



# BRUNCKO

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ • LAW OFFICE

+420 735 881 874  
advokat@bruncko.cz  
ID datová schránka: rfpuedm

Benešova 628/12  
602 00 Brno  
Česká republika

Evidenční číslo České advokátní komory: 15819  
IČ: 03428699

JUDr. Bc. Stanislav Bruncko  
advokátní kancelář  
právo občanské - rodinné - obchodní - trestní

WWW.BRUNCKO.CZ

Obec Podolí

Podolí 190

PSČ 686 04

K rukám vážené paní starostky Bc. Jany Rýpalové

Vážená paní starostko,

oznamuji Vám, že jsem převzal právní zastoupení mého klienta, pana Ing. Jiřího Trávníčka, přičemž kopii plné moci zasílám v příloze.

Předmětem tohoto mého dopisu je řešení situace ohledně výpovědi nájemní smlouvy k části pozemku parc. č. 4328/2, č. LV 10001 v katastrálním území Podolí nad Olšavou a obci Podolí (dále také jen „předmětný pozemek“). Dne 10. 11. 2008 uzavřela obec Podolí s mým klientem nájemní smlouvu k části pozemku č. 4328/2 (tehdy ještě vedeného pod parc. č. 916/1), a to na dobu 10 let s tím, že bude smlouva po vypršení nájmu automaticky prodlužována o dalších deset let. Vypovědět tuto smlouvu ze strany obce bylo možno pouze z důvodu veřejného zájmu. Dne 30. 9. 2016 pak byla mému klientovi zaslána výpověď nájemní smlouvy z důvodu veřejného zájmu, který měl spočívat v 1) zajištění větší ochrany rostlin a živočichů, kteří se na předmětném pozemku vyskytují a ve 2) využívání předmětného pozemku k propagaci ochrany přírody a krajiny.

**Můj klient má za to, že tato výpověď je neplatná, a nájemní vztah k předmětnému pozemku mezi mým klientem a obcí Podolí proto nadále trvá.**

Můj klient nemá zájem na tom, aby bylo nutno tento spor ohledně trvání nájemního vztahu řešit soudní cestou, a proto navrhuje ke zvážení možnost uzavření dohody o narovnání, čímž by došlo k potvrzení trvání nájemního vztahu k předmětnému pozemku (resp. jeho části). Teprve v případě, že by se ukázalo, že k dohodě není možné dospět, byl bych nucen zákonné nároky mého klienta vymáhat soudně.

Níže podrobněji rozvádím nároky a požadavky mého klienta:

#### **1. Neplatnost výpovědi ze dne 30. 9. 2016**

Podle ustanovení § 2229 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen „občanský zákoník“), lze nájem sjednaný na dobu určitou vypovědět pouze v případě, že ve smlouvě byly ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba. Dále lze nájem vypovědět z důvodu zvláště závažného porušení povinnosti jedné ze stran, a to ve smyslu § 2232 občanského zákoníku.

K žádnému zvlášť závažnému porušení povinnosti však nedošlo, ani to není žádnou ze stran tvrzeno.

Nájem tedy je možno vypovědět pouze z důvodů veřejného zájmu. Vypověď nájmu ze dne 30. 9. 2016 je však neplatná, a to z následujících důvodů:

### 1.1. Neurčitost výpovědních důvodů

V případě, kdy lze nájemní smlouvu vypovědět pouze ze sjednaného výpovědního důvodu, je ve výpovědi nezbytné dostatečně skutkově výpovědní důvod vymezit. V této souvislosti lze citovat analogicky aplikovatelné závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009: „(...)je třeba, aby pronajímatel dostatečně určitě skutkově vymezil uplatněný výpovědní důvod tak, aby z ní bylo patrné, z čeho **přesně dovozuje jeho naplnění**; nestačí tedy, aby např. pouze uvedl, že "nájemce nezaplatil nájemné a úhrady za služby ve výši odpovídající trojnásobku těchto měsíčních plateb", nebo že "dluží na uvedených platbách konkrétní částku", uvedenou ve výpovědi, ale je třeba, aby specifikoval, z čeho se tato částka sestává (nejlépe tak, že uvede, za které konkrétní měsíce a kolik nájemce nezaplatil).“ Ve výpovědi zaslané mému klientovi však žádné podrobnější vymezení důvodů výpovědi není, omezuje se pouze na obecné a vágní konstatování o zájmu na ochraně rostlin a živočichů (přičemž nijak netvrdí, že by péče mého klienta o předmětný pozemek byla v tomto ohledu nedostatečná) a o budoucím využití předmětného pozemku k propagaci ochrany životního prostředí (kdy žádné konkrétní kroky k realizaci tohoto účelu také nejsou specifikovány). Není ani nijak zřejmé, proč se tvrzené důvody nedají realizovat i bez výpovědi nájmu.

