



Zastupitelstvo města Olomouce Kontrolní výbor

Výtisk č. 1

Z Á P I S

o výsledku kontroly:

Kontrola usnesení ZMO dne 22. 6. 2011 usnesení č. 15 – Prověření postupu při pronájmu nebytového prostoru a bytů v domě Sokolská 48. Zejména prověřit soulad s obecně platnými právními normami a postupy schválenými RMO.

Kontrolu provedly:

Hana Kaštilová Tesařová, předsedkyně KV

Ludmila Lochmanová, členka KV

(dále jen „kontrolující“)

Účasten:

Ing. Jaroslav Hornung, vedoucí odboru interního auditu a kontroly statutárního města Olomouc, tajemník KV

Host:

Jana Šubová v postavení smluvní strany podnájemní smlouvy

Na základě byla dne provedena

dne : 21. října 2011

na základě: usnesení Kontrolního výboru (dále jen „KV“) ze dne 7. září 2011

Rozsah kontroly: kontrola nájemních a podnájemních vztahů nebytových a bytových prostor v nemovitosti č. 48, ul. Sokolská, Olomouc.

Kontrolou bylo zjištěno:

1. Smlouva o nájmu a smlouva o podnájmu nebytových prostor

Za účelem kontroly platnosti předmětných smluv byly kontrolujícím předloženy tyto smlouvy a dokumenty:

- smlouva o nájmu shora uvedených nebytových prostor uzavřená mezi pronajímatelem „Správa domovního fondu města Olomouce“ a nájemcem „Spolek přátel olomouckého jazzu“ uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, účinném k rozhodnému dni, tj. ke dni uzavření smlouvy dne 11. 1. 1995,
- smlouva o „nájmu“ části shora uvedených prostor uzavřená mezi „pronajímatelem“ „Jazz Club CZ, spol. s r. o.“ a paní Janou Šubovou podle občanského zákoníku dne 1. dubna 2005,
- dále např. „Smlouva o právu provozování pohostinské činnosti v JAZZ TIBET CLUBU“ uzavřená mezi Občanským sdružením Spolek přátel olomouckého jazzu a paní Janou Šubovou dne 7. 10. 2009, ve znění dodatku ze dne 1. 1. 2010; „Nájemní smlouva na

movitou věc“ uzavřená mezi Jazz Club CZ, spol. s r. o. a paní Janou Šubovou dne 1. 9. 2008,

- usnesení z 12., 16., 19., 23., a 26. schůze Rady města Olomouce,
- korespondence právního zástupce paní Jany Šubové, advokáta Mgr. Ondřeje Masopusta,
- kopie faktur prokazující výzvy k platbám,
- další dokumenty ve vztahu k posuzovaným smlouvám irelevantní.

Jako první byla kontrolována smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 11. 1. 1995. Kontrolující se zaměřily na soulad obsahu smlouvy se zněním v rozhodné době účinného zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Co do subjektů, předmětu nájmu, účelu nájmu, výše a splatnosti nájemného, službám spojeným s užíváním atd. nebyly shledány žádné nedostatky, které by z důvodu nejasnosti, neurčitosti či nesrozumitelnosti činily smlouvu neplatnou.

Dále byla podrobena analýze smlouva uzavřená mezi Jazz Club CZ, spol. s r. o. a paní Janou Šubovou ze dne 1. dubna 2005. Kontrolující shledaly, že:

