



PRÁVNÍ STANOVISKO

OBEC HUSINEC

Právní stanovisko Pronájem pozemků pro dobíjecí infrastrukturu

Právní stav k 6. říjnu 2026

I. Zadání a východiska posouzení

1. Posuzujeme postup obce Husinec, IČO 00240231, při uzavření nájemní smlouvy se společností CLITIA, a.s., IČO 26510103, pro veřejnou dobýjecí infrastrukturu v lokalitě Červená Skála. Hlavními otázkami jsou zákonnost zveřejnění záměru, pravomoc starostky, účelnost průzkumu trhu, hospodárnost a péče řádného hospodáře. Dále hodnotíme hlavní smluvní rizika a doporučujeme další postup. EuroCharge je označení služby a značky; smluvní stranou je CLITIA, a.s.
2. Stanovisko vychází výhradně z obdržených podkladů, související e-mailové komunikace, sdělení zadavatele a výslovně uvedených veřejných zdrojů. Přečetli jsme obsah všech 18 věcných souborů ve složce Husinec podklady a ověřili jejich shodu se soubory v archivu. Zkontrolovali jsme relevantní veřejné zápisy zastupitelstva, včetně směrnice č. 11/2020, zápisu o jejím schválení a snímku výsledků ankety. Soupis pramenů je v článku VIII. Neprovedli jsme místní šetření, účetní audit, znalecké ocenění ani technickou revizi. Závěry se vztahují k právnímu a doloženému skutkovému stavu k 6. 10. 2026.
3. Za potvrzené východisko přebíráme sdělení zadavatele, že v obci není volena rada a smlouva byla oběma stranami přijata a platně uzavřena. Nevyžadujeme znovu doklad přijetí za nájemce. Přesto samostatně posuzujeme splnění veřejnoprávních předpokladů uzavření smlouvy; kladný závěr o zveřejnění a pravomoci neodvozujeme pouze z tohoto sdělení. Nedoloženou skutečnost nezaměňujeme za důkaz, že nenastala. Výroky účastníků jednání a závěry kontrolního výboru rozlišujeme od našich vlastních zjištění.

II. Závěry stanoviska

1. Zveřejnění záměru hodnotíme podle předložených dokladů jako souladné s § 39 odst. 1 zákona o obcích a s výkladem Ministerstva vnitra. Elektronické zveřejnění od 16. 6. do 1. 7. 2026 splňuje 15 dnů i při nezapočtení dne vyvěšení; listinné zveřejnění od 16. 6. do 2. 7. 2026 je delší. Záměr identifikuje nemovitosti, nájem a pomocí mapové legendy i dobýjecí stanici. Neuvedení ceny, délky nájmu nebo nájemce není samo o sobě zákonnou vadou. **Nebylo zjištěno přerušování zveřejnění ani podstatné vybočení smlouvy ze zveřejněného předmětu.** Míra jistoty tohoto závěru je vysoká v mezích poskytnutých dokladů.
2. **Starostka měla podle prověřených podkladů pravomoc o nájmu rozhodnout a smlouvu uzavřít podle § 99 odst. 2 ve spojení s § 102 odst. 3 a § 103 odst. 1 zákona o obcích.** Doplněná směrnice č. 11/2020 upravuje zadávání veřejných zakázek malého rozsahu; nevyhrazuje pronájem nemovitostí zastupitelstvu a její limit 50 000 Kč není obecným limitem pravomoci starostky uzavírat smlouvy. Konkrétní výhrada k dříve nepředložené směrnici je tím vypořádána. Zastupitelstvo dne 14. 9. 2026 přijalo usnesení č. 4/5/2026 a č. 4/7/2026, jimiž si vyhradilo

příslušné majetkové rozhodování a výslovně také změny, dodatky a ukončení této smlouvy. Pozdější vyhrazení nepůsobí zpětně, ale při dalších krocích je nutné je respektovat.

