

Město Litoměřice
k rukám starosty Mgr. Ladislava Chlupáče
k rukám všech členů Zastupitelstva města Litoměřice
na vědomí Bc. Martina Skoková, KSaT, právní úsek MěÚ Litoměřice
Mírové náměstí 15/7
412 01 Litoměřice

MĚSTSKÝ ÚŘAD Litoměřice	Obs. 000
Došlo: 11-02-2016	Číslo 000
č.j.:	Ukl. 000
Přílohy:	

11.2.2016

Interpelace k bodu programu zasedání Zastupitelstva města Litoměřice dne 11.2.2016 „Dodatky ke Smlouvě o nájmu výstaviště Zahrada Čech a Licenční smlouvě k ochranným známkám Zahrada Čech“ -> vyjádření ke stanovisku právního úseku MěÚ Litoměřice ze dne 20.1.2016 a k právnímu stanovisku AK Duška & Svobodová ze dne 20.1.2016.

(dotazy, připomínky a podněty zastupitele města Litoměřice dle § 82, písm. b), c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích)

Vážený pane starosto, vážení členové Zastupitelstva města Litoměřice,

jako předkladatel návrhu k výše uvedenému bodu programu zasedání Zastupitelstva města Litoměřice Vám tímto v předstihu poskytuji písemné vyjádření k výše uvedeným stanoviskům právního úseku MěÚ Litoměřice a AK Duška & Svobodová. Tato písemná interpelace s mým vyjádřením k těmto právním stanoviskům je dle platného Jednacího řádu Zastupitelstva města Litoměřice nedílnou součástí originálu zápisu z tohoto zasedání zastupitelstva.

Právní posouzení platnosti uzavřených dodatků k výše uvedené nájemní a licenční smlouvě má 2 roviny :

1. Zda si zastupitelstvo smí vyhradit i vyhrazenou pravomoc rady ?
2. A pokud ano, došlo rozhodnutím o podmínkách veřejné soutěže na pronájem výstaviště k takovému vyhrazení ?

Ad 1) Je zarážející, že právní stanoviska AK Duška & Svobodová a právního úseku MěÚ Litoměřice se zcela zásadně liší. AK Duška & Svobodová souhlasí s právním názorem JUDr. Vedrala uvedeným ve mnou předloženém právním stanovisku Mgr. Marka Zelenky, že zastupitelstvo má právo si vyhradit rozhodování v oblastech, jež jsou dle zákona o obcích vyhrazenou pravomocí rady města. Právní úsek MěÚ Litoměřice naopak s tímto stanoviskem nesouhlasí a tvrdí, že názor JUDr. Vedrala je již překonán, byť žádným způsobem nespécifikuje kým nebo čím byl překonán. Domnívám se, že zde se právní úsek MěÚ Litoměřice zcela zásadně mylí, což potvrzuje i právní stanovisko AK Duška & Svobodová.

Ad 2) K této otázce se vyjadřovalo již jen právní stanovisko AK Duška & Svobodová, přičemž stanovisko právního úseku MěÚ Litoměřice se touto otázkou již vůbec nezabývá. Níže připojuji vyjádření autora mnou předloženého právního stanoviska Mgr. Marka Zelenky k jednotlivým bodům právního stanoviska AK Duška & Svobodová. Domnívám se, že toto vyjádření zcela jednoznačně vyvrací závěry uvedené v právním stanovisku AK Duška & Svobodová a tudíž potvrzuje neplatnost uzavřených dodatků k výše uvedené nájemní a licenční smlouvě.

10. V rámci podmínek veřejné soutěže byl sice obsažen text nájemní a licenční smlouvy, jež měla být uzavřena s obchodní společností založenou městem Litoměřice a vítězným uchazečem, **avšak tento rozhodně nelze považovat za finální návrh smlouvy, tedy dvoustranné právní jednání, kdy jsou zcela přesně vymezeny smluvní strany a předmět smlouvy, příp. další náležitosti v závislosti**

Zastupitelstvo souhlasilo s daným textem !!! Rada nebyla oprávněna předložit jiný text než ten, který schválilo zastupitelstvo. Pokud by tomu tak bylo, tak by schválení textu smlouvy zastupitelstvem bylo naprosto irelevantní, protože rada by stejně jakýkoli text mohla v zápětí přepracovat. Toto by byl zcela absurdní výklad, který by stíral váhu zastupitelstva obce jakožto nejvyššího orgánu obce.



na konkrétním smluvním typu. Tím, že zastupitelstvo schválilo podmínky veřejné soutěže, v žádném případě nedošlo k schválení uzavření nájemní ani licenční smlouvy, a tedy ani k atrakci rozhodování o dalších případných změnách této smlouvy.

Rada nebyla neomezená v uzavření libovolné smlouvy, ale pouze té, kterou schválilo zastupitelstvo. Rovněž nebyla rada neomezená v tom, s kým může za město uzavřít smlouvu. Zde dostala od zastupitelstva jasné podmínky veřejné soutěže, od kterých se nemohla odklonit.

