



odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
náměstí Hrdinů 1634/3
Praha 4
140 21

Č. j. MV- 20117-2/ODK-2018

Praha 14. února 2018

Vážená paní
Ing. Zdeňka Tomíčková
vedoucí odboru technické a majetkové správy
Úřadu městské části Praha 1
Vodičkova 18
110 00 Praha 1

Stanovisko k rozhodování o nabídce vyššího nájemného
K č. j.: UMCP1 024745/2018

Dopisem ze dne 6. února 2018 jste se na Ministerstvo vnitra obrátila se žádostí o názor na postup orgánů územní samosprávy při projednávání konkrétní nabídky na pronájem nebytových prostor. Uvádíte, že předmětný nebytový prostor je na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou pronajat, a to za účelem stanoveným v záměru Vaší městské části (zajištění občanské vybavenosti). V současné době Vaše městská část obdržela nabídku zájemce, který navrhuje podstatně vyšší částku nájemného, ale nebytový prostor by využíval jako prodejnu dřevěných výrobků. Zájemce o pronájem poukazuje na to, že stávající nájemní smlouva může být vypovězena bez udání důvodů a že by Městská část Praha 1 měla zhodnotit stávající situaci (zřejmě ani sjednaná výše nájemného již neodpovídá tržní hodnotě), a to s ohledem na péči řádného hospodáře. V souvislosti s přípravou příslušných podkladů na jednání Rady městské části Praha 1 pokládáte otázku, *zda existuje nějaká „metodika“, jak postupovat, když kdokoliv požádá o pronájem obsazeného bytového prostoru, s tím, že navýší cenu nájemného. Případně, zda odmítnutím žádosti nedojde k tomu, že se Městská část Praha 1 nebude chovat s péčí řádného hospodáře.* K nastolenému problému sdělujeme následující právně nezávazné stanovisko.

Úvodem **je třeba vyzdvihnout zásadu, dle níž musí být majetek hlavního města Prahy využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti (§ 35 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů).** Musí být



však současně zmíněna i **druhá věta** obsažená v citovaném zákonném ustanovení, doplněná novelou zákona o hl. městě Praze s účinností od 2. září 2017 (srov. část třetí zákona č. 257/2017 Sb.). Ustanovení § 35 odst. 1 zákona o hl. městě Praze tedy ukládá obecnou povinnost uzavírat smlouvy „výhodně“ pro hl. město Prahu, ale na straně druhé **výslovně připouští výjimku z takového požadavku, neboť nepovažuje za porušení povinností stanovených ve větě první takové nakládání s majetkem hlavního města Prahy, které sleduje jiný důležitý zájem hlavního města Prahy, pokud je řádně odůvodněn.** V této souvislosti si dovoluujeme poznamenat, že zdejší odbor i před zmiňovanou novelizací zastával názor, že povinnost územního samosprávného celku využívat svůj majetek účelně a hospodárně nelze vykládat striktně tak, že s majetkem lze disponovat jen za cenu nejvyšší. Cena je totiž pouze jedním z kritérií, podle nichž se posuzuje účelnost a hospodárnost nakládání s majetkem obce. Novelizace tak pouze potvrdila správnost takového interpretačního přístupu.

Při rozhodování o pronájmu tak musí orgány hl. města Prahy respektovat pravidla daná v § 35 odst. 1 téhož zákona, tj. dbát na hospodárnost a účelnost využití majetku hl. města Prahy. Nicméně zákon nevyklučuje, aby hl. město Praha při nakládání se svým majetkem upřednostnilo v jednotlivých případech svůj jiný (než ekonomický) důležitý zájem.

Dále je nutné zdůraznit, že **uvážení hospodárnosti či vhodnosti rozhodnutí obce náleží plně do rozhodovací pravomoci daného orgánu územní samosprávy** (v tomto případě rady městské části hl. města Prahy). Přezkum jeho správnosti ze strany státních orgánů (typicky při přezkoumání hospodaření územních samosprávných celků) je proto do značné míry omezen. Těžké je i soudit, zda městská část dostatečně a zodpovědně zhodnotila všechny relevantní skutečnosti pro volbu nájemce. Na tomto místě je možno též připomenout, že stát může zasáhnout do činnosti územních samosprávných celků, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem stanoveným zákonem (viz č. 101 odst. 4 Ústavy ČR).

Pokud jde o **prokázání výhodnosti či nevýhodnosti takového postupu, resp. uzavření smlouvy s konkrétním zájemcem, nemůže jej obstarat Ministerstvo vnitra.** Žádný státní orgán totiž nemůže s ohledem na potencionální rozpor s článkem 8 Ústavy ČR nahrazovat úvahu orgánu samosprávy a zvažovat, které z řešení smluvních vztahů je pro územní samosprávně celek výhodnější z hlediska hospodárnosti či efektivity, resp. které by více odpovídalo jeho zájmům a úkolům.

V řešeném případě by tak mohlo být zachování dosavadního smluvního vztahu zdůvodněno např. veřejným zájmem na zajištění občanské vybavenosti provozováním oční optiky (zdravotnických služeb) na území Městské části Praha 1, byť za „cenu“ nižší ekonomické výtěžnosti, resp. nedosažení maximálního (tržního)



zisku z pronájmu nebytového prostoru v centrální části města. **Rada městské části Praha 1 by tak při projednání žádosti o pronájem obsazeného nebytového prostoru měla v intencích § 35 odst. 1 zákona o hl. městě Praze posoudit, zda zákonným požadavkům kladeným na hospodaření s vlastním majetkem odpovídá stávající smluvní vztah.** Nepochybně může též prověřit, zda sjednané nájemné odpovídá výši nájemného v jiných nebytových prostorech, které pronajímá k podobnému účelu, aby mohla reagovat i na případné námitky vůči jeho výši. Dle našeho názoru takové zhodnocení ekonomického přínosu pronájmu může rada využít i jako argument pro setrvání provozovny služeb určených primárně občanům městské části, když prokáže, že dosáhla jejich zajištění za odpovídající cenu (optimalizace ekonomického zhodnocení majetku i zabezpečení občanské vybavenosti, potažmo uspokojení potřeb svých občanů). Jak však již bylo vyzdviženo, **je na příslušném orgánu městské části, nikoliv Ministerstvu vnitra, aby uvážil, zda je účelné a hospodárné ukončit dosavadní nájemní vztah a uzavřít novou smlouvu s konkrétním zájemcem, který však zřejmě využije nebytový prostor k jinému účelu než je zajištění občanské vybavenosti. V souladu s § 35 odst. 1 zákona o hl. městě Praze pak bude muset řádně zdůvodnit jiný důležitý zájem, který při svém rozhodování o předmětné majetkoprávní dispozici zvolí, když „upozadí“ hledisko ekonomické výhodnosti.**

Metodické doporučení týkající se postupu při vyřizování žádosti o pronájem již obsazeného nebytového prostoru, na které se též ve své žádosti dotazujete, nebylo dosud zdejším odborem zpracováno.

Závěrem poznamenáváme, že výše uvedené stanovisko není právně závazné, neboť závazný výklad právních předpisů může poskytnout pouze příslušný soud.

Ing. Marie Kostruhová
ředitelka odboru

Vyřizuje: Mgr. Pavla Šupková
tel. č.: 974816593
e-mail: odbordk@mvcv.cz