3. **Podklady prokazují skutečný průzkum trhu a porovnávání vlastního a externího financování, nikoli jen ničím nepodloženou volbu jediného nájemce.** Innogy výstavbu AC stanic odmítlo, E.ON předložil konkrétní pořizovací ceny a PRE poskytlo cenovou část nabídky. Zápis z 22. 6. 2026 zachycuje sdělení o oslovení přibližně šesti poskytovatelů. Obec neměla u samotného pronájmu zákonnou povinnost získat tři totožné nabídky nebo provést formální soutěž. Takovou povinnost pro pronájem nestanoví ani doplněná směrnice. Nedostatek souhrnného hodnoticího protokolu proto sám neprokazuje nezákonnost. Konkrétní obsah a meze použití směrnice vysvětlujeme v článku V.
4. **Zvolený model má doložený legitimní veřejný účel a racionální ekonomický základ:** dostupné dobíjení pro obyvatele, využití uvolněné kapacity veřejného osvětlení, financování a servis stanice provozovatelem a omezení investičního a provozního zatížení obce. Anketa zveřejněná podle doplnění starostky 24. 7. 2026 zachycuje 64,4 % souhlasných odpovědí a podpůrně dokládá zájem účastníků o veřejné dobíjení. Symbolické nájemné 1 Kč ročně je v tomto souboru plnění právně obhajitelné. Dostupné podklady neposkytují dostatečný základ pro závěr, že starostka porušila péči řádného hospodáře. Tento závěr není potvrzením, že každé smluvní ujednání bylo optimální nebo že skutečné náklady obce jsou nulové.
5. **Rizika zůstávají v neomezeně formulované exkluzivitě pro obecní pozemky,** vypořádání investic při ukončení a sankci za neprodloužení. Dále je třeba zpřesnit rozúčtování elektřiny a pravidla při výpadku dodávky. Doporučujeme pokračovat v plnění smlouvy, připravit věcně odůvodněný podklad pro zastupitelstvo a vyjednat případný vyvážený dodatek. Z dosud doložených skutečností nevyplývá bezpečný důvod k okamžitému jednostrannému ukončení ani k prohlášení smlouvy za neplatnou.

III. Zveřejnění záměru a patnáctidenní doba

1. Pronájem obecních pozemků na 15 let podléhá § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Obec musí záměr zveřejnit nejméně 15 dnů před rozhodnutím příslušného orgánu, aby se zájemci mohli vyjádřit a předložit nabídky. Vedle fyzické úřední desky se její obsah zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup podle § 26 odst. 1 správního řádu. Předchozí průzkum trhu a nezávazná jednání jsou přípustné; zákonná doba musí předcházet konečnému rozhodnutí o dispozici.
2. Listinný záměr ze dne 16. 6. 2026, přiložený k e-mailu starostky z 1. 10. 2026, obsahuje doložky „Vyvěšeno 16. 6. 2026“ a „Sejmuto 2. 7. 2026“, razítko a podpis. Protokol elektronické desky vytvořený 5. 10. 2026 a snímek její administrace uvádějí zveřejnění 16. 6.–1. 7. 2026. Doklady se tedy shodují na počátku; rozdíl jednoho dne při sejmutí není porušením zákonného minima.

