost byly smluvními stranami uzavřeny další dva dodatky č. 1 a č. 2 k ÚZNS ze dne 20.7.2001. Odbor LEG proto považuje za nezbytné, doplnit obsah materiálu o informaci, zda nájmní vztah na základě výpovědi pronajímatele ze dne 4.9.2002 skončil nebo o informaci, zda a kdy došlo ze strany pronajímatele k jejímu zpětvzetí.

Ze shora uvedeného je zřejmé, že materiál má řadu nedostatků a vad. Pokud zpracovatel vyhodnotí výpověď nájmní smlouvy ze dne 4.9.2002 jako neplatnou a tudíž nájmní vztah trvá, odbor LEG doporučuje:

- 1) Návrh usnesení RHMP upravit tak, aby RHMP schválila příslušným dodatkem k nájmní smlouvě ze dne 1.6.1994 ve znění dodatků k ní schválených tímto orgánem HMP, úplné znění smlouvy (dále jen „ÚZ“), které bude tvořit přílohu č. 1 k usnesení, a to za účelem odstranění právních a věcných vad a rozporů. Do ÚZ zpracovat ustanovení z předchozích smluvních ujednání, přijatých usnesení, nájmní vztah aktualizovat s novou právní úpravou včetně prodloužení nájmní smlouvy z titulu uplatnění opčního práva nájmu do 31.5.2029.
- 2) V této souvislosti odbor LEG upozorňuje na usnesení RZHMP č. 876 ze dne 22.9.1998, jímž bylo schváleno prodloužení doby nájmu do 31.5.2024 a 5 let opčního práva za cenových podmínek obvyklých v té době a doporučuje, při zpracování příslušného ustanovení smlouvy týkajícího se nájmného po uplynutí sjednané doby nájmu, tj. po 31.5.2024, a po uplatnění opce na prodloužení doby nájmu o 5 let, respektovat uvedené usnesení a využít možnost, sjednat od 1.6.2024 nájemné za cenových podmínek v místě a čase obvyklých v té době.
- 3) K bodu II. 2. návrhu usnesení LEG doporučuje tento bod upravit v souladu se zápisem ze zasedání Majetkové Komise RHMP ze dne 8.12.2016 pod bodem č. 16.
- 4) Důvodovou zprávu upravit tak, aby korespondovala s návrhem usnesení RHMP, uvést v ní skutečnosti odůvodňující předklad materiálu RHMP a vypořádat se s připomínkami odboru LEG.

Na základě shora uvedeného vrací odbor LEG předmětný materiál k jeho přepracování a současně upozorňuje, že navrhované usnesení musí být v souladu s ustanovením § 36 zák.č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Vypraveno dne: 30.3.2017