

USNESENÍ

Okresní soud v Jindřichově Hradci rozhodl samosoudcem Mgr. Milanem Vejtasou ve věci

žalobce:

Město Lomnice nad Lužnicí, IČO 00247022

sídlem Náměstí 5, května 130, 378 16 Lomnice nad Lužnicí

zastoupený advokátem Mgr. Jiřím Písečkou

sídlem Žižkova 1321/1, 370 01 České Budějovice

proti

žalovanému:

TJ TATRAN Lomnice nad Lužnicí, z. s., IČO 42409136

sídlem Nádražní 556, 378 16 Lomnice nad Lužnicí

o určení neplatnosti nájemní smlouvy eventuelně o zrušení nájemní smlouvy

takto:

Soud ukládá žalovanému dle § 114b odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“), aby se ve lhůtě **60 dnů** ode dne doručení tohoto usnesení písemně vyjádřil ve věci samé k žalobě ze dne 06.05.2019, která je připojena.

Ve vyjádření je žalovaný povinen uvést, zda nárok uplatněný v žalobě uznává, popřípadě zda nárok uznává jen zčásti nebo co do základu. Uzná-li nárok, rozhodne soud na tomto základě o věci samé (o její části nebo o jejím základu) rozsudkem pro uznání (§ 153a odst. 1 o. s. ř.).

Jestliže žalovaný nárok uplatněný v žalobě zcela neuzná, je povinen ve vyjádření vylicít rozhodující skutečnosti o věci samé, na nichž staví svoji obranu proti žalobě (zejména uvést, která z tvrzení žalobce považuje za nesporná, tj. odpovídající skutečnosti, dále které skutečnosti činí předmětem sporu a proč, co v tomto směru tvrdí sám) a označit důkazy k prokázání svých tvrzení, a to tak, aby bylo zřejmé, k prokázání které konkrétní právně významné skutečnosti má být ten který důkaz proveden. Listinné důkazy, na něž se ve vyjádření odvolává, je třeba zaslat (založit do spisu) zároveň s vyjádřením.

Jestliže se žalovaný bez vážného důvodu ve věci samé písemně nevyjádří nebo ve stanovené lhůtě soudu nesdělí, jaký vážný důvod mu v tom brání, bude mít soud za to, že nárok, který je proti němu žalobou uplatňován, uznává. Soud v takovém případě rozhodne ve věci samé rozsudkem pro uznání (§ 153a odst. 3 o. s. ř.). Jen pro vydání rozsudku pro uznání nemusí být nařízeno jednání.

Vyjádření je třeba zaslat soudu k výše uvedené spisové značce ve 2 vyhotoveních.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné (§ 202 odst. 1 písm. h) o.s.ř.).

Jindřichův Hradec 1. července 2019

Mgr. Milan Vejtas a v.r.
samosoudce



Shodu s prvopísem potvrzuje Bc. Pavlína Dubenská.

60 119/2019

KASKA & PÍSEČKA
ADVOKÁTNI KANCELÁŘE

Mgr. Jiří Písečka, advokát
Žižkova tř. 1321/1, 370 01 České Budějovice
IČ: 713 47 097, ev. L. ČAK: 13048
tel: 386 358 085; ID: kpdghvt
e-mail: akpisecka@akkapruz

v Českých Budějovicích, dne 6.5.2019

Okresní soud v Jindřichově Hradci
Klásterská 123/II
377 28 Jindřichův Hradec

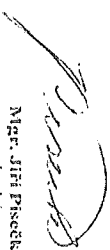
Žalobce: Město Lomnice nad Lužnicí

IČ: 002 47 022

se sídlem nám. 5. května 130, 378 16 Lomnice nad Lužnicí

pr. zastoupen:

Mgr. Jirím Písečkou, advokátem
se sídlem Žižkova tř. 1321/1, 370 01 České Budějovice



Mgr. Jiří Písečka
advokát
370 01 České Budějovice Žižkova tř. 1
tel.: 386 358 085 fax: 386 359 413

Žalovaní:

TJ TATRAPAN Lomnice nad Lužnicí, z.s.