3. Metodické doporučení MV č. 7.2, kapitola 4.2.5, s. 52, vychází ze započtení dne sejmutí a nezapočtení dne vyvěšení. U elektronické desky tvoří 17.–30. červen 14 dnů a 1. červenec patnáctý den. U fyzické desky je navíc doložen celý interval 17. 6.–1. 7. 2026. Zákonné minimum je splněno na obou deskách; závěr nemusí stát na mírnějším judikatorním započtení obou krajních dnů. Nejde o doručování podle § 25 správního řádu, jehož pravidla nelze na tento záměr mechanicky přenést.
4. Dodatečné vytvoření výpisu z elektronické desky není samo o sobě vadou důkazu. MV v kapitole 4.2.6 připouští různé způsoby doložení elektronického zveřejnění a nepředepisuje povinné serverové logy. Kombinace listinné doložky, elektronického protokolu a snímku administrace představuje přiměřenou důkazní oporu. Nezjistili jsme doklad o přerušení zveřejnění nebo o nahrazení přílohy. Historickou dostupnost jsme nezávisle nesledovali; závěr vychází z věrohodnosti předaných záznamů. Bez konkrétního protidůkazu není namístě pokládat zveřejnění za vadné jen kvůli absenci technického auditu.
5. Záměr uvádí obec, pronájem, parcely 218/157 a 218/158 po 16 m² a část parcely 218/7 o 1 m² v k. ú. Husinec u Řeže. Příložený zakres obsahuje legendu „Nabíjecí stanice max. 1 m²“ a „Parkovací stání 2x“. U pronájmu části parcely je poloha rozhodující; zde ji vedle výměry určuje mapa. Podle MV, kapitoly 4.2.3, jsou druh dispozice a určité označení nemovitosti zákonným minimem. Výši nájemného, dobu nájmu, identitu nájemce ani výběrová kritéria § 39 odst. 1 obecně jako povinnou náležitost nestanoví. Účel dobíjení z celého dokumentu vyplývá.
6. Námitka kontrolního výboru, že záměr vůbec neuváděl dobíjecí infrastrukturu, neodpovídá předloženému dokumentu včetně mapy. Název souboru obsahující EuroCharge neprokazuje diskriminaci. Metodika MV, kapitola 4.2.9, připouští i adresný záměr, pokud zůstává otevřena možnost jiných zájemců reagovat a obec se jejich nabídkami zabývá. V tomto záměru není uvedena konkrétní smluvní strana ani výslovné vyloučení dalších nabídek. Z podkladů však neověřujeme úplnost evidence případně došlých reakcí veřejnosti.
7. Článek III odst. 1 smlouvy identifikuje všechny tři parcely; rozsah předmětu nájmu odkazuje na specifikaci podle odst. 2. Specifikace a předávací protokol vymezují 1 m² na parcele 218/7, zatímco dvě sousední parkovací místa má obec vyhradit pro veřejné dobíjení podle čl. II odst. 3. Nejde tedy nutně o rozpor mezi nájmem všech parcel a nájmem pouze jedné: stání mohou představovat související zajištění služby. Všechny tyto parcely byly zveřejněny. Ze zjištěného rozdílu formulací nelze bez dalšího dovodit podstatné vybočení záměru nebo neplatnost.
8. Mezi sejmutím záměru počátkem července a zářijovým uzavřením smlouvy je přibližně dvouměsíční odstup. MV, kapitola 4.2.5, s. 53, s odkazem na NS sp. zn. 26 Cdo 4198/2011 nevyžaduje vyvěšení až do rozhodnutí; podstatná je přiměřená kontinuita. Tu zde podporují červnové projednání, nabídka CLITIA z 28. 8. a zářijové přílohy stejného projektu. Zápis z 22. 6. 2026 výslovně zachycuje sdělení starostky, že smlouva není podepsána a pro obec dosud není nic závazného. Není v něm hlasování o schválení tohoto nájmu. Doložené okolnosti proto nepodporují závěr o konečném rozhodnutí před uplynutím patnáctidenní doby.