1. Smlouva byla nazvána jako „nájemní“ a odkazem v ní uvedeným uzavřená podle „občanského zákoníku“ – oba údaje jsou nesprávné, neboť Jazz Club CZ, spol. s r. o. není ani vlastníkem ani nájemcem nebytových prostor (žádný takový titul nebyl předložen), tzn., že nebyl oprávněn s nebytovými prostorami jakkoli disponovat, navíc smlouvu o podnájmu upravuje zákon č. 116/1990 Sb. Dle sdělení paní Jany Šubové existuje blíže neurčená dohoda mezi Jazz Club CZ, spol. s r. o. a Spolkem přátel olomouckého jazzu. Taková dohoda však nebyla kontrolujícím k dispozici a i kdyby byla, neopravňovala by Jazz Club CZ, spol. s r. o. k převádění práv na třetí osobu, neboť nájemcem nebytových prostor je Spolek přátel olomouckého jazzu.
2. V čl. I. předmětné smlouvy je uvedeno, že „pronajímatel je nájemcem objektu Sokolská 48, Olomouc“; v čl. II. pak, že „pronajímatel touto smlouvou pronajímá ve shora označené nemovitosti kavárenské prostory – JAZZ PIPE CAFÉ za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti podle a v rozsahu živn. listu – koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vinotéka). Dané prostory pronajímá se souhlasem Spolku přátel olomouckého jazzu (SPJO), zastoupeným panem Ervinem Schleserem.
3. Podle čl. III předmětné smlouvy byla tato uzavřena na dobu neurčitou od 1. dubna 2005, s výpovědní lhůtou jeden kalendářní měsíc. Podle § 6 zákona č. 116/1990 Sb., ve rozhodném znění, je *nájemce oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele*. K tomu kontrolující konstatují, že:
 - a) není zřejmé, z jakého titulu uzavřela společnost Jazz Club CZ, spol. s r. o. uvedenou smlouvu, tj., z jakého titulu jí vzniklo oprávnění disponovat s předmětnými prostory,
 - b) smlouva, kterou lze považovat za smlouvu o podnájmu, byla uzavřena na dobu neurčitou, což je v přímém rozporu s dikcí ust. § 6 zákona, (smlouva o nájmu přitom byla uzavřena na dobu určitou od 15. 1. 1995 do 14. 1. 2010 s následnou změnou na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou),
 - c) ze smlouvy, popř. z individuálních dokumentů stojících vně smlouvy nevyplynul žádný důkaz o souhlasu pronajímatele (SDF OL) s uzavřením smlouvy o podnájmu.

Z důvodů uvedených sub písm. a), b) a c) lze uzavřít, že smlouva byla uzavřena nejen nekvalifikovaně, ale zejména v rozporu s obecně závaznými právními předpisy.

Nebytové prostory, které jsou předmětem podnájmu, nejsou dostatečně specifikovány, z podnájemní smlouvy nelze rozpoznat, zda se s jistotou jedná o část prostorů nemovitosti č. 48, Sokolská ul., které jsou předmětem nájemní smlouvy. Ústně byla tato nesrovnalost vyřešena. Prostory byly paní Janou Šubovou dlouhodobě fakticky užívány, sjednané úhrady hrazeny Jazz Club CZ, spol. s r. o., tj. subjektu bez oprávnění s částí nemovitosti disponovat. K tomu paní Jana Šubová uvedla, že zvažuje podání žaloby na vydání bezdůvodného obohacení. Mimo rámec oficiálního jednání byla upozorněna na skutečnost, že předmětné prostory fakticky užívala, tzn., že

by u soudu nemusela mít ve věci úspěch pro rozpor s dobrými mravy a že se podle ust. § 107 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, právo na vydání bezdůvodného obohacení promlčí za dva roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil. Podle odst. 3 téhož ustanovení se právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení promlčí nejpozději za tři roky, a jde-li o úmyslné bezdůvodné obohacení, za deset let, kdy k němu došlo. Přestože je smlouva neplatná, zůstalo by otázkou, zda paní Jana Šubová v postavení profesionální podnikatelky neměla mít o všech shora uvedených pochybeních povědomí. (Ust. § 43 ObčZ: „Účastníci jsou povinni dbát, aby při úpravě smluvních vztahů bylo odstraněno vše, co by mohlo vést ke vzniku rozporů“ Je-li citované ustanovení závazné pro občany, tím spíše jsou povinni respektovat jej podnikatelé, u nichž obchodní zákoník předpokládá určitou míru profesionality.)

Paní Jana Šubová se kontrolujících dále dotazovala na důvody absence výpovědi smlouvy o nájmu ze strany vlastníka nemovitosti (pronajímatele), jestliže byla smlouva o podnájmu uzavřena bez jeho souhlasu. Bylo poukázáno na ust. § 9 odst. 2 písm. g) zákona č. 116/1990 Sb., jež uvádí, že „pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby, jestliže nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele“. Smlouva o podnájmu byla uzavřena dne 1. dubna 2005, tj., ve lhůtě mezi 15. 1. 1995 do 14. 1. 2010 (srov. čl. III. nájemní smlouvy), tzn., v době sjednané jako určité. Z dikce zákona výslovně plyne, že je pronajímatel k výpovědi oprávněn, nikoli povinen. Otázka subjektu pronajímatele (Jazz Club CZ, spol. s r. o.) tím však zůstává nedotčena.

Závěr

Jak již bylo shora uvedeno, na základě předložených smluv je odlišná osoba nájemce od osoby uzavírající smlouvu o podnájmu, kterou mohl se souhlasem pronajímatele (vlastníka nemovitosti) uzavřít pouze nájemce, resp. osoba k tomu oprávněna na základě písemné plné moci. Na základě takto doložené písemné dokumentace je smlouva o podnájmu uzavřená mezi Jazz Club CZ, spol. s r. o. a paní Janou Šubovou absolutně neplatná pro rozpor se zákonem (nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má).

