



## DÁŇA, PERGL & PARTNEŘI

*Advokátní kancelář*

SÍDLO KANCELÁŘE  
NA OŘECHOVCE 580/4, 162 00 Praha 6  
IČ: 635 937 34 DIČ: CZ 7307310901

KONTAKT  
Tel.: +420 224 232 611 Fax: +420 233 313 067  
e-mail: akdpp@akdpp.cz URL: <http://www.akdpp.cz>

**Statutární město Opava**  
**Horní náměstí 382/69**  
**746 26 Opava**

*k rukám Mgr. Bc. Pavla Vltavského, vedoucího odboru majetku města Magistrátu města Opavy*

V Praze dne 24. srpna 2016

**Věc: Právní rozbor „Ukončení Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků ze dne 30. 6. 2005“**

Vážený pane magistře,

dovolujeme si Vám níže předložit právní rozbor možností ukončení Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků ze dne 30. 6. 2005 uzavřené mezi Statutárním městem Opava (dále jen „Klient“), jakožto budoucí prodávající a obchodní společností Opava Development Company, a.s., IČ: 267 04 277, se sídlem Voctářova 2449/5, Libeň, 180 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703 (dále jen „Společnost“), jakožto budoucí kupující (dále jen „Smlouva“).

Dle zadání Klienta právní rozbor v části A definuje a blíže rozebírá případné možnosti ukončení Smlouvy včetně jejich použitelnosti na daný případ. V části B právní rozbor definuje podmínky, za kterých je možné Smlouvu ukončit dohodou smluvních stran s tím, že při tomto právním jednání nedojde ze strany zástupců Klienta k porušení zákonných povinností jednat s péčí řádného hospodáře, v zájmu obce a jejích občanů, tj. specifikuje, co vše musí být ze strany zástupců Klienta dodrženo, aby nedošlo k porušení příslušných právních předpisů a vzniku jejich právní odpovědnosti, bez ohledu na to jaké.

### **Právní prameny:**

- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „ObZ“);
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“);
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“);
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“);
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „ZOO“);
- zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník (dále jen „TZ“).

### **Podklady dodané Klientem:**

- Smlouva o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků ze dne 30. 6. 2005;
- dodatky č. 1 – 6 Smlouvy;



## DÁŇA, PERGL & PARTNEŘI

*Advokátní kancelář*

SÍDLO KANCELÁŘE  
NA OŘECHOVCE 580/4, 162 00 Praha 6  
IČ: 635 937 34 DIČ: CZ 7307310901

KONTAKT  
Tel.: +420 224 232 611 Fax: +420 233 313 067  
e-mail: akdpp@akdpp.cz URL: <http://www.akdpp.cz>

- návrh dohody o ukončení smlouvy o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků.

### **Právní předpis aplikovaný na Smlouvu:**

Smlouva ve svém původním znění, co se týče dopadající právní úpravy, uvádí, že tato a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky. Dodatek č. 4 ke Smlouvě uzavřený dne 22. prosince 2011 ve článku III. odst. 3.6. výslovně uvádí, že: „*Strany stvrzují, že Smlouva o smlouvě budoucí se týká zabezpečování veřejných potřeb, a tedy se bez dalšího řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností sjednávají Strany, že ustanovení Smlouvy o budoucí smlouvě a všech jejích dodatků se řídí zákonem č. 513/199 Sb., obchodním zákoníkem, v platném znění.*“ Výše popsané ustanovení je taktéž uvedeno v Dodatku č. 5 ke Smlouvě uzavřenému dne 2. července 2013.

Dodatek č. 6 ke Smlouvě uzavřený dne 16. června 2014 v odst. 8.7. vylučuje podřízení Smlouvy jako celku NOZ, s ohledem na v té době novou účinnost rekodifikace civilního práva, krom přímé aplikace § 3074 NOZ na předmět nájmu dle Smlouvy, jehož aplikaci nelze smluvně vyloučit.

Vznik, změny a zánik Smlouvy, mimo shora uvedený a ve Smlouvě ve znění jejích dodatků popsaný nájem, se nadále řídí dnes již neúčinným zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem ve smyslu § 3028 NOZ.

### **Právní rozbor část A:**

Část A tohoto rozboru je zaměřena na výčet možností ukončení Smlouvy s tím, že definuje, která z těchto je reálně na Smlouvu použitelná.

Některé z institutů zániku Smlouvy jsou upraveny jak v ObZ, tak v OZ. Hovoříme zde o tzv. vztahu speciality, kdy právní předpis upravuje (případně jednotlivá právní norma) něco, co je obecněji upraveno jiným předpisem (jinou právní normou). Příkladem je vztah OZ a ObZ: je-li určitá otázka upravena v ObZ, neuplatní se příslušné ustanovení v OZ (ObZ je *lex specialis*, zvláštní zákon, OZ *lex generalis*, obecný zákon). Naopak schází-li taková úprava, uplatní se subsidiárně ustanovení OZ. V daném případě se na Smlouvu uplatní úprava uvedená v ObZ, který je ve vztahu speciality k OZ. Pokud ovšem ObZ určitou úpravu neobsahuje, je třeba se řídit OZ.