IV. Pravomoc starostky a následná rozhodnutí zastupitelstva

1. Nájem nemovitosti není převodem vlastnictví vyhrazeným zastupitelstvu podle § 85 písm. a) zákona o obcích. Patří do nevyhrazené samostatné působnosti podle § 102 odst. 3. V obci bez volené rady vykonává tuto pravomoc starosta podle § 99 odst. 2; § 102 odst. 4 nepřenáší běžný nájem na zastupitelstvo. § 103 odst. 1 pak upravuje zastupování obce navenek. Starostka tedy v tomto uspořádání může současně vytvořit vůli obce a projevit ji uzavřením smlouvy, pokud si věc předem nevyhradilo zastupitelstvo podle § 84 odst. 4.
2. Stejný výklad uvádí MV v kapitole 4.3.4, s. 64: v obci bez rady mohou rozhodnutí o uzavření smlouvy a podpis spadat v jediný okamžik. Samostatné písemné rozhodnutí starostky ani předchozí hlasování zastupitelstva nejsou obecnou podmínkou každého nájmu. Jejich absence proto sama nezpůsobuje neplatnost. Potvrzenou absencí rady podporuje i veřejný seznam devíti členů zastupitelstva a zveřejněný jednací řád; § 99 odst. 3 v obci s méně než 15 zastupiteli volbu rady nepřipouští.
3. Ve zveřejněných souhrnech usnesení z 9. 3., 11. 5. a 22. 6. 2026 a v jednacím řádu z 25. 5. 2015 nebylo nalezeno vyhrazení posuzovaného nájmu. Červnová diskuse obsahuje výhrady některých zastupitelů a požadavek průzkumu mezi občany, nikoli usnesení, kterým by zastupitelstvo tento nájem odmítlo nebo si jeho schválení vyhradilo. Jednotlivé nesouhlasné výroky nemají účinky usnesení orgánu obce. Nelze však tvrdit, že se o projektu zastupitelé dozvěděli až po podpisu: základní model, nájemné 1 Kč a délka 15 let s opcí byly veřejně projednány již 22. června.
4. Zápis z 14. 9. 2026 zachycuje usnesení č. 4/5/2026 o vyhrazení nájmu a pachtů nemovitostí s vymezenými krátkodobými výjimkami a dalších právních jednání nad 30 000 Kč včetně DPH; účinnost nastává přijetím. Rozhodující je skutečné hlasování: návrh na změnu limitu na 50 000 Kč podpořili jen dva z devíti zastupitelů, zatímco vlastní usnesení č. 4/5/2026 získalo pět hlasů. Samotný souhrn označuje návrh změny limitu jako souhlas; podle záznamu hlasování nebyla tato změna přijata. Pro nynější smlouvu je stejně rozhodující výslovné usnesení č. 4/7/2026.
5. Usnesením č. 4/7/2026 si zastupitelstvo výslovně vyhradilo rozhodování o změnách, dodatcích a způsobu ukončení smlouvy s CLITIA a uložilo nezávislé právní a ekonomické posouzení. Smluvní přílohy zachycují zářijové uzavření a předání 11. 9. 2026; tato rozhodnutí zastupitelstva následovala až 14. 9. 2026. Nemohou zpětně odejmout pravomoc starostky nebo zneplatnit dříve uzavřenou smlouvu. Při novém dodatku, dohodě o ukončení i rozhodnutí využít jednostranný způsob ukončení je však nutné předchodit rozhodnutí zastupitelstva, poté projev vůle starostky navenek.
6. Starostkou doplněná Směrnice č. 11/2020 o zadávání veřejných zakázek malého rozsahu byla schválena 14. 12. 2020 usnesením č. 7/8/2020 a je účinná od 15. 12. 2020. Zápis č. 8/2020 dokládá přijetí devíti hlasů bez hlasů proti či zdržení; čl. V odst. 3 a 4 směrnice uvádí stejné schválení a účinnost. Její čl. I a II vymezují pořizování dodávek, služeb a stavebních prací obcí, nikoli obecný režim pronajímání obecního majetku. Částka 50 000 Kč odděluje přímé zadávání od vyšší kategorie veřejných zakázek a není všeobecným limitem smluvní pravomoci starostky. Schvalování zastupitelstvem podle čl. IV.3 odst. 5 se vztahuje na otevřené řízení podle této

směrnice; v uzavřeném řízení čl. IV.2 odst. 2 naopak předchozí schválení smlouvy nevyžaduje a ukládá následné informování. Z této směrnice neplyne vyhrazení posuzovaného nájmu podle § 84 odst. 4 zákona o obcích ani překážka jeho uzavření starostkou. Dosavadní konkrétní výhrada k jejímu neznámému obsahu je tedy odstraněna.