Vypověď je tedy nedostatečně odůvodněná a neobsahuje požadovanou specifikaci a skutkové vymezení výpovědních důvodů, **jako taková je proto neplatná.**

### 1.2. Nenaplnění důvodů výpovědi

Kromě neurčitého skutkového vymezení výpovědních důvodů zakládá neplatnost výpovědi i jejich nenaplnění v souladu s ustanovení § 2229 občanského zákoníku. Toto nenaplnění výpovědního důvodu lze shledat z jednání obce, která v souvislosti s předmětným pozemkem nepodnikla, neschválila ani nezačala připravovat žádné kroky, které by vedly k zajištění větší ochrany rostlin a živočichů na předmětném pozemku či k jeho využití k propagaci ochrany přírody. Naopak došlo k prodeji části pronajatého pozemku soukromé osobě, přičemž užití pozemku není kupní smlouvou nijak omezeno (např. právě využitím k požadovanému účelu ochrany přírody). Lze tak zcela jednoznačně konstatovat, že výpovědní důvody nebyly naplněny, ani ze strany obce nebyly podniknuty jakékoli kroky k jejich naplnění.

V tomto ohledu lze tvrzené výpovědní důvody posoudit jen jako zástěrku k výpovědi nájmu. **Vypověď je proto neplatná pro nenaplnění výpovědních důvodů.**

### 1.3. Trvání nájemního vztahu

Vzhledem k neplatné výpovědi nájmu je třeba konstatovat, že **nájem předmětného pozemku nadále trvá**, přičemž klient nadále o pozemek a ochranu rostlin a živočichů pečuje dle svého nejlepšího vědomí. **Za účelem právní jistoty však klient požaduje, aby trvání nájemního vztahu dle smlouvy bylo písemně potvrzeno dohodou o narovnání.** V opačném případě bude nucen se neplatnosti výpovědi domáhat soudní cestou.

### 2. Návrh postupu při uzavření mimosoudní dohody

- 2.1. Můj klient považuje za nutné zdůraznit, že nemá zájem o vyvolání zbytečného sporu s obcí Podolí a klade důraz na vyřešení situace mimosoudně tak, aby žádná ze stran nebyla nucena do případu investovat množství času a finančních prostředků (k čemuž by při soudním řešení sporu nepochybně došlo). Je proto připraven uzavřít dohodu o narovnání, přičemž konkrétní podmínky dohody by samozřejmě byly otázkou jednání. Pozice mého klienta je však v tomto ohledu taková, že by dohodou mělo být potvrzeno trvání nájemního vztahu k předmětnému pozemku a trvání nájemní smlouvy ze dne 10. 11. 2008. Klient má za to, že pronajatý pozemek udržoval řádně a s veškerou péčí i s ohledem na ochranu rostlin a živočichů, které se na předmětném pozemku nacházejí. Vzhledem ke skutečnosti, že obec Podolí žádnou konkrétní iniciativu ani kroky k zajištění větší ochrany rostlin nepodnikla, domnívá se můj klient, že je i v zájmu obce, aby o předmětný pozemek pečoval on jako nájemce.
- 2.2. V případě, že bude obec Podolí ochotna spor vyřešit mimosoudně, je klient jako ústupek ochoten nechat připravit dohodu o narovnání na vlastní náklady, **náklady obce na celý proces tak budou nízké a v porovnání s případem soudního řešení sporu zcela zanedbatelné.**
- 2.3. Není mi známo, zda k případnému vyjednávání a uzavření dohody je pro konkrétní případ nutné i zmocnění zastupitelstva k takovému jednání. Pokud by tomu tak ovšem bylo, a ze strany vedení obce by byl zájem o urovnání sporu, dovoluji si požádat o informaci, kdy bude zastupitelstvo obce projednávat tuto výzvu a do kdy obdržím konkrétní stanovisko obce Podolí.

### 3. Výzva k plnění

- 3.1. Závěrem si Vás dovoluji požádat o sdělení, zda je obec Podolí ochotna vyřešit spor mimosoudně a uzavřít s mým klientem dohodu o narovnání. Pokud bude třeba rozhodnutí o uzavření dohody o narovnání nejprve schválit zastupitelstvem obce, žádám sdělení termínu jednání, na kterém bude tato otázka projednána, a to do 20. 2. 2018.
- 3.2. Současně Vás žádám, abyste tento můj návrh a jeho součásti (zejména pak bod 1.3.), považovala za výzvu dle § 142a odst. 1 o. s. ř. V případě, že od Vás ohledně mimosoudního vyřešení sporu neobdržím odpověď do 10. 3. 2018, budu muset přistoupit k vymáhání nároků mého klienta soudní cestou.