Co se týče možností Klienta ohledně zániku závazků plynoucích ze Smlouvy, v úvahu přicházejí s ohledem na okolnosti případu a právní úpravu, která na Smlouvu a z ní plynoucí vztahy dopadá, následující možnosti:

A) Splnění závazku – jedná se o způsob zániku závazku, který nelze na daný příklad aplikovat, protože pro jeho nastání nejsou splněny základní předpoklady (řádné a včasné plnění).



## DÁŇA, PERGL & PARTNEŘI

*Obchodní kancelář*

SÍDLO KANCELÁŘE  
NA OŘECHOVCE 580/4, 162 00 Praha 6  
IČ: 635 937 34 DIČ: CZ 7307310901

KONTAKT  
Tel.: +420 224 232 611 Fax: +420 233 313 067  
e mail: akdpp@akdpp.cz URL: <http://www.akdpp.cz>

- B) Změna závazku - jedná se taktéž o způsob zániku závazku, který nelze na daný příklad aplikovat, neboť dle zadání Klienta má dojít k úplnému ukončení Smlouvy a z něj plynoucích závazků, nikoli jeho změně.
- C) Zánik nesplněného závazku způsoby nahrazujícími splnění:

### 1. ODSTOUPENÍ (§ 344 a násl. ObZ)

Jednostranný právní úkon adresovaný druhé straně, kdy v případě splnění zákonných podmínek Smlouva zaniká. Jedná se o komplexní právní úpravu obsaženou v ObZ, proto na obchodní závazkové vztahy nelze použít úpravu z OZ. Odstoupení je univerzálním institutem, který lze při splnění zákonných podmínek použít na veškeré smluvní typy.

Odstoupením od smlouvy smlouva zaniká, a to v okamžiku kdy projev vůle oprávněné strany je doručen druhé straně dle § 349 odst. 1 ObZ. Odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy, avšak odstoupením nezaniká nárok na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy ani smluvních ustanovení týkajících se volby práva nebo volby tohoto zákona podle § 262 ObZ, řešení sporů mezi smluvními stranami a jiných ustanovení, která podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy.

Zanikne-li smlouva uzavřená v režimu ObZ odstoupením, vypořádají se účastníci smlouvy, není-li ujednáno jinak, podle zásad stanovených v § 351 odst. 2 ObZ., podle něhož strana, které bylo před odstoupením od smlouvy poskytnuto plnění druhou stranou, toto plnění vrátí, u peněžitého závazku spolu s úroky ve výši sjednané ve smlouvě pro tento případ, jinak stanovené podle § 502 ObZ.

V úvahu přicházejí následující druhy odstoupení:

- a) Odstoupení od smlouvy dle § 344 a násl. ObZ. – při porušení smlouvy, která zakládají prodlení dlužníka nebo věřitele. ObZ rozlišuje porušení podstatné dle § 345 odst. 2 ObZ: „*jestliže strana porušující smlouvu věděla v době uzavření smlouvy nebo v této době bylo rozumné předvídat s přihlédnutím k účelu smlouvy, který vyplynul z jejího obsahu nebo z okolností, za nichž byla smlouva uzavřena, že druhá strana nebude mít zájem na plnění povinností při takovém porušení smlouvy. V pochybnostech se má za to, že porušení smlouvy není podstatné.*“ a nepodstatné, tj. všechna ostatní porušení. Nároky neporušující strany se liší právě podle toho, zda-li se jedná o podstatné či nepodstatné porušení (viz § 345 a § 346 ObZ) s tím, že odstoupení musí být učiněno výslovně.
- b) Odstoupení od smlouvy bez jejího porušení – jedná se pouze o případy vymezené ObZ, které ovšem nastávají až po uzavření smlouvy:
- Nedostatek způsobilosti strany ke splnění (např. ztráta oprávnění k podnikání po uzavření smlouvy);



## DÁŇA, PERGL & PARTNEŘI

*Advokátní kancelář*

SÍDLO KANCELÁŘE  
NA OŘECHOVCE 580/4, 162 00 Praha 6  
IČ: 635 937 34 DIČ: CZ 7307310901

KONTAKT  
Tel.: +420 224 232 611 Fax: +420 233 313 067  
e-mail: akdpp@akdpp.cz URL: <http://www.akdpp.cz>

- Ohrožení splnění závazku (z chování druhé strany či z jiných okolností oprávněný zjistí, že závazek protistranou nebude splněn);
- Anticipované porušení smlouvy (prohlášení o budoucím nesplnění povinnosti dlužníkem);
- Částečná nemožnost plnění závazku (část plnění se stane nemožným);
- Nemožnost alternativního plnění (ochrana věřitele u smluv s alternativním plněním dlužníkem);
- Odstoupení od smlouvy pro prohlášení konkurzu na majetek dlužníka.