IČ: 424 09 136

se sídlem Nádražní 556, 378 16 Lomnice nad Lužnicí

Žaloba

na určení neplatnosti nájemní smlouvy
podpůrně na zrušení nájemní smlouvy pro neúměrné zkrácení

Datovou schránkou

Přílohy:

- plná moc právního zástupce
- registrace právního zástupce žalobce k DPH
- nájemní smlouva
- úplný výpis žalovaného ze spolkového rejstříku
- dopis právního zástupce žalobce žalovanému ze dne 3.5.2019, včetně návrhu dodatku nájemní smlouvy

soudní poplatek ve výši 2.000,- Kč bude uhrazen na výzvu soudu

I.

1. Žalobce (dále také jen „město“ nebo „město Lomnice nad Lužnicí“) je obcí, resp. městem ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obecním zřízení, v platném znění. Žalovaný (dále také jen „TJ TATRA“) je sportovním spolkem, jehož právní režim se řídí ust. § 214 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Žalobce (coby pronajímatel) a žalovaný (coby nájemce) spolu uzavřeli - patrně na přelomu června a července 2017, pravděpodobně dne 28.6.2017 - nedatovanou nájemní smlouvu k pozemkům, resp. jejich částem ve vlastnictví žalobce vymezených v situačním plánu, který tvoří jako příloha č.1 nedlnou součást nájemní smlouvy, a to celých pozemků parc.č. 1709/1, 1710/3, 1713/3 a 1713/63 a dále částí pozemků parc.č. 1711/1, 1712/1, 1712/5, 1713/61 a 1713/62, vše v k.ú. Lomnice nad Lužnicí, (dále jen „předmět nájmu“ a „nájemní smlouva“), zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Jindřichův Hradec na LV č. 10001. Předmět nájmu zahrnuje především fotbalové tzv. mistrovské“ hřiště, atletické hřiště a tréninkové fotbalové hřiště s umělým povrchem spolu se souvisejícími plochami. Doba nájmu byla podle nájemní smlouvy sjednána jako určitá a činí 99 let s počátkem ke dni 1.7.2017.
3. Nájemní smlouva obsahuje ustanovení, která ve svém souhrnu znamenají hrubý nepoměr vzájemných plnění smluvních stran, který spočívá zejména v:
 - 3.1. sjednání pronájmu na neúměrně dlouhou dobu určitou celkem 99 let (*bez reálné možnosti vypovědi*) za nájemné ve výši pouhé 1,- Kč ročně (*čl. IV odst. 1*),
 - 3.2. povinnost pronajímatele nést v plném rozsahu veškeré náklady spojené s údržbou předmět nájmu, zejména na sečení, včetně odvozu trávy, hnojení, popř. obnovu travnatých ploch (*čl. VI odst. 3*),
 - 3.3. možnost krátkodobého (*avšak bez dalšího omezení opakovaného*) podnájmu předmět nájmu nájemcem třetím osobám po dobu max. 30 dní za částku nejvýše 10.000,- Kč (*čl. VI odst. 5*) a
 - 3.4. povinnost pronajímatele pojistit předmět nájmu proti škodám způsobeným požárem a jinými živelnými pohromami (*čl. VII odst. 1*).
4. Nájemní smlouvu uzavřel za žalobce i za žalovaného v roce 2017 tehdejší starosta města p. Karel Zvánovec, který byl současně v téže době předsedou žalovaného. Členy zastupitelstva byli v této době rovněž pan Petr Šafář (*místostarosta města a místopředseda TJ TATRA*), pan Petr Krejnlk (*místostarosta města a člen TJ TATRA*) a pan Michal Najdr (*člen zastupitelstva města a člen kontrolní komise TJ TATRA*). Je zjevné, že tehdejší starosta města Karel Zvánovec, a shodně místostarostové Petr Šafář a Petr Krejnlk a zastupitel Michal Najdr byli při jednání o uzavření nájemní smlouvy a jejím projednávání v orgánech města Lomnice nad Lužnicí ve střetu zájmů. Tyto okolnosti a důsledky z nich plynoucí mají ve svém souhrnu a ve spojení s hrubým nepoměrem vzájemných plnění smluvních stran (*podrobně viz odst. 3 a 5 tohoto článku*) za následek neplatnost předmět nájmu smlouvy pro její rozpor s dobrými mravy ve smyslu § 580 odst. 1, resp. 588 občanského zákoníku. Námítku neplatnosti shora specifikované nájemní smlouvy tímto žalobce vůči žalovanému současně vznáší.
5. Po komunálních volbách na podzim roku 2018 se ujal vedení města nově zvolené zastupitelstvo, resp. rada města Lomnice nad Lužnicí (*ustanovující zasedání zastupitelstva města se konalo dne na 5.11.2018*). Následně bylo finančním výborem žalobce provedeno šetření, na jehož základě bylo zjištěno, že roční výdaje a náklady žalobce s údržbou předmět nájmu v roce 2018 činily částku 397.678,- Kč (zejména za různé opravy, regeneraci travních ploch atd.), ke které je však připočítá náklady na sečení a drobné práce provázené zaměstnanci žalobce na předmět nájmu v rozsahu desítek hodin měsíčně, včetně použité techniky, a které byly vypočteny za rok 2018 na částku 136.486,- Kč. Bylo tedy zjištěno, že celkové roční