7. Tentýž zápis obsahuje usnesení č. 3/8/2020 o vybraných rozpočtových opatřeních, včetně zvýšení výdajů do 100 000 Kč v jednotlivém případě. Toto zmocnění upravuje změny rozpočtu, nikoli obecnou pravomoc rozhodovat o nájemních smlouvách. Rovněž schválení konkrétních bytových nájmu v předchozích usneseních, zmíněných při kontrole jejich plnění, samo nevyhrazuje zastupitelstvu veškeré budoucí nájemy. Oprávnění starostky pro nynější smlouvu se opírá o zákon o obcích a absenci doloženého předchozího vyhrazení tohoto nájmu, nikoli o uvedené rozpočtové zmocnění.
8. Doložka podle § 41 odst. 1 zákona o obcích potvrzuje splnění zákonných podmínek zveřejnění a schválení. Její absence není samostatným důvodem neplatnosti; rozhodující je skutečné splnění příslušných podmínek. Naopak skutečná absence povinného zveřejnění či rozhodnutí příslušného orgánu by měla následky podle § 39 odst. 1 a § 41 odst. 2 a 3. Dodatečné informování nebo schválení by takovou původní vadu automaticky nezhojilo. V nynějších podkladech však taková vada prokázána není.

V. Průzkum trhu a hospodárnost zvoleného modelu

1. Zákon o obcích ukládá zveřejnění záměru a hospodárné rozhodnutí, nikoli univerzální povinnost vypsát formální výběrové řízení či získat určitý počet nabídek na nájem. MV, kapitola 4.2.10, odlišuje zveřejnění záměru od obchodní veřejné soutěže. Přiměřenost průzkumu závisí na dostupném trhu, rozsahu projektu a rozumném úsilí obce. Odmítnutí dodavatele nebo nabídka pouze jiného modelu je použitelným výsledkem průzkumu; obec nemusí vynucovat nabídku, kterou oslovený poskytovatel nechce učinit.
2. Innogy: komunikace z 19.–20. 5. 2026 obsahuje konkrétní poptávku obce na čtyři veřejná AC nabíjecí místa 22 kW, realizaci a následný provoz. Místostarosta výslovně ověřoval i financování dodavatelem. Odpověď z 20. 5. 2026 v 8:58 uvádí, že výstavba AC stanic není v současné strategii innogy a firma nabízí pouze zapojení existující stanice do svého systému. Doloženo tedy je oslovení i odmítnutí investičního modelu, nikoli konkurenční nabídka financované výstavby. Integrace stojí 200 Kč bez DPH za bod a měsíc, případně 50 Kč za SIM měsíčně a 6 Kč za úspěšné nabíjení. Pro dva body a jednu placenou SIM jde o 450 Kč měsíčně, tedy 5 400 Kč ročně, bez transakcí, elektřiny, pořízení a údržby. Při vlastním připojení se poplatek za SIM neuplatní.
3. E.ON: prezentace z 26. 6. 2026 obsahuje konkrétní ceny dvoubodových AC stanic. Alfen stojí 89 900 Kč a instalace 10 900 Kč, celkem 100 800 Kč bez DPH; Garo 79 900 Kč a instalace 10 900 Kč, celkem 90 800 Kč bez DPH. Instalace předpokládá hotovou přípojku a základ. Nabídka služeb uvádí 299 Kč bez DPH pro dva body; na příslušné straně není výslovně uvedeno zúčtovací období, proto tuto částku bez potvrzení nerozpočítáváme na 15 let. Jde o variantu vlastního pořízení obcí,

nikoli doložený závazek E.ON investovat za stejných podmínek jako CLITIA. Označení dokumentu za pouhou obecnou prezentaci pomíjí jeho cenové části.