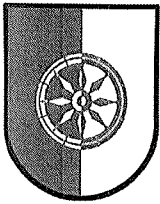
3.3. Se svým vyjádřením prosím kontaktujte přímo mne, mé kontaktní údaje jsou uvedeny v záhlaví první strany tohoto dopisu.

Očekávám Vaši odpověď a zůstávám s pozdravem

*Příloha: plná moc advokáta*

V Brně dne 9. 2. 2018

právně zastoupen JUDr. Bc. Stanislavem Brunckem,  
advokátem v plné moci



**Obec Podolí**  
Podolí 190, 686 04 Kunovice

OBECEM ÚŘAD PODOLÍ  
okr. Uh. Hradiště, POČ 686 04

Dostc 14.3.2018  
155/2018 / 2002  
c  
- 0 -

Váš dopis zn:  
Ze dne: 9.2.2018  
č. jednací:  
Spisová značka: OUPO  
Vyřizuje: Jana Rýpalová  
Tel: 572 574 130  
E-mail: info@obecpodoli.cz  
Datum: 13.3.2018

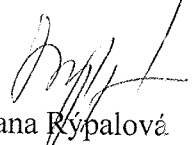
**Advokátní kancelář**  
**BRUNCKO**  
**JUDr. Stanislav Bruncko**  
**686 04 Kunovice**

Výpověď nájemní smlouvy.

Reaguji na Váš dopis ve věci výpovědi nájemní smlouvy na p.č. 4328/2 dříve vedené pod p.č. 916/1. Obec Podolí, má zájem se dohodnout mimosoudně, proto Vás žádám o připravení dohody o narovnání. Tuto dohodu musí schválit zastupitelstvo obce na svém zasedání. Předpokládám, že nejbližší zasedání zastupitelstva obce se uskuteční koncem měsíce března.

S pozdravem

**OBECEM ÚŘAD PODOLÍ**  
686 04 Podolí 190  
tel.: 572 574 130  
IČ: 002 91 242

  
Jana Rýpalová  
starostka obce Podolí

ké Hradiště

(dále jako „nájemce“),

a

## 2) Obec Podolí

se sídlem Podolí 190, 686 04 Kunovice  
zastoupena starostkou Bc. Janou Rýpalovou  
(dále jako „pronajímatel“)

dále společně také jako „smluvní strany“ nebo každý samostatně jako „smluvní strana“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2  
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jako „občanský zákoník“), tuto

## **dohodu o zpětvzetí výpovědi**

a dále smluvní strany uzavírají v souladu s ustanovením § 1902 občanského zákoníku  
tento

## **dodatek č. 1 k nájemní smlouvě uzavřené dne 10. 11. 2008**

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

- 1.1 Dne 10. 11. 2008 uzavřely smluvní strany smlouvu o nájmu nemovitosti (dále také jen „nájemní smlouva“), jejímž předmětem byla část pozemku p. č. 916/1 v k. ú. Podolí nad Olšavou zapsaného na LV č. 10001, později přečíslovaný na p. č. 4328/2 v k. ú. Podolí nad Olšavou a studna na něm umístěná. Pronajímaná část pozemku byla definována jako kruh o průměru 50 m, jehož střed tvoří obecní studna.
- 1.2 Dne 30. 9. 2016 zaslal pronajímatel nájemci výpověď nájemní smlouvy, ve které uvedl, že pozemek p. č. 916/1, jehož část byla pronajata nájemci, byl v průběhu komplexních pozemkových úprav v katastru obce Podolí přečíslován na p. č. 4328/2, přičemž zůstal součástí katastrálního území Podolí nad Olšavou. Uvedené přečíslování nemělo na platnost

nájemní smlouvy žádný vliv a práva a povinnosti z této smlouvy zůstaly i po změnách v evidenci Katastru nemovitostí České republiky zachovány. Pronajímatel dále uvedl, že nájem pozemku sjednaný nájemní smlouvou z důvodu veřejného zájmu vypovídá. Veřejný zájem odůvodňující výpověď měl spočívat především v 1) zajištění větší ochrany rostlin a živočichů, kteří se na předmětném pozemku vyskytují a ve 2) využívání předmětného pozemku k propagaci ochrany přírody a krajiny.

- 1.3 Předmětem této dohody je zpětvzetí výpovědi z nájemní smlouvy ze dne 10. 11. 2008 a dílčí změna ustanovení nájemní smlouvy ze dne 10. 11. 2008.

## II.

### Zpětvzetí výpovědi nájemní smlouvy

- 2.1 Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že netrvá na výpovědi nájemní smlouvy ze dne 10. 11. 2008, která byla nájemci zaslána dne 30. 9. 2016 a tuto výpověď bere zpět.
- 2.2 Nájemce se zpětvzetím výpovědi tímto souhlasí.
- 2.3 Smluvní strany prohlašují, že nájemní vztah vzniklý na základě nájemní smlouvy ze dne 10. 11. 2008 nadále trvá a nezanikl, stejně tak nadále trvají i všechna práva a povinnosti z nájemní smlouvy vyplývající.