náklady vynaložené žalobcem na údržbu předmětu nájmu v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou činily v roce 2018 částku 534.164,- Kč (1). Pokud by takovéto náklady žalobce vynaložil po celou dobu nájemního vztahu 99 let, vynaložil by tak celkem částku v řádech desítek milionů korun (1). Oproti tomuto plnění by pak žalovaný poskytl žalobci za celou dobu nájmu pouhých 99,- Kč. V dané souvislosti je na místě doplnit, že žalobce poskytl v roce 2018 žalovanému mimo shora uvedené smluvní plnění ještě finanční dar určený na činnost žalovaného v další částce 350.000,- Kč.

6. Z výše uvedeného vyplývá, že žalobce coby pronajímatel je velmi výrazně znevýhodněn na úkor nájemce - žalovaného, který v podstatě neposkytuje žalobci žádné vlastní plnění, a smlouva je pro něj ekonomicky značně nevýhodná, neboť zejména nemá žádnou možnost využívat nemovitosti, které tvoří předmět nájmu, nemá z užívání předmětu nájmu žádný příjem, na druhou stranu ovšem nese veškeré náklady na jeho užívání žalovaným, který naopak může přednět nájmu krátkodobě opakovaně podnajímat s jednorázovým výnosem do 10.000,- Kč. Jedná se tak o situaci předvídanou v § 1793 a násl. občanského zákoníku, dle kterého v případě hrubého nepoměru plnění poskytovaných si vzájemně smluvními stranami: *Zaváží-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže ji druhá strana doplní, oč byla zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. ...* " Je přitom zřejmé, že sjednaná cena nájmu za nemovitě pozemky poměrně rozsáhlé výměry ve výši 1,- Kč ročně mimo jakoukoliv pochybnost představuje neúněrné zkrácení ve vztahu k obvyklé ceně nájmu takových pozemků.

Důkazy:

- *nájemní smlouva*
- *výslech starosty žalobce p. Petra Baštyře*
- *s výhradou důkazů dalších*

II.