11. Podmínky veřejné soutěže totiž především směřovaly k výběru vhodného uchazeče, s nímž by město Litoměřice založilo společnou obchodní společnost, s níž by teprve uzavíralo nájemní a licenční smlouvu. Primárním cílem veřejné soutěže tedy ani nebylo uzavření nájemní a licenční smlouvy. Nadto i kdyby tomu tak bylo, v situaci, kdy není známa druhá smluvní strana, jen těžko lze hovořit o tom, že by si takovým rozhodnutím zastupitelstvo ad hoc atrahovalo pravomoc dále rozhodovat o takové smlouvě a jejích změnách.

Primárním cílem veřejné soutěže bylo nalezení vhodného investora, se kterým by bylo možné podepsat smlouvu ve znění, ve kterém jej schválilo zastupitelstvo. Uzavření jiné smlouvy by odporovalo podmínkám veřejné soutěže. Zastupitelstvo svým rozhodnutím vyjádřilo souhlas k jedinému znění smlouvy, se kterým byla rada oprávněna uzavřít za město nájemní smlouvu. Rada tak nebyla neomezená v dispozici s textem nájemní smlouvy před jejím uzavřením a není tak logicky ani po něm. Takový výklad by byl opět absurdní, neboť veřejná soutěž a rozhodnutí zastupitelstva by tak postrádalo smysl, kdyby rada druhý den po uzavření nájemní smlouvy mohla s druhou smluvní stranou měnit libovolně znění smlouvy.

12. Jako důvod takového závěru lze uvést, že není-li známa druhá smluvní strana ani předmět smlouvy ve spojení s dalšími podmínkami smlouvy, sotva by takové schválení mohlo naplňovat předpoklad, že zastupitelstvo tak učinilo ve vztahu ke konkrétnímu právnímu jednání, když tato právní jednání, resp. nájemní a licenční smlouva, nebyla individualizována svými subjekty a do značné míry ani svým předmětem.

Předmět smlouvy definován byl !!! Smlouva ve znění schváleném zastupitelstvem se nemohla lišit od znění smlouvy uzavřené s vítězným uchazečem. Znění nájemní smlouvy bylo již součástí soutěžních podmínek !!!

smlouvy mezi městem a společnou obchodní společností (...), to vše dle zveřejněných podmínek soutěže a návrhu vítězného uchazeče v soutěži." Pakliže tedy zastupitelstvo schválilo podmínky veřejné soutěže, nelze takovéto jeho rozhodnutí vydávat za rozhodnutí o uzavření smlouvy. Z usnesení zastupitelstva ze dne 8.3.2012, č.j. 43/3/2012 je pak naopak zřejmé, že zastupitelstvo nikdy nemělo v úmyslu si rozhodování o uzavření nájemní smlouvy atrahovat, neboť text usnesení výslovně uvádí „ZM bere na vědomí informaci RM, že po založení společné obchodní společnosti RM schválí uzavření nájemní smlouvy (...).“



Ano, text nebyl úplný, ale předpokládalo se, že bude doplněn jen ve vyznačených pasážích o informace, které v tu dobu nebyly známy. Tzn. že zbytek definován byl a od něj se rada odchýlit nemohla !!! "RM schvální uzavření nájemní smlouvy ... dle zveřejněných podmínek soutěže ... " Nájemní smlouva byla součástí soutěžních podmínek !!! Text nájemní smlouvy se kromě nevyplněných míst neměl upravovat !!! Je logické, že zastupitelstvo neuzavíralo nájemní smlouvu. Ale tím, že rozhodlo o její textaci, tím si vyhradilo pravomoc rozhodovat o jakékoli její změně !!! V opačném případě by opět rozhodnutí zastupitelstva nemělo smysl, neboť rada by smlouvu mohla uzavřít či v zápětí změnit v úplně jiném znění.

- 14. Zastupitelstvo si proto schválením podmínek veřejné soutěže nemohlo platně vyhradit další rozhodování o změnách nájemní ani licenční smlouvy a ani to nikdy nemělo v úmyslu. Z usnesení zastupitelstva ze dne 8.3.2012, č.j. 43/3/2012 vyplývá, že zastupitelstvo v době přijetí tohoto usnesení vědělo, kdo je vítězný uchazeč, a tedy mohlo namísto pouhého vzetí na vědomí, že uzavření nájemní a licenční smlouvy schválí rada, atrahovat tuto pravomoc ad hoc na sebe v dané či pozdější době. Jelikož tak zastupitelstvo neučinilo, a zůstalo u pouhého „vzetí na vědomí“, nelze než uzavřít, že k atrakci rozhodování o uzavření nájemní a licenční smlouvy, a tedy ani jejích dodatků, na zastupitelstvo nikdy nedošlo.**

V době usnesení zastupitelstva o vzetí na vědomí se stále jednalo o původní nájemní smlouvu doplněnou o informace o druhé smluvní straně a některých v původní smlouvě vynechaných míst. Z toho, že si zastupitelstvo tímto usnesením výslovně nevyhradilo pravomoc rozhodovat o změnách nájemní smlouvy nelze dovozovat, že by zastupitelstvo toto nemělo v úmyslu a přenechalo veškeré změny do kompetence rady.

- 3. Zastupitelstvo schválilo podmínky veřejné soutěže, přičemž primárním cílem vyhlášení veřejné soutěže bylo nalézt nejvhodnějšího uchazeče, s nímž by město Litoměřice založilo společnou obchodní společnost, již by následně pronajalo areál výstaviště, jakož i poskytlo licenci k ochranným známkám „ZAHRA DA ČECH“. Přestože tedy text nájemní i licenční smlouvy byl součástí podmínek veřejné soutěže, je již ze samotného textu těchto podmínek na první pohled zřejmé, že tyto smlouvy budou dále individualizovány na základě doplnění konkrétních údajů. V okamžiku, kdy zastupitelstvo schvalovalo podmínky veřejné soutěže, nemohlo být tedy rozhodováno o uzavření smlouvy, neboť tato byla v tento okamžik v jisté fázi své rozpracovanosti a neobsahovala některé podstatné i další náležitosti, zejména identifikaci smluvních stran a**

Ano, z textu podmínek soutěže bylo zřejmé, že se nájemní smlouva bude měnit v přesně definovaných oblastech a doplní se dvě přílohy, které definuje vítězný uchazeč. Stejně tak bylo naprosto zřejmé, že vůlí zastupitelstva je, aby areál byl rekonstruován na náklady vybraného uchazeče, a to za podmínek uvedených v nájemní smlouvě a nabídce uchazeče. Stejně tak z podmínek soutěže bylo zřejmé, že v případě, že by některé podstatné prvky nájemní smlouvy vypadly (což se stalo právě dodatkem č. 2, kdy byl vítězný uchazeč nepřiměřeně zvýhodněn na úkor města), zastupitelstvo by s takovou smlouvou nesouhlasilo.



4. Schválení podmínek veřejné soutěže nelze považovat za rozhodnutí o uzavření nájemní a licenční smlouvy. V důsledku toho ani nemohlo dojít k atrakci zastupitelstva rozhodovat napříště o dodatcích takové smlouvy. Pokud proto uzavření dodatků schválila rada, učinila tak zcela v souladu se zákonem a nedopustila se tak žádného pochybení. Tomuto ostatně odpovídá i usnesení zastupitelstva ze dne 8.3.2012, č.j. 43/3/2012, z něhož vyplývá, že zastupitelstvo v době přijetí tohoto usnesení vědělo, kdo je vítězný uchazeč a znalo i další podmínky smlouvy, a tedy mohlo namísto pouhého vzetí na vědomí, že uzavření nájemní a licenční smlouvy schválí rada, atrahovat tuto pravomoc ad hoc na sebe, a to v dané době či době pozdější. Jelikož tak zastupitelstvo neučinilo, a zůstalo u pouhého „vzetí na vědomí“, nelze než uzavřít, že k atrakci rozhodování o uzavření nájemní a licenční smlouvy, a tedy ani jejích dodatků, nikdy nedošlo.

Schválení podmínek a schválení textu nájemní smlouvy (byť s chybějící smluvní stranou a dalšími konkrétními neznámými) nelze považovat za rozhodnutí o uzavření smlouvy, ale za rozhodnutí o konkrétních podmínkách soutěže a nájemní smlouvy. AK Duška & Svobodová dovozuje nevyhrazení si pravomoci zastupitelstvem této kompetence hlavně z faktu, že zastupitelstvo schválilo usnesení ze dne 8.3.2012. Takový argument je naprosto nedostatečný, neboť z něj nijak nevyplývá, že by se zastupitelstvo jakkoli vzdávalo již dříve atrahované pravomoci.

Vzhledem k tomu, že by uzavřením dodatku č.2 výše uvedené nájemní a licenční smlouvy mohla pronajímateli Městu Litoměřice vzniknout škoda v odhadované výši až 100 milionů Kč a s ohledem na výše uvedené právní stanovisko potvrzující neplatnost uzavření dodatku č.2 výše uvedené nájemní a licenční smlouvy bez schválení Zastupitelstvem města Litoměřice, doporučuji všem zastupitelům postupovat s péčí řádného hospodáře a schválit mnou předložený návrh usnesení k výše uvedenému bodu programu.

Zastupitelstvo města je povinno postupovat s péčí řádného hospodáře a chránit majetek města. V případě, že by zastupitelstvo města neschválilo mnou předložený návrh usnesení, jelikož na danou věc existují dva různé právní názory a daná věc je tedy nejistá, pak musí přijmout taková opatření, aby toto riziko nejistoty minimalizovalo. Mělo by tedy anulovat původní nejisté dodatky č.1 a č.2 výše uvedené nájemní a licenční smlouvy a schválit je případně znovu, ať již v původním či v jiném znění, aby uvedlo danou věc do stavu právní jistoty.

Dále by mělo zastupitelstvo přijmout taková opatření např. v jednacím řádu zastupitelstva a rady, aby ke sporům o příslušnost již znovu nedocházelo.

S pozdravem



Petr Urbánek
zastupitel Města Litoměřice