4. PRE: obrazový soubor Nabijeni_PRE_2026.png zachycuje cenovou část nabídky stanice ALFEN Double Pro-line 2 × 22 kW za 70 000 Kč, sloupku za 6 200 Kč a dopravy za 4 000 Kč; viditelný součet těchto položek je 80 200 Kč bez DPH. Kabely jsou uvedeny s množstvím nula a řízení výkonu jako dosud neocenené. Snímek tedy dokládá další cenovou alternativu, ale nikoli celkovou cenu zprovoznění, následného servisu nebo financování provozovatelem. Není z něj patrné datum ani úplný rozsah nabídky.
5. ČEZ: soubor CEZ a Skoda.pdf zachycuje komunikaci z 3.–4. 8. 2026 s projektantem Petrem Vinšem a obecné odkazy; sám není konkrétní nabídkou ČEZ pro Červenou Skálu ani odmítnutím takové nabídky. Smlouva o připojení na parcele 320/5 však výslovně uvádí zastoupení obce ČEZ ESCO, a.s., Ivou Málkovou. Existuje tedy doklad konkrétní spolupráce, který brání závěru, že obec s ČEZ vůbec nejednala. Připojovací podíl 64 000 Kč a místo Nad Údolím patří k jiné lokalitě; bez podkladu se nepřičítají posuzovanému projektu. Pouhé webové odkazy v dokumentech nejsou samostatnou cenovou nabídkou.
6. CLITIA: dopis z 28. 8. 2026 nabízí pořízení a provoz stanice na straně provozovatele, obecní přípravu kabelu a základny, příspěvek nejvýše 12 000 Kč bez DPH a veřejnou cenu 9 Kč/kWh s DPH při nákupu elektřiny za 6 Kč/kWh s DPH. Nabídka platila do 30. 9. 2026; uzavření v září proběhlo v této době. Rozhodující závazky obsahuje smlouva a její specifikace, nikoli každá věta nabídky nebo prezentace. Jde o jiný investiční model než prodej zařízení obci. Nezjistili jsme další nabídku provozovatele, který by se zavázal financovat stejný projekt a současně poskytnout obci vyšší srovnatelné protiplnění.
7. Prezentace Emobilita_v_obci.pptx rozlišuje vlastní pořízení a příchod externího provozovatele a samostatně řeší Červenou Skálu: volnou kapacitu RVO4 po instalaci LED, základní výkon 2 × 11 kW, dvě podle prezentace nevyužitá stání a možnost spojit přípravu se zemními pracemi CETIN. Návratnost 23–28 let a průměrné servisní ceny jsou orientační úvahy bez úplného výpočtu; nebereme je jako ověřený finanční model. Konkrétní pořizovací ceny E.ON a PRE ale potvrzují řád investice, kterou by při vlastním pořízení nesla obec. Výhodou externího modelu je přenos pořízení, údržby a provozních služeb; obec naopak nezískává vlastnictví stanice ani výnos podnikatele z dobíjení.
8. Zápis z 22. 6. 2026, s. 3–4, představuje datovaný podklad existující před uzavřením smlouvy: veřejně zazněly nižší příkon po modernizaci osvětlení, investice přibližně 100 000 Kč hrazená provozovatelem, nájemné 1 Kč, doba 15 let s opcí a oslovení asi šesti poskytovatelů. Přebíráme sdělení zadavatele, že další pro požadovaný model dostupní poskytovatelé nebyli; nejde o námi ověřený soupis celého trhu. Originální odpovědi máme především u innogy a cenové podklady u E.ON a PRE. Není doloženo šest úplných srovnatelných nabídek, ale zákon takovou dokumentaci u běžného nájmu nevyžaduje. Provedený průzkum a volba modelu jsou podle dostupných podkladů přiměřené a ekonomicky obhajitelné; absolutní nejvýhodnost všech podmínek tím prokázána není.