Na určení neplatnosti nájemní smlouvy z důvodu jejího rozporu s dobrými mravy je dán naléhavý právní zájem. A to mimo jiné již proto, že pronajaté pozemky, resp. jejich části nemůže žalobce dle nájemní smlouvy užívat po dobu určitou 99 let, navíc za téměř nulovou protihodnotu. Navíc je povinen po celou dobu nájmu hradit veškeré náklady na údržbu předmětu nájmu, jejichž výše se pohybuje v řádech stovek tisíc korun českých. To by představovalo v případě dalšího pokračování nájemní smlouvy výdaje z veřejnoprávního rozpočtu města za dobu nájmu (99 let) v řádech desítek milionů korun. Nelze přehlédnout, že k uplatnění neplatnosti nájemní smlouvy přitom mohlo reálně dojít - vzhledem k dosavadní personální provázanosti tehdejšího vedení města Lomnice nad Lužnicí a TJ TAATRAN - až po zvolení nového vedení města v komunálních volbách na podzim roku 2018.

Důkazy:

- *viz výše*

III.

Dne 17.4.2019 se uskutečnilo jednání mezi zástupci žalobce a zástupci žalovaného o možnosti smírného vyřešení sporu, když žalobce navrhl uzavření dodatku k nájemní smlouvě, kterým by se vzájemné vztahy stran nájemní smlouvy narovnal. Žalovaný však (minimálně prozatím) tento smírný návrh žalobce neakceptoval. Ve výše uvedeném smyslu se

na žalovaného obrátil rovněž právní zástupce žalobce dopisem ze dne 3.5.20109, na který žalovaný dosud nijak nereagoval.

Důkazy:

- dopis právního zástupce žalobce žalovanému ze dne 3.5.2019, včetně návrhu dodatku nájemní smlouvy

IV.

Ze shora uvedených důvodů žalobce navrhuje, aby nadepsaný soud vydal tento

r o z s u d e k :

Učtuje se, že nájemní smlouva - uzavřená mezi pronajímatelem Město Lomnice nad Lužnicí, IČ: 002 47 022, se sídlem nám. 5. května 130, 378 16 Lomnice nad Lužnicí, a nájemcem TJ TATRAN Lomnice nad Lužnicí, z.s., IČ: 424 09 136, se sídlem Nádražní 556, 378 16 Lomnice nad Lužnicí, uzavřená pravděpodobně dne 28.6.2017, na pronájem pozemků, resp. jejich částí vymezených v situačním plánu, který tvoří jako příloha č.1 nedílnou součástí nájemní smlouvy, a to celých pozemků parc.č. 1709/1, 1710/3, 1713/3, 1713/63 a dále částí pozemků parc.č. 1711/1, 1712/1, 1712/5, 1713/61 a 1713/62, vše v k.ú. Lomnice nad Lužnicí, na určitou dobu nájmu v délce 99 let s počátkem ke dni 1.7.2017 - je neplatná.

Pro případ, že by soud výše uvedenému žalobnímu návrhu nevyhověl, navrhuje žalobce, poříditně aby soud vydal tento r o z s u d e k :

Zrušuje se nájemní smlouva uzavřená mezi pronajímatelem Město Lomnice nad Lužnicí, IČ: 002 47 022, se sídlem nám. 5. května 130, 378 16 Lomnice nad Lužnicí, a nájemcem TJ TATRAN Lomnice nad Lužnicí, z.s., IČ: 424 09 136, se sídlem Nádražní 556, 378 16 Lomnice nad Lužnicí, uzavřená pravděpodobně dne 28.6.2017, na pronájem pozemků, resp. jejich částí vymezených v situačním plánu, který tvoří jako příloha č.1 nedílnou součástí nájemní smlouvy, a to celých pozemků parc.č. 1709/1, 1710/3, 1713/3, 1713/63 a dále částí pozemků parc.č. 1711/1, 1712/1, 1712/5, 1713/61 a 1713/62, vše v k.ú. Lomnice nad Lužnicí, na určitou dobu nájmu v délce 99 let s počátkem ke dni 1.7.2017.

Žalobce dále navrhuje, aby soud v rozsudku uložil žalovanému povinnost nahradit žalobci náklady soudního řízení sestávající z uhrazeného soudního poplatku a nákladů právního zastoupení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobce, Mgr. Jiřího Písečky, advokáta na bankovní účet č. 4200323507/6800 vedený u Sberbank CZ, a.s.

Město Lomnice nad Lužnicí