

Naše zn.: 0223/Q/15/0179

Úřad Městské části Praha 10
k rukám Mgr. Petra Janů
vedoucího oddělení veřejných zakázek
a servisních činností
Odbor majetkoprávní
Vršovická 68
101 38 Praha 10

V Praze dne 4. května 2015

E-mailem na: PetrJa@praha10.cz

Věc: příspěvek na provádění plánovaných oprav (Společenství Vršovická, Uzbecká, Moskevská)

- **stanovisko**

Vážený pane magistře,

na základě Vašeho zadání zasíláme stanovisko k problematice finanční participace MČP10 na opravách Pochozích teras, které zajišťuje Společenství Vršovická, Uzbecká, Moskevská (dále jen „Společenství VRUMO“), které je (jako právní entita) právnickou osobou - společenstvím vlastníků jednotek.

Výchozí stav:

Konstatujeme, že mezi MČP10 na straně jedné a Společenstvím VRUMO na straně druhé byla dne 23. 07. 2014 podepsána inominátní *Smlouva o poskytnutí součinnosti*, na základě které se již MČP10 v rozsahu čl. III citované smlouvy podílí na úhradě nákladů spojených s úklidem a běžnou údržbou Pochozích teras vymezených smlouvou, jejichž správu ex lege¹ zajišťuje Společenství VRUMO.

V článku I. odst. 5 smlouvy se uvádí, že smlouva pokrývá součinnost (kofinancování) smluvních stran v rámci úklidu a běžné údržby Pochozích teras s tím, že součinnost smluvních stran ohledně oprav Pochozích teras realizovaných dle „plánu oprav“ (schváleným orgány Společenství VRUMO) bude řešena separátní smlouvou.

Společenství VRUMO se obrátilo na MČP10 s žádostí o spolufinancování oprav prováděných podle „plánu oprav“ v rozsahu 50 % vynaložených nákladů, ke které připojilo i koncept

¹ viz § 1194 odst. 1 občanského zákoníku, když Pochozí terasy jsou společnou částí domů spravovaných Společenstvím VRUMO

plánu oprav pro období 2014-2017 v objemu (celkem) 26,054 mil. Kč s tím, že v období 2014 - 1. čtvrtletí 2015 byly již Společenstvím VRUMO realizovány opravy v objemu cca 10,5 mil. Kč.

Ve Vašem zadání jste nás pověřil:

- 1) posouzením, zda je požadavek Společenství VRUMO z legislativních důvodů ze strany MČP10 splnitelný;
- 2) pokud ano, zodpovězením, jakou formou a v jakém schvalovacím režimu;
- 3) přípravou návrhu smlouvy (za předpokladu kladného vyjádření k bodu 1)

Uvádíme, že v tuto chvíli neexistuje právní titul pro jakoukoliv finanční participaci MČP10 na nákladech oprav Pochozích teras prováděných na základě plánu oprav, neboť stávající smlouva ohledně tohoto výslovně odkazuje na separátní smlouvu. Jelikož předpokládáme, že žádná jednání ohledně separátní smlouvy upravující součinnost při financování oprav dle plánu oprav dosud zahájena nebyla, domníváme se, že za daného skutkového stavu nelze na straně MČP10 hovořit o předmluvní odpovědnosti (závazku za neuzavření smlouvy) ve smyslu § 1729 odst. 1 občanského zákoníku; na danou situaci by podle našeho názoru bylo lze aplikovat ustanovení § 1728 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého může každý vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, ledaže jednání o smlouvě zahájí nebo v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít.

Je tudíž třeba si položit otázku, zda MČP10 (vůbec) hodlá jednat se Společenstvím VRUMO o tom, že bude přispívat na nákladech oprav Pochozích teras dle plánu oprav (kde pro účely tohoto stanoviska předpokládáme, že tomu tak je). Není-li odpověď záporná, potom je třeba před samotným zahájením přípravy smlouvy (jednáním o podmínkách, limitech a předpokladech) zjistit, zda a za jakých podmínek dotčené obecně závazné právní předpisy takovou součinnost veřejnoprávní korporace umožňují.

Právní úprava:

Zákon č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze (dále jen „ZoHMP“) z hlediska hospodaření (nakládání s majetkem) městským částem ukládá hospodařit podle vlastního zastupitelstvem schváleného rozpočtu, a to účelně a hospodárně. Z hlediska určení, který orgán městské části schvaluje soukromoprávní smlouvy, je třeba vycházet z kompetenčního vymezení cit. zákona. Ohledně soukromoprávních smluv/jednání schvalovaných zastupitelstvem městské části uvádí § 89 odst. 2 ZoHMP taxativní výčet typů takto schvalovaných smluv/jednání, mezi kterými smlouvu obdobnou zamýšlené smlouvě o součinnosti (týkající se kofinancování oprav) nenalezneme. Oproti tomu § 94 odst. 3 ZoHMP obsahuje pravidlo o tom, že rada městské části rozhoduje v záležitostech patřících do samostatné působnosti městské části, pokud nejsou zákonem vyhrazeny zastupitelstvu městské části nebo pokud si je zastupitelstvo městské části nevyhradí. Z rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR vyplývá, že o záležitostech patřících do samostatné působnosti rozhoduje rada městské části, pokud nejsou předmětné záležitosti zákonem (ZoHMP) svěřeny zastupitelstvu nebo pokud si je zastupitelstvo nevyhradí, přičemž nejsou-li splněny uvedené podmínky pro rozhodování zastupitelstva o dané záležitosti, rozhoduje rada městské části, aniž by mohla svou pravomoc (lhostejno zda *ex ante* či *ex post*) delegovat na jiný subjekt.²

² viz rozsudek NS ČR ze dne 19. 12. 2007, sp. zn. 26 Cdo 350/2007, který byl publikován ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek (jedná se tedy o rozhodnutí kategorie A, tj. nejvyššího významu), dále viz navazující (výkladově shodné) rozsudky NS ČR ze dne 09. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 140/2010 a ze dne 25. 05. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4991/2008

Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách nelze podle našeho názoru na daný vztah aplikovat, neboť MČP10 si na svůj účet nic nepořizuje (dodávky, služby, stavební práce), nevystupuje jako zadavatel, stejně jako Společenství VRUMO nevystupuje jako dodavatel věcného plnění. Společenství VRUMO je právnickou osobou-společenstvím vlastníků zákonem povinně zřizovanou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, která není podnikatelem, nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání jiné osoby, kde členství v ní je spojeno s vlastnictvím jednotky (v domě). Přesto bychom doporučovali (k vyloučení jakéhokoliv potenciálního rizika) v zamýšlené smlouvě omezit rozsah finančního plnění za opravy tak, aby za trvání smlouvy nemohl dosáhnout částky 6 mio Kč.³

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád jsme přezkoumávali z hlediska zjištění, zda zamýšlená smlouva nemůže naplňovat znaky veřejnoprávní smlouvy podle cit. zákona, ohledně které platí jiná pravidla schvalování, přezkumu, resp. řešení sporů z ní vyplývajících. Dospěli jsme k závěru, že zamýšlená smlouva nemůže mít charakter veřejnoprávní smlouvy, neboť Společenství VRUMO jakožto SVJ není právnickou osobou, které by zákon svěřoval (jakoukoliv) působnost v oblasti veřejné správy.

Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů rovněž upravuje veřejnoprávní smlouvu jakožto právní titul pro poskytování dotací z rozpočtu obcí/krajů jakožto poskytovatelů dotace ve prospěch právnické nebo fyzické osobě na stanovený účel. Dobrovolné rozhodnutí MČP10 podílet se na opravách Pochozích teras, které jsou součástí domů, ve kterých je MČP10 vlastníkem některých jednotek za situace, kdy Pochozí terasy jsou užívány občany MČP10 jako přístupová cesta na Úřad MČP10 (s důsledkem vyššího opotřebení) není dle našeho názoru rozhodnutím o poskytnutí dotace. Dotace dle cit. zákona se poskytuje na účel určený poskytovatelem dotace v programu (uveřejňovaném dle § 10c cit. zákona) nebo na základě žádosti, anebo na účel stanovený zvláštním právním předpisem. Pakliže bychom žádost vyhodnotili jako žádost o dotaci, bylo by třeba k jejímu poskytnutí uzavřít veřejnoprávní smlouvu obsahující min. náležitosti podle § 10a odst. 5 cit. zákona, přičemž předesíláme, že na poskytnutí dotace není právní nárok. Předložený (posuzovaný) mail Společenství VRUMO ze dne 12. 04. 2015 však nesplňuje zákonné náležitosti žádosti o dotaci ve smyslu § 10a odst. 3 cit. zákona. Kdyby mělo být uvažováno o tom, že na opravy poskytne MČP10 dotaci, potom rozhodnutí o jejím poskytnutí náleží zastupitelstvu MČP10 (viz § 89 odst. 2 písm. b) ZoHMP). V tomto směru záleží i na tom, zda MČP10 (a na základě jakých interních pravidel) poskytuje dotace obdobného typu, tj. dotace, kde je žadatelem SVJ, příp. bytové družstvo, sloužící k opravám majetku (domů) v jejich správě.

Smlouva o fungování Evropské unie 2012/C 326/01 upravuje v článku 107 zakázanou veřejnou podporu. Z tohoto důvodu jsme se tedy rovněž zabývali tím, zda by na poskytování finančních prostředků (ať již formou převzetí soukromoprávního závazku nebo formou dotace) nemohlo být nahlíženo jako na zakázanou veřejnou podporu. Jelikož je však zakázaná veřejná podpora cílena proti narušení hospodářské soutěže tím, že poskytování podpory se zvýhodňuje určité podniky nebo určitá odvětví výroby, které zároveň ovlivňují obchod mezi členskými státy, domníváme se, že z definičních znaků vyplývá, že o zakázanou veřejnou podporu se v posuzovaném případě nejedná.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je tak třeba rozlišit, zda má být kofinancování oprav poskytováno jako soukromoprávní (dobrovolný) závazek MČP10, doplňující stávající závazek týkající se podílu na nákladech údržby a úklidu Pochozích teras, anebo veřejnoprávní (rovněž dob-

³ limit pro veřejnou zakázku malého rozsahu

rovolný) závazek MČP10 založený žádostí o dotaci a následným uzavřením veřejnoprávní smlouvy. Vedle samotného označení smluv, odkazu na právní předpis, podle kterého se smlouva uzavírá a v neposlední řadě schvalujícího orgánu, jsou další difference v obou smlouvách v tom, že porušení veřejnoprávní smlouvy má na příjemce dotace dopad v podobě odvodů za porušení rozpočtové kázně. Za další platí, že zatímco spory ze soukromoprávních smluv řeší soudy, spory z veřejnoprávních smluv řeší v posuzovaném případě MHMP v přenesené působnosti, proti jehož rozhodnutí nelze podat odvolání ani rozklad.

K posouzení, v jakém režimu smlouvu uzavírat (když v úvahu přicházejí oba režimy) vycházejí zpracovatelé stanoviska z toho, že v tomto konkrétním případě by se jednalo o opravy majetku, který je využíván jako přístupová cesta na Úřad MČP10, tedy ku prospěchu MČP10 a dále s přihlédnutím k tomu, že MČP10 má na předmětném majetku spoluvlastnický podíl (spojený s vlastnictvím jednotek v budově). Jestliže by nadto mělo současně platit, že MČP10 obdobným SVJ, družstvům či jiným žadatelům o dotaci takovou dotaci nepřiznává (příp. k jejich poskytování vyhláší zvláštní programy dle § 10c zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů), zpracovatelé stanoviska se spíše kloní k závěru, že zvažovaná smlouva by byla (měla být) smlouvou soukromoprávní, doplňující stávající (soukromoprávní) smlouvu o součinnosti č. 2014/OMP/1131.

Co se týče obsahových náležitostí, domníváme se, že smlouva (ať již soukromoprávní nebo veřejnoprávní) by mj. měla upravovat:

- způsob přípravy a pravidla odsouhlasování plánu oprav oběma účastníky smlouvy předtím, než plán oprav projedná (schválí) shromáždění Společenství VRUMO (příp. by přílohou smlouvy mohl být odsouhlasený plán oprav pro zvolené časové období);
- limity finanční účasti MČP10 na opravách za příslušný kalendářní cyklus (či jinak určené období), vč. určení, zda a v jakém rozsahu se MČP10 bude podílet na úhradách již realizovaných oprav, podmínky a splatnost úhrad těchto nákladů ze strany MČP10;
- pravidla spolurozhodování MČP10 o výběru zhotovitele, který bude opravy provádět, vč. spolupůsobení MČP10 při přípravě/odsouhlasování smluv na provádění konkrétních oprav;
- trvání smlouvy a pravidla ukončení smlouvy (možnosti vystoupení MČP10 bez jakýchkoliv sankčních následků) tak, aby případné uzavření smlouvy nebylo a nemohlo být vnímáno jako setrvalý finanční závazek MČP10 vůči Společenství VRUMO.

Zamýšlenou smlouvu (návrh) jsme samozřejmě připraveni zpracovat dle Vašeho pokynu.

S pozdravem

FELIX A SPOL. ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ, S.R.O.
JUDr. Karel Codel, advokát