9. Doplněná směrnice č. 11/2020 potvrzuje, že obec přijala pravidla pro pořizování veřejných zakázek. Podle čl. III a IV.1 lze zakázku do 50 000 Kč bez DPH zadat přímo, bez výběrového řízení. Pro kategorii 50 001–250 000 Kč bez DPH se uplatní uzavřené řízení: čl. IV.2 odst. 1 požaduje písemně oslovit nejméně tři vhodné dodavatele a získat nejméně tři cenové nabídky; pokud se po oslovení pěti dodavatelů z objektivních důvodů nepodaří tři nabídky získat, postačí nižší počet. O průběhu a výsledku uzavřeného řízení se podle odst. 3 pořizuje protokol. Sama směrnice tedy rozlišuje počet oslovených poskytovatelů od počtu skutečně obdržených nabídek. Stručné shrnutí při jejím schválení nemůže nahradit tyto přesnější podmínky textu.
10. Tyto kategoriální postupy se přímo vztahují na nákupy obce vymezené ve směrnici. U posuzované dispozice obec poskytuje vlastní pozemek do nájmu, zatímco zařízení pořizuje a vlastní provozovatel; nejde o vlastní nákup této stanice obcí. Cenu zařízení 80 000–100 000 Kč ani případné budoucí nároky provozovatele nelze automaticky zaměnit za předpokládanou hodnotu obecní zakázky podle směrnice. Pro samotný nájem z jejího textu nevyplyvá povinnost uzavřeného či otevřeného řízení ani hodnoticího protokolu. I jako vodítko pro přiměřený průzkum směrnice připouští omezenou nabídku trhu; předané odpovědi a cenové podklady tuto okolnost podporují. Netvrdíme však, že jsme ověřili formální splnění uzavřeného řízení podle čl. IV.2: nejsou doložena všechna písemná oslovení a jeho protokol. To nemění závěr o přiměřenosti doloženého průzkumu nájemního modelu. Samostatné objednávky přípravných prací hrazené obcí se posuzují podle vlastního předmětu a hodnoty; jejich zadání z nájemní smlouvy neověřujeme.

VI. Péče řádného hospodáře a smluvní rizika

1. § 38 odst. 1 zákona o obcích vyžaduje účelné a hospodárné nakládání v souladu se zájmy a úkoly obce. Výslovně připouští sledování jiného důležitého zájmu, je-li řádně odůvodněn. § 159 občanského zákoníku požaduje od člena voleného orgánu loajalitu, potřebné znalosti a pečlivost; u veřejnoprávní korporace se uplatní v mezích § 20 odst. 2. Posuzujeme rozumnost a informovanost rozhodnutí v době jeho přijetí. Nepřenášíme automaticky zvláštní pravidla podnikatelského úsudku z práva obchodních korporací na obec. Pozdější neúspěch projektu sám neprokazuje porušení těchto povinností.
2. § 39 odst. 2 o ceně obvyklé se přímo vztahuje na úplatné převody majetku, nikoli na každé nájemné. Nájem 1 Kč ročně se hodnotí podle § 38 a celého ekonomického vztahu. Výnos z nájmu zde nahrazuje zejména dostupnost soukromě financované a servisované veřejné infrastruktury. MV v kapitole 3.1, s. 33–34, připouští nižší nájemné pro rozumný obecní zájem; zároveň požaduje přiměřenost prostředku a zabezpečení sledovaného přínosu. Automatické srovnání s běžným komerčním pronájmem parkovacího místa bez povinnosti financovat a provozovat stanici proto není dostačující.
3. Legitimní účel je v podkladech popsán konkrétně: obyvatelé bytových domů nemají stejnou možnost domácího nabíjení jako vlastníci rodinných domů, obec uvádí rostoucí poptávku a využitelnou kapacitu osvětlení. Červnový zápis dokládá tyto důvody již před podpisem. Není tedy

nutné důvody teprve zpětně vytvářet. Současně zápis uvádí, že stání byla vyhrazena pro obec a nebyla obsazena trvale; diskutovala se i možnost vrátit je běžnému parkování. Nelze proto tvrdit, že jejich alternativní hodnota je nulová. Doložená anketa podporuje odůvodnění veřejného účelu, nevyčísľuje však jeho ekonomickou hodnotu. Absence samostatného znaleckého či patnáctiletého finančního modelu sama neprokazuje porušení § 38.