- c) **Odstoupení od smlouvy dle VI. Smlouvy**, tedy ujednají-li si tuto možnost smluvní strany, jak tomu bylo v případě Smlouvy, a to buď ze strany Společnosti dle odst. 2.8., 6.1., 6.2. či 6.4. Smlouvy při splnění podmínek tohoto ustanovení či ze strany Klienta dle odst. 6.3. Smlouvy. Pro bližší představu níže předmětná ustanovení Smlouvy uvádíme:

### Odst. 2.8. Smlouvy:

*Strany se dále dohodly, že pokud nedojde k nabytí vlastnického práva Budoucího prodávajícího k Objektu č.p. 103 a/nebo pozemku parc. č. 260/2 a/nebo pozemku parc. č. 256/1, vše v katastrálním území Opava-Město, ani do 31.12.2015 (tj. nejpozději k tomuto dni nebude rozhodnuto o povolení jeho vlastnického práva k takovým nemovitostem do katastru nemovitostí), je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit.*

### Odst. 6.1. Smlouvy:

*Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy na základě písemného oznámení s účinky ke dni doručení oznámení o odstoupení Budoucímu prodávajícímu, nastane-li kterákoliv z následujících situací:*

- (a) *Budoucí prodávající poruší svou povinnost uvedenou v článku II. odst. 2.1 anebo odst. 2.2 této Smlouvy, tj. povinnost uzavřít s Budoucím kupujícím v souladu s touto Smlouvou Kupní smlouvu na Pozemky anebo Kupní smlouvu na Budovu a takové porušení nenapraví ani do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení Budoucího kupujícího o takové skutečnosti; anebo*
- (b) *Budoucí prodávající podstatným způsobem poruší, či bude soustavně porušovat své povinnosti vyplývající ze závazku přenechat Budoucímu kupujícímu Předmět nájmu do užívání a takovéto porušení nenapraví ani do šedesáti (60) dnů ode dne doručení oznámení Budoucího kupujícího o takové skutečnosti, či se takového porušení po doručení oznámení Budoucího kupujícího opětovně dopustí; anebo*
- (c) *Jakýkoliv závazek, či jakékoliv prohlášení či záruka Budoucího prodávajícího (která nebude z hlediska plnění této Smlouvy nebo v souvislosti s výstavbou Projektu nepodstatná, přičemž v pochybnostech se má za to, že je podstatnou) obsažená v této Smlouvě, zejména v odstavcích 5.1, 5.2, 5.3 anebo 5.4 této Smlouvy, se ukázala být nepravdivou nebo neúplnou, nebo závazek byl porušen, a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení, či záruky Budoucího prodávajícího, nebo účinky porušení závazku, nebudou Budoucím prodávajícím na jeho náklady zcela odstraněny do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Budoucího kupujícího o výskytu některé z těchto skutečností; anebo*
- (d) *Budoucí prodávající neodevzdá Budoucímu kupujícímu v rozporu s Článkem V. odst. 5.3 písm. (e) této Smlouvy příslušné potvrzení finančního úřadu; anebo*



## DÁŇA, PERGL & PARTNEŘI

*Advokátní kancelář*

SÍDLO KANCELÁŘE  
NA OŘECHOVCE 580/4, 162 00 Praha 6  
IČ: 635 937 34 DIČ: CZ 7307310901

KONTAKT  
Tel.: +420 224 232 611 Fax: +420 233 313 067  
e-mail: akdpp@akdpp.cz URL: <http://www.akdpp.cz>

- (e) *Budoucí prodávající neposkytne Budoucímu kupujícímu úplný a podrobný seznam všech inženýrských sítí v Pozemcích včetně zakresu jejich tras, ve lhůtě stanovené v odstavci 5.2 této Smlouvy a takové porušení nenapraví do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Budoucího kupujícího o výskytu takového porušení.*

*V případě takového odstoupení Budoucího kupujícího od této Smlouvy bude Budoucí prodávající povinen do šedesáti (60) dnů ode dne doručení oznámení Budoucího kupujícího o odstoupení od této Smlouvy vrátit Budoucímu kupujícímu souhrnnou částku uhrazeného Nájemného do doby odstoupení Budoucího kupujícího od této Smlouvy a případně uhrazenou Zálohu či Zálohu na Budovu v plné výši, a to na účet Budoucího kupujícího uvedený v Článku IV. odst. 4.6 této Smlouvy nebo případně na jiný, v oznámení o odstoupení od této Smlouvy Budoucím kupujícím uvedený účet.*

*Strany si dále sjednaly, že Budoucí kupující bude v případě takového porušení povinností, které jej opravňuje k odstoupení od Smlouvy dle písmen (a) až (e) výše, oprávněn požadovat též po Budoucím prodávajícím a Budoucí prodávající bude povinen Budoucímu kupujícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši vypočtené*

