

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH



INTERNÍ SDĚLENÍ

375/A/2017-PSLA

	Č.J. / ZNAČKA:	UZSVM/A/284/2017-PSLA
Mgr. Ivana Kubíčková		
ředitelka odboru	VYŘIZUJE:	Lachoutová Jindřiška
Hospodaření s majetkem státu	ÚTVAR:	oddělení Právního jednání a auditu
zde	TELEFON:	+225 776 304
	E-MAIL:	Jindriska.Lachoutova@uzsvm.cz
	DATUM:	

Stanovisko k nájemní smlouvě ze dne 1.11.2011 z důvodu změny vlastnictví ke stavbě bez čp/če , která přešla na Úřad v důsledku úmrtí paní Jany Kumžákové:

Vaše interní sdělení UZSVM/A/63810/2016-HMO2

Zjištění:

Daná problematika se týká skutečnosti, že Úřad dle usnesení Obvodního soudu pro Prahu 6 č.j. 26 D 1131/2012-221 ze dne 27.10.2016 se stal vlastníkem stavby bez čp/če, která se nachází v zahrádkářské osadě Drsnice v Praze-Sedleci. Paní Kumžáková zahrádkářskou chatu v zahrádkářské osadě pronajala počínaje dnem 1.11.2011 paní Václavě Hradecké a Filipu Točilovi, jak to vyplývá z obsahu Smlouvy o pronájmu zahrádkářské chaty a podnájmu pozemku (dále jen „**Nájemní vztah**“). Měsíční nájemné činí částku Kč 1.000,00.

Podstatou žádosti je posouzení, zda tento vztah je platný, zda zavazuje stát, zda smlouva jako celek je platná a pro stát závazná, popř. zda neobsahuje nějaká další ustanovení, která platná nejsou. Pro úplnost je třeba uvést, že součástí Nájemního vztahu je ujednání o podnájmu k pozemkům v zahrádkářské osadě ve prospěch uživatelů zahrádkářské chaty. Vlastníkem pozemků je Hlavní město Praha, přičemž paní Kumžáková nikdy nepodepsala s Hlavním městem Praha nájemní smlouvu o pronájmu pozemků.

K platnosti Nájemního vztahu k zahrádkářské chatě:

Pokud jde o vznik Nájemního vztahu, pro jeho posouzení platí i nadále předchozí právní úprava, tj. § 663 zák.č. 40/1964 Sb., dle kterého nájemní smlouvou pronajímatel přenechává nájemci za úplatu věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral užitky. Dle našeho názoru uzavřený Nájemní vztah splňuje **podstatné náležitosti** pro nájemní smlouvy, kterými jsou: předmět (zahrádkářská chata č. 24), přenechání věci do užívání, úplata. Další ujednání Nájemního vztahu, např. o podnájmu pozemku, nemají na platnost nájemní smlouvy dopad a Úřad nikterak nezavazují.

K době trvání Nájemního vztahu:

Smluvní strany si v Nájemním vztahu upravily dobu trvání nájmu takto: „Pronajímatel pronajímá zahrádkářskou chatu nájemci na dobu neurčitou **min.** však na 5 let.“ Účelem nájmu v tomto případě byl zájem nájemce alespoň na dobu pěti let chatu užívat, což bylo ze strany pronajímatele splněno. Dle našeho názoru Nájemní vztah lze považovat za uzavřený na dobu neurčitou.

Další posouzení Nájemního vztahu z hlediska nové právní úpravy přijaté zákonem č. 89/2012 Sb.:

Dle ustanovení § 3074 zákona č. 89/2012 Sb. „*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.*“

Z výše uvedené citace tedy vyplývá, že pro některé aspekty nájmu (vzniklé před 1.1.2014) již platí nová právní úprava dle zákona č. 89/2012 Sb. Dle našeho názoru z hlediska vstupu (přechodu) Úřadu do Nájemního vztahu po zemřelé paní Kumžákové mají pro Úřad zásadní význam ta ustanovení dle nového občanského zákoníku (dále „NOZ“), která se týkají jeho možného ukončení a následného vyklizení objektu užívání.

K možnému ukončení Nájemního vztahu:

Pokud jde o ukončení nájemního vztahu k objektu chaty, bylo mezi stranami dne 1.11.2011 sjednáno toto:

*„1.Ukončení nájemní smlouvy **se strany nájemce** je možné kdykoli po vzájemné dohodě s pronajímatelem.*

2.Jednostranné ukončení smlouvy pronajímatelem je možné pouze v případě ukončení nájemní smlouvy na pozemek a rušení zahrádkářské osady, nebo v případě hrubého porušení podmínek užívání staveb a pozemků dle podmínek ZO ČSZ.“

Jak už bylo výše uvedeno, s ohledem na přechodné ustanovení § 3074/1 NOZ se novou právní úpravou řídí i nájmy vzniklé před jeho účinností. Novou právní úpravu dle našeho názoru bude možné aplikovat na případné ukončení Nájemního vztahu, a to pokud jde o ustanovení, která upravují obecně nájemní vztahy.

Dle ustanovení 2231 NOZ je možné nájem ujednaný na dobu neurčitou skončit výpovědí jednou ze stran. Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční, jedná-li se o věc nemovitou, je tříměsíční. Výpověď nemusí být odůvodněna; má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

K ad odst. 1. a ad. odst. 2 (ohledně ukončení smlouvy):

Dle našeho názoru výše „sjednané důvody“ ze dne 1.11.2011 možného ukončení smluvního vztahu nemají vliv na ukončení Nájemního vztahu dle podmínek stanovených ustanovením § 2231 NOZ.

Závěr:

Dle našeho názoru lze považovat Nájemní vztah za platný, v případě možného ukončení smluvního vztahu považujeme za relevantní aplikaci ustanovení § 2231 NOZ. Zároveň je třeba mít na zřeteli, že nový občanský zákoník (ust. § 574 a násl.) klade důraz na prioritu zachování právních jednání.

JUDr. Renata Cidlinová
pověřena zastupování pracovního místa
ředitele odboru Právních služeb