Bližší informace o průběhu jednání týkající se této kauzy lze nalézt ve shora citovaných usneseních ze schůzí Rady města Olomouce. Z usnesení z 26. schůze RMO konané dne 4. 10. 2011 plyne, že „RMO schvaluje podnájem části nebytového prostoru o výměře 265 m² v 1. NP budovy č. p. 551 (stavba občanského vybavení), Sokolská č. o. 48, na pozemku parc. č. st. 42/2, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Olomouc-město obec Olomouc, pro Marka Dosoudila, bytem Dobrovského 33, Olomouc, IČ 63009838“. Z žádného předloženého dokumentu nelze zjistit, jakým způsobem zanikla (byť neplatná) podnájemní smlouva mezi Jazz Club CZ, spol. s r. o. a paní Janou Šubovou.

2. Nájemní smlouvy – předmět nájmu: byty

Předmětem kontroly byly dále dvě nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem „Statutární město Olomouc zastoupené Správou nemovitostí Olomouc“ a nájemcem „Spolek přátel olomouckého jazzu, občanské sdružení, zastoupené předsedou Jaroslavem Švarcem“.

Předmětem obou nájemních smluv jsou byty v prvním patře domu č. orient. 48 v Olomouci, Sokolská ul., a to byt č. 1 a byt č. 3. Tyto smlouvy nevykazují žádné nedostatky, které by byly důvodem jejich neplatnosti.

V obou smlouvách je v čl. I. odst. 2, poslední věta, dáno, že „pronajatý byt nebo jeho část lze jiném přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele.“

Dle písemného sdělení Mgr. Denisy Trávníčkové bylo v žádosti o nájem bytů uvedeno, že tyto budou využívány pro *ubytování* hudebníků a že bytová komise tuto žádost projednala a doporučila RMO byty přidělit; RMO věc odsouhlasila.

Závěr

Pakliže různí hudebníci užívají byty krátkodobě, např. vždy jen ve spojení s produkcí, není třeba souhlasu pronajímatele, neboť se nejedná o institut podnájmu, ale o odvozené užívací právo.

Současně je i věcí dohody mezi nájemcem a hudebníkem (hudebníky) otázka dílčí úhrady za ubytování.

Pozn. jen na vysvětlení – nájemce bytu ve vlastnictví města je oprávněn bez jeho souhlasu „ubytovat“ na několik dnů hosty, a to bez ohledu na to, zda je či není v bytě sám přítomen.

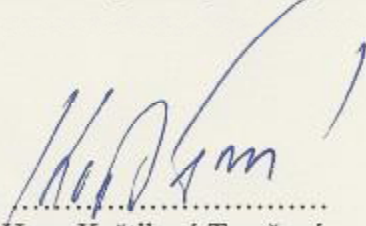
Výsledek kontroly:

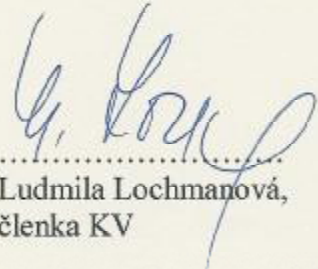
1. Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřena dne: 11. 1. 1995 mezi pronajímatelem „Správa domovního fondu města Olomouce“ a nájemcem „Spolek přátel olomouckého jazzu“ nevykazuje rozpory se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném k rozhodnému dni
2. Smlouva o nájmu části předmětných nebytových prostor uzavřená mezi „Jazz Club CZ, spol. s r. o.“ a paní Janou Šubovou je neplatná pro rozpor se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor (srov. str. 2 tohoto zápisu)
3. Podle ust. § 9 odst. 2 písm. g) zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor může pronajímatel písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby, jestliže nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
4. Podnájemní smlouvy – byty: nebyla shledána žádná pochybení

Doporučení:

Kontrolní výbor doporučuje, aby při uzavření nové nájemní smlouvy na předmětné nebytové prostory byl specifikován účel nájmu, tj. aby smlouva vykazovala, že prostory se pronajímají za účelem hudebních produkcí, zejména pak se zaměřením na jazzovou hudbu.

Kontrolu provedly:


.....
Hana Kaštilová Tesařová,
předsedkyně KV


.....
Ludmila Lochmanová,
členka KV

Zápis byl vyhotoven ve třech výtiscích.

Výtisk číslo 1 : - Zastupitelstvo města Olomouce

Výtisk číslo 2 : - Zastupitelstvo města Olomouce, kontrolní výbor