## III.

### Změna dílčích ustanovení nájemní smlouvy

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že tímto dodatkem č. 1 mění některá ustanovení nájemní smlouvy ze dne 10. 11. 2008, a to při zachování původního závazku, níže provedenými změnami se tedy původní závazek neruší a nenahrazuje se jako celek závazkem novým.
- 3.2 Smluvní strany se dohodly, že tímto dodatkem č. 1 mění čl. I nájemní smlouvy ze dne 10. 11. 2008 tak, že nově zní:

„I.

*Pronajímateli přísluší vlastnické právo k nemovitosti – pozemku p. č. 4328/2 v k. ú. Podolí nad Olšavou. Předmětem nájmu jsou část pozemku p. č. 4328/2 a studna na něm umístěná. Pronajímaná část pozemku je definovaná jako kruh o průměru 50 m, jehož střed tvoří obecní studna, tak jak je zakreslena na přiloženém geodetickém výkresu zpracovaném geodetem Miloslavem Kubesem, který je součástí této smlouvy.*

*Takto definovaný předmět smlouvy pronajímá pronajímatel nájemci za účelem využití jako zahrady a zdroje užitkové vody.“*

- 3.3 Součástí nájemní smlouvy ze dne 10. 11. 2008 se tímto stává i geodetický výkres zpracovaný Miloslavem Kubesem, který je přílohou tohoto dodatku č. 1.
- 3.4 Smluvní strany se dále dohodly, že tímto dodatkem č. 1 mění čl. V nájemní smlouvy ze dne 10. 11. 2008 tak, že nově zní:

„V.

*Strany mohou nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní dobou stanovenou na 12 měsíců.*

*Pronajímatel je oprávněn nájemní smlouvu vypovědět pouze z důvodu veřejného zájmu.*

*Tato smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu a uzavírá se na dobu určitou do 1. 7. 2028 s tím, že pokud jedna ze smluvních stran druhé smluvní straně písemně neoznámí nejméně 12 měsíců před uplynutím doby nájmu, že si pokračování nájemní smlouvy nepřeje a nájem uplynutím sjednané doby skončí, doba nájmu se automaticky prodlužuje o dalších 10 let.*

*V případě prodeje pozemku p. č. 4328/2 v k. ú. Podolí nad Olšavou bude nájemce brán jako zájemce o koupi uvedeného pozemku a o možnosti odkoupení bude včas informován.*

*V případě úmrtí nájemce přechází práva a povinnosti z této smlouvy na jeho dědice. Dědic nájemce je oprávněn bez udání důvodu smlouvu vypovědět do 6 měsíců od pravomocného skončení dědického řízení o pozůstalosti nájemce.“*

**3.5** V ostatním zůstává závazek z nájemní smlouvy ze dne 10. 11. 2008 nezměněn a zachován.

#### **IV.**

##### **Závěrečná ustanovení**

- 4.1** Tato dohoda je platná a účinná dnem jejího uzavření.
- 4.2** Uzavření této dohody bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Podolí ze dne 17.12.2018, usnesením č. 24/2/2018.
- 4.3** Smluvní strany se zavazují, že budou respektovat oprávněné zájmy druhé smluvní strany, budou jednat v souladu s účelem této dohody a nebudou jej mařit, přičemž uskuteční veškerá právní a jiná jednání, která se ukáží být nezbytná pro dosažení účelu této dohody.
- 4.4** Nájemce dlužné nájemné ve výši 100 Kč a nájemné na budoucí období ve výši 1.000 Kč uhradil k rukám pronajímatele při podpisu této dohody. Podpisem této dohody pronajímatel potvrzuje přijetí částky 1.100 Kč od nájemce. Pronajímatel tímto prohlašuje, že jinou než výše uvedenou pohledávku na úhradu 1.100 Kč vůči nájemci z titulu nájemní smlouvy nemá.
- 4.5** Veškeré změny a doplnění této dohody vyžadují dle výslovné vůle smluvních stran písemnou formu.
- 4.6** Pokud některé z ustanovení této dohody je nebo se stane neplatným, neúčinným či zdánlivým, neplatnost, neúčinnost či zdánlivost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost dohody jako celku ani jiných ustanovení této dohody, pokud je takovéto neplatné, neúčinné či zdánlivé ustanovení oddělitelné od zbytku této dohody. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné, neúčinné či zdánlivé ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.



- 4.7 Tato dohoda a vztahy z této smlouvy vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.8 Tato dohoda byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 4.9 Smluvní strany prohlašují, že si dohodu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, a na důkaz toho níže připojují své podpisy.

V Podolí dne

---

**za obec Podolí**  
**Bc. Jana Rýpalová,**  
**starostka**