- (a) *v případě smluvní pokuty uplatněné do Zaměření Projektu jako 50 % částky odpovídající následujícímu výpočtu: 2.500,- Kč krát plocha pozemků zahrnutých v Pozemcích ke dni podpisu této Smlouvy uvedená v m<sup>2</sup>; nebo*

- (b) *v případě smluvní pokuty uplatněné po Zaměření Projektu jako 50 % Kupní ceny.*

*kteřou bude Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu v termínu do šedesáti (60) dnů ode dne doručení výzvy Budoucího kupujícího k uhrazení smluvní pokuty Budoucímu prodávajícím. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího kupujícího na náhradu škody.*

### Odst. 6.2. Smlouvy:

*Budoucí kupující je rovněž oprávněn odstoupit od této Smlouvy bez udání důvodu do té doby, než budou na Nemovitostech provedeny Nevratné změny. V případě takového odstoupení vznikne Budoucímu prodávajícímu nárok na uhrazení částky (v podobě odměny za uzavření této Smlouvy představující paušalizovanou náhradu škody a vydání bezdůvodného obohacení, s výjimkou náhrady skutečné škody vzniklé na Nemovitostech stavební činností Budoucího kupujícího, jak je uvedeno níže) ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých); Strany si současně potvrzují, že v takovém případě se ukončuje nájem Předmětu nájmu k okamžiku doručení odstoupení a Budoucí prodávající je tak oprávněn ponechat si částku příslušného Nájemného uhrazenou za užívání Předmětu nájmu do odstoupení Budoucího kupujícího a tuto není povinen vracet, neboť se bude jednat o úplatu za užívání Předmětu nájmu Budoucím kupujícím do odstoupení. Nárok Budoucího prodávajícího na úhradu částek v předchozí větě bude případně započten proti nároku Budoucího kupujícího na vrácení Nájemného, které bylo Budoucím kupujícím uhrazeno a přesahuje dobu užívání Předmětu nájmu do odstoupení, dále Zálohy, či Zálohy na Budovu. Strany potvrzují, že s výjimkou možných pohledávek Budoucího prodávajícího za Budoucím kupujícím z titulu odpovědnosti za skutečnou škodu vzniklou na Nemovitostech stavební činností Budoucího kupujícího, budou uhrazením částky odměny uvedené výše v tomto odstavci veškeré jejich vzájemné nároky vyplývající z této Smlouvy vypořádány a pokud by nějaké takové nároky vznikly nebo nezaknily po uhrazení výše uvedené odměny, zavazují se Strany je prominout anebo se jich vzdát.*

### Odst. 6.3. Smlouvy:

*Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy písemným oznámení s účinky ke dni doručení oznámení o odstoupení Budoucímu kupujícímu odstoupit v případě, že:*



## DÁŇA, PERGL & PARTNEŘI

*Advokátní kancelář*

SÍDLO KANCELÁŘE  
NA OŘECHOVCE 580/4, 162 00 Praha 6  
IČ: 635 937 34 DIČ: CZ 7307310901

KONTAKT  
Tel.: +420 224 232 611 Fax: +420 233 313 067  
e mail: akdpp@akdpp.cz URL: <http://www.akdpp.cz>

- (a) *Budoucí kupující nepředá ve stanovených lhůtách Budoucímu prodávajícímu Bankovní záruku na Budovu anebo Bankovní záruku anebo neuhradí Budoucímu prodávajícímu Zálohu na Budovu nebo Zálohu a takové porušení neodstraní ani do sto dvaceti (120) dnů po obdržení písemného oznámení Budoucího prodávajícího o porušení jeho závazku;*
- (b) *Budoucí kupující nedodrží lhůty dle této Smlouvy pro realizaci Projektu stanovené dle Článku V. odst. 5.6 této Smlouvy, případně příslušně prodloužené lhůty, a účinek takového porušení svých závazků neodstraní ani do sto dvaceti (120) dnů po obdržení písemného oznámení od Budoucího prodávajícího o takové skutečnosti;*
- (c) *Budoucí kupující provede bez souhlasu Budoucího prodávajícího takovou podstatnou změnu Projektu, jak je tato definovaná v Článku I. odst. 1.1 v části „Projekt“, ke které je potřeba souhlasu Budoucího prodávajícího, a účinek takového porušení svých závazků neodstraní ani do sto dvaceti (120) dnů po obdržení písemného oznámení od Budoucího prodávajícího takové skutečnosti; anebo*
- (d) *Budoucí kupující nepodá Budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy na Pozemky podle odstavce 2.1 této smlouvy anebo Kupní smlouvy na Budovu podle odstavce 2.2 této smlouvy a účinek takového porušení svých závazků neodstraní ani do devadesáti (90) dnů po obdržení písemného oznámení od Budoucího prodávajícího o takové skutečnosti.*

*V případě takového porušení povinnosti, které opravňuje Budoucího prodávajícího k odstoupení od této Smlouvy dle písmen (a) až (d) výše, bude Budoucí prodávající oprávněn požadovat též po Budoucím kupujícím a Budoucí kupující bude povinen Budoucímu prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých), která je splatná do šedesáti (60) dnů ode dne doručení výzvy Budoucího prodávajícího k uhrazení smluvní pokuty Budoucímu kupujícímu. Strany se dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněn domáhat se náhrady skutečné škody přesahující výši smluvní pokuty vzniklé na Nemovitostech stavební činnosti Budoucího kupujícího.*

### Odst. 6.4. Smlouvy:

*Budoucí kupující je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit bez udání důvodu do šedesáti (60) dnů ode dne, kdy mu bude Budoucím prodávajícím doručen úplný a podrobný seznam všech inženýrských sítí v Pozemcích včetně zakresu jejich tras; odstoupení se tato smlouva ruší s účinky ke dni doručení oznámení o odstoupení Budoucímu prodávajícímu. Strany se shodly, že pro takový případ odstoupení si vzájemně zaplatí částku (v podobě odměny za uzavření této Smlouvy představující paušalizovanou náhradu škody) ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) ve lhůtě třiceti (30) ode dne doručení oznámení o odstoupení Budoucímu prodávajícímu, přičemž tyto pohledávky je kterákoliv ze Stran oprávněna započíst již před splatností takové pohledávky.*

Dle Klientem poskytnutých informací k naplnění žádného ze shora popsanych důvodů pro odstoupení od Smlouvy, ani ze strany Společnosti, ani ze strany Klienta do dnešního dne nedošlo.

## **2. ZMAŘENÍ ÚČELU SMLOUVY (§ 356 a § 357 ObZ)**

Platí obecná právní zásada „*pacta sunt servanda*“ – smlouvy mají být dodržovány. Tato zásada je ovšem prolomena klauzulí „*rebus sic stantibus*“, tj. klauzulí podstatné změny okolností, a to z důvodu uplatnění principů spravedlnosti a dobrých mravů. Hlavní účel smlouvy má tak vliv na její samotné trvání. Pokud je tedy základní účel smlouvy zmařen



## DÁŇA, PERGL & PARTNEŘI

*Advokátní kancelář*

SÍDLO KANCELÁŘE  
NA OŘECHOVCE 580/4, 162 00 Praha 6  
IČ: 635 937 34 DIČ: CZ 7307310901

KONTAKT  
Tel.: +420 224 232 611 Fax: +420 233 313 067  
e-mail: akdpp@akdpp.cz URL: <http://www.akdpp.cz>

podstatnou změnou okolností, zakládá tato změna možnost odstoupit od smlouvy. Změna okolností musí ovšem nastat až po uzavření smlouvy. Podstatná změna smlouvy je taková, kdy je její účel úplně zmařen. V tomto případě může od smlouvy odstoupit ta strana, která předmětný účel smlouvy sledovala.

Co se týče praktického příkladu pro tuto situaci, pokud by došlo ke změně územního plánu Klienta, a to v takovém rozsahu, že by záměr Společnosti na realizaci projektu dle Smlouvy nebyl s ohledem na koncepci územního plánu možný, hovoříme o zmaření účelu smlouvy.

Dle Klientem poskytnutých informací ke zmaření účelu Smlouvy do dnešního dne nedošlo.

### 3. VÝPOVĚĚ (§ 582 OZ)

Jde o jednostranný právní úkon, kterým jedna smluvní strana druhé smluvní straně oznamuje svou vůli smlouvu ukončit. Úprava je v § 582 a násl. OZ. Tento způsob zániku závazků přichází v úvahu pouze u těch smluv, jejichž předmětem je opakující se či nepřetržitě plnění (např. smlouva o nájmu dopravního prostředku). Jedná se tedy o zvláštní institut, který nemůže být užít u veškerých smluvních typů. Smlouva tento typ ukončení závazku výslovně neobsahuje.

Předmětný způsob ukončení smlouvy nelze na Smlouvu aplikovat s ohledem na skutečnost, že tato danou možnost jednak nezahrnuje, jednak pro nedostatek splnění podmínky opakujícího se či nepřetržitého plnění dle Smlouvy.

### 4. DODATEČNÁ NEMOŽNOST PLNĚNÍ (§ 575 - § 577 OZ)

Stane-li se plnění dlužníka nemožným, pak závazek právně zaniká. Nemožné ovšem není plnění, které lze poskytnout za nevýhodnějších podmínek (např. s vyššími náklady, atd.), stejně tak je možné plnění, pokud může být poskytnuto třetí osobou. Právní nemožnost plnění dlužníka závazku zbavuje. Závazek pro nemožnost plnění ovšem zanikne až tehdy, když nemožnost nastane po jeho vzniku, přičemž k samotnému zániku dochází přímo ze zákona. Smluvní strana, která má dle příslušné smlouvy poskytnout zakázané plnění, má vůči druhé smluvní straně oznamovací povinnost s tím, že důvod zániku prokazuje vždy dlužník.

V daném případě by se jednalo například o situaci, kdy by došlo k úplnému zničení předmětu Smlouvy kupříkladu vlivem vyšší moci a to takovým způsobem, že by na pozemcích, jejichž budoucí převod na Společnost upravuje Smlouva, nebylo v žádném ohledu možné uskutečnit záměr Společnosti na realizaci projektu dle Smlouvy.

Dle Klientem poskytnutých informací k dodatečné nemožnosti plnění Smlouvy do dnešního dne nedošlo.



## DÁŇA, PERGL & PARTNEŘI

*Advokátní kancelář*

SÍDLO KANCELÁŘE  
NA OŘECHOVCE 580/4, 162 00 Praha 6  
IČ: 635 937 34 DIČ: CZ 7307310901

KONTAKT  
Tel.: +420 224 232 611 Fax: +420 233 313 067  
e-mail: akdpp@akdpp.cz URL: <http://www.akdpp.cz>

### 5. UPLYNUTÍ DOBY (§ 578 OZ)

Tímto způsobem zanikají závazky omezené na předem stanovenou dobu, přičemž zánik nastává samotným uplynutím posledního dne ujednané doby, aniž by účastníci museli činit jakýkoli právní úkon.

Taktéž k uplynutí doby trvání Smlouvy do dnešního dne nedošlo, když ve znění jejího Dodatku č. 6 uzavřeného dne 16. června 2014 je tato uzavřena do 31. prosince 2022.

### 6. ZÁNİK ZÁVAZKU DOHODOU STRAN (§ 570 - § 574 OZ)

Zde se uplatní tzv. princip autonomie vůle smluvních stran, účastníci mají vždy možnost dohodou změnit obsah existujících závazkových poměrů. Dohoda se může týkat celého závazku, i jeho části.

- a) Dohoda o nahrazení dosavadního závazku – Tento typ dohody se může týkat jak celého dosavadního závazku, tak jeho části. Jejím uzavřením dochází k zániku dosavadního závazku a jeho nahrazení závazkem novým a to v rozsahu, v jakém je tato vůle nepochybná. Vyžaduje se písemná forma, pokud byl závazek zřízen také v písemné formě a v případě dohody o nahrazení promlčeného závazku.

Dle zadání účelu tohoto právní rozboru není cílem nahrazení Smlouvy jiným slovním ujednáním, proto tento typ ukončení Smlouvy nepřichází v úvahu.

- b) Dohoda o zrušení závazku – Zvláštní způsob zániku závazkového vztahu, kterým se strany shodnou, že svůj závazkový vztah ruší. Jedná se o dvoustranné právní jednání, kdy závazek zanikne dohodou stran, aniž by byl nahrazen závazkem novým. Dohoda musí mít písemnou formu, pokud v závazku smluvních stran uzavřeném v písemné formě byla vyhrazena změna či zrušení pouze v písemné formě, jak je tomu v případě odst. 8.8. Smlouvy. Zánik závazku nastává okamžikem, k němuž účinnost dohody smluvní strany vztáhnou, jinak vznikem dohody (tj. přijetím návrhu).

S ohledem na výše uvedené se nám daný způsob ukončení Smlouvy jeví jako v současné době jediný možný.

- c) Dohoda o vzdání se práva nebo prominutí dluhu – Může jít o částečné vzdání se či prominutí, ale musí být vždy uzavřena v písemné formě. Jejím předmětem mohou být jen práva, která v době jejího uzavření existují.

Tento způsob ukončení Smlouvy dle našeho názoru nelze aplikovat, neboť není vůlí Klienta či Společnosti si práva a povinnosti vzájemně vzniklé ze Smlouvy odpouštět.





## DÁŇA, PERGL & PARTNEŘI

*Advokátní kancelář*

SÍDLO KANCELÁŘE  
NA OŘECHOVCE 580/4, 162 00 Praha 6  
IČ: 635 937 34 DIČ: CZ 7307310901

KONTAKT  
Tel.: +420 224 232 611 Fax: +420 233 313 067  
e mail: akdpp@akdpp.cz URL: <http://www.akdpp.cz>

POZN: Shora uvedený výčet v úvahu přicházejících možností zániku závazků vzniklých ze Smlouvy nezahrnuje všechny možnosti, a to narovnání (dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi, které byly dosud sporné nebo pochybné), zaplacení odstupného (musí být ujednáno ve smlouvě), promlčení/prekluze (Smlouva je stále platná a účinná), smrt dlužníka nebo věřitele, zánik právnické osoby, započtení (v daném případě není co vzájemně započítávat), splnutí, neboť tyto nejsou cílem zadání Klienta.

### **Závěr k části A:**

**S ohledem na výše uvedené, lze tedy ohledně dalšího posunu při plnění Smlouvy směřujícího k uzavření kupní smlouvy jako takové dovodit, že je v současné době jediným možným řešením ukončení Smlouvy uzavření písemné dohody o zrušení Smlouvy mezi Klientem a Společností, které se jeví jako nejrychlejší a nejefektivnější vypořádání všech závazků ze Smlouvy pro Klienta i Společnost plynoucí.**

### **Právní rozbor část B:**

Část B tohoto rozboru je zaměřena na výčet důvodů a podmínek, za kterých je možné ukončit Smlouvu dohodou uzavřenou mezi Klientem a Společností s tím, že takové právní jednání nepřinese zástupcům Klienta, tj. členům zastupitelstva a rady, žádné negativní důsledky v podobě vzniku jejich odpovědnosti při přijetí takového rozhodnutí.

Pokud jde tedy o podmínky ukončení Smlouvy uzavřením dohody o zrušení závazku mezi Klientem a Společností tak, aby nedošlo k porušení povinností upravujících hospodaření Klienta dané zejména ZOO a povinností členů rozhodujících orgánů Klienta, dovolujeme si sdělit následující.

Zásady pro nakládání s majetkem obce nalezneme v ZOO. Dle § 38 odst. 1 ZOO: *Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.* § 38 odst. 6 ZOO stanoví: *Obec je povinna chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení.* Toto ustanovení zakotvuje povinnost vymáhat a nenechat promlčet škodu způsobenou obci.

Je nutné poznamenat, že povinnost obce znamená povinnost obecních orgánů, tudíž i členů jejích orgánů. § 69 odst. 2 ZOO: *Člen zastupitelstva obce skládá na začátku prvního zasedání zastupitelstva obce, jehož se po svém zvolení zúčastní, slib tohoto znění: "Slibuji věrnost České republice. Slibuji na svou čest a svědomí, že svoji funkci budu vykonávat svědomitě, v zájmu obce (města, městyse) a jejích (jeho) občanů a řídit se Ústavou a zákony České republiky."*



## DÁŇA, PERGL & PARTNEŘI

*Advokátní kancelář*

SÍDLO KANCELÁŘE  
NA OŘECHOVCE 580/4, 162 00 Praha 6  
IČ: 635 937 34 DIČ: CZ 7307310901

KONTAKT  
Tel.: +420 224 232 611 Fax: +420 233 313 067  
e-mail: akdpp@akdpp.cz URL: <http://www.akdpp.cz>

Konkrétní rozhodnutí při nakládání a dispozicích s majetkem obce však provádí zástupci jejích orgánů (starosta, zastupitelé, členové rady, apod.). Avšak i za toto své jednání mají odpovědnost, a to:

- a) Politickou odpovědnost: Hovoříme o druhu odpovědnosti volených politických funkcionářů za výsledek vzniklý v oblasti jejich kompetencí. Avšak tato nemá žádný vliv na majetkovou sféru jejich nositele, vyjadřuje se výlučně vnímáním voleného zástupce ze strany jeho voličů, tj. veřejnosti.
- b) Občanskoprávní odpovědnost: § 20 odst. 2 NOZ: *Právnícké osoby veřejného práva podléhají zákonům, podle nichž byly zřízeny; ustanovení tohoto zákona se použijí jen tehdy, slučuje-li se to s právní povahou těchto osob.* Z výše uvedeného vyplývá, že na problematiku obcí se přímo aplikují zákony, podle nichž byly právnícké osoby veřejného práva, tj. v daném případě obec, zřízeny.

Dle § 159 NOZ odst. 1 došlo v rámci soukromého práva k zavedení obecné povinnosti každého člena voleného orgánu jednat s péčí řádného hospodáře: *Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.*

Péče řádného hospodáře zahrnuje povinnost:

- a) Nezbytné loajality, tj. povinnost při výkonu funkce vždy upřednostňovat zájmy právnícké osoby před svými vlastními, či svých blízkých. Tato povinnost zahrnuje též povinnost mlčenlivosti o důvěrných informacích, které člen orgánu získal v rámci výkonu své funkce, ledaže jejich zpřístupnění vyžaduje zákon, soudní rozhodnutí či právní předpisy.
- b) Jednat s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Tato povinnost obnáší povinnost jednat informovaně, tj. v obhajitelném zájmu osoby, kterou zástupce zastupuje. Pro bližší vysvětlení této části povinnosti péče řádného hospodáře je třeba nahlédnout do dřívější judikatury českých soudů např. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. října 2006 sp. zn. 5 Tdo 1224/2006: *řádný hospodář činí právní jednání odpovědně a svědomitě a stejným způsobem rovněž pečuje o majetek zastoupené osoby, jako kdyby šlo o jeho vlastní majetek. K odpovědnosti postačí základní znalosti umožňující rozeznat hrozící škodu a zabránit jejímu způsobení na spravovaném majetku, přičemž zahrnuje i povinnost rozpoznat, že je nutná odborná pomoc speciálně kvalifikovaného subjektu a zajistit takovou pomoc.*

V neposlední řadě pro členy orgánů Klienta platí zákonná prevenční povinnost dle § 2900 NOZ: *Vyžadují-li to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, je každý povinen počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného.*



## DÁŇA, PERGL & PARTNEŘI

*Advokátní kancelář*

SÍDLO KANCELÁŘE  
NA OŘECHOVCE 580/4, 162 00 Praha 6  
IČ: 635 937 34 DIČ: CZ 7307310901

KONTAKT  
Tel.: +420 224 232 611 Fax: +420 233 313 067  
e mail: akdpp@akdpp.cz URL: <http://www.akdpp.cz>

§ 83 odst. 2 ZOO: Člen zastupitelstva obce, u něhož skutečnosti nasvědčují, že by jeho podíl na projednávání a rozhodování určité záležitosti v orgánech obce mohl znamenat výhodu nebo škodu pro něj samotného nebo osobu blízkou, pro fyzickou nebo právnickou osobu, kterou zastupuje na základě zákona nebo plné moci (střet zájmů), je povinen sdělit tuto skutečnost před zahájením jednání orgánu obce, který má danou záležitost projednávat. Zákon zde tedy zakotvuje informační povinnost zastupitele takové hlasování oznámit.

- c) Trestněprávní odpovědnost: Pokud jde o protiprávní jednání osoby, která je oprávněna jednat jménem a na účet obce a v rozporu se zákonem způsobí obci škodu nehospodárným nakládáním s jejím majetkem, v úvahu připadá naplnění skutkové podstaty trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku dle § 220 TZ při úmyslu či § 221 TZ při nedbalosti či skutkové podstaty trestného činu zneužívání pravomoci úřední osoby dle § 329 TZ.

V našem posuzovaném případě lze tedy s ohledem na výše uvedené doporučit, aby v procesu schvalování byla zejména odborně zhodnocena finanční kompenzace sjednávaná dohodou o ukončení Smlouvy např. městským auditorem či jiným relevantním odborně vybaveným subjektem či osobou v oboru.

### **Závěr k části B:**

**Pokud zástupci Klienta chtějí při schválení ukončení Smlouvy postupovat tak, aby se vyhnuli případným rizikům spojeným se vznikem jejich odpovědnosti, je z jejich strany třeba, aby:**

- **posoudili rizika z ukončení Smlouvy pro Klienta vyplývající a minimalizovali je (v daném případě se jedná o smluvní ujednání, jež bylo uzavřeno v roce 2005, v průběhu let bylo doplněno celkem 6 dodatky bez reálného přínosu pro předpokládaný rozvoj Klienta či jakýkoli praktický posun při plnění Smlouvy),**
- **učinili tak svědomitě,**
- **majetek Klienta byl díky jejich rozhodnutí využit účelně a hospodárně,**
- **dodrželi povinnost péče řádného hospodáře, tzn. ekonomické aspekty dohody měli odborně posouzeny,**
- **své rozhodnutí přijali v nejlepším zájmu obce, nikoli svém vlastním (v zájmu obce je bezpochyby využití předmětu smlouvy v nejbližší době, avšak zároveň co nejefektivněji).**



## DÁŇA, PERGL & PARTNEŘI

*Advokátní kancelář*

SÍDLO KANCELÁŘE  
NA OŘECHOVCE 580/4, 162 00 Praha 6  
IČ: 635 937 34 DIČ: CZ 7307310901

KONTAKT  
Tel.: +420 224 232 611 Fax: +420 233 313 067  
e-mail: akdpp@akdpp.cz URL: <http://www.akdpp.cz>

### **Omezení a výhrady**

*Obsah výše uvedeného posouzení je předmětem následujících omezení a výhrad:*

*Při zpracování tohoto posouzení jsme vycházeli z podkladů poskytnutých objednatelem. Advokátní kancelář Dáňa, Pergl & Partneři nenese odpovědnost za úplnost poskytnutých dokumentů a zdůrazňuje, že rozbor zpracovala právě a pouze z dokumentů jí předložených.*

*Nejsme schopni předem zaručit právní názor soudu či jiného orgánu při případných jakýchkoli sporech vzniklých v souvislosti s posuzovanými dokumenty. Tento právní rozbor byl vypracován s ohledem na předložené dokumenty a s ohledem na obsah evropského práva a právního řádu České republiky tak, jak existoval k okamžiku vzniku posuzovaných dokumentů, skutečností a úkonů a dále k okamžiku vzniku tohoto právního rozboru. Nepřebíráme odpovědnost za případné budoucí změny relevantních právních předpisů, ani za obsah právních předpisů jakéhokoli jiného právního řádu než evropského práva a právního řádu České republiky.*

*Nepřezkoumávali jsme technické a jiné specifikace a nepřebíráme v žádném případě odpovědnost za případné vady či chyby poskytnutých podkladů.*

*Toto stanovisko bylo vypracováno výlučně pro účely objednatele, z hlediska požadavků evropského právního řádu a právního řádu České republiky a nebere v úvahu právo jiných států. Pokud by se jakákoliv otázka v rámci předmětu tohoto stanoviska vztahovala k právu jiného státu než České republiky, je třeba k jejímu řešení přizvat právního poradce, který je oprávněn poskytovat právní služby podle příslušného právního řádu.*

**Mgr. Jan Dáňa, advokát**