4. Snímek zasláný 6. 10. 2026 zachycuje facebookový příspěvek obce označený datem 24. července a anketu k podpoře elektromobility formou budování veřejných dobíjecích stanic na obecních pozemcích. Graf uvádí 64,4 % odpovědí „Ano“ a 33,7 % „Ne“; obsahuje také možnost „Nevím“. Podle e-mailu starostky jde o výsledky zveřejněné v červenci 2026. Snímek tedy představuje doklad podpory mezi účastníky ankety v době před zářijovým uzavřením smlouvy. Starostka dále uvádí, že anketa zůstala otevřená a k 6. 10. 2026 činí podpora 59 %. Tento novější údaj přebíráme jako její sdělení; živé odpovědi formuláře nebyly samostatně ověřeny. Rozdíl mezi 64,4 % a 59 % podle předaného vysvětlení vyplývá z průběžného přibývání odpovědí.
5. Právní význam ankety je podpůrný. Dokládá, že záměr odpovídal poptávce části veřejnosti a nadpoloviční většině zachycených odpovědí; není důkazem postoje většiny všech obyvatel obce. Předaný snímek neuvádí počet respondentů a neověřuje jejich totožnost, příslušnost k obci ani vyloučení opakovaného hlasování. Anketa nenahrazuje zákonné rozhodnutí orgánu obce ani zveřejnění záměru a nejde o závazné místní referendum. Otázka se týká obecné podpory veřejného dobíjení, nikoli souhlasu s konkrétní exkluzivitou, délkou nájmu či investičním vypořádáním smlouvy CLITIA. Pro posouzení veřejného účelu podle § 38 je použitelným doplňkem červnového projednání a průzkumu trhu; nevylučuje potřebu napravit dále uvedená smluvní rizika.
6. Rozumná volba modelu ještě neodůvodňuje každou podmínku smlouvy. Nejsilnější výhrada se týká čl. VII odst. 2.13: obec bez předchozího písemného souhlasu provozovatele nesmí umožnit stanici třetí osoby ani provozovat vlastní dobíjecí infrastrukturu. Text neobsahuje prostorové omezení. Výklad podle § 555 a § 556 občanského zákoníku může zohlednit projektový účel, nelze však bezpečně předpokládat omezení jen na dvě stání. Výlučnost může omezit další obecní lokality. Doporučujeme výslovné omezení na pronajatou plochu a dobu skutečného provozu, s výjimkami pro jiné lokality, potřeby obce a dlouhodobou nečinnost provozovatele.
7. Čl. IV odst. 1 sjednává 15 let od podpisu předávacího protokolu s desetiletou opcí za stejných podmínek; odst. 2 předpokládá dodatek obou stran. Smlouva proto nezavádí prosté automatické prodloužení na 25 let. Zároveň není jasné upraveno, kdo, jak a kdy opcí uplatňuje, a odst. 3 zatěžuje obec pokutou 10 000 Kč za její neprodloužení, splatnou do tří měsíců po skončení. Dlouhá doba může umožnit návratnost investice a sama není protiprávní, avšak spojení dlouhé doby, široké výlučnosti a pokuty omezuje budoucí rozhodování. Doporučujeme určit pravidla opce a odstranit platbu za řádné neprodloužení.
8. Čl. IV odst. 4 stanoví při ukončení před deseti lety úhradu 100 % prokazatelně vložených prostředků bez jasného rozlišení důvodu ukončení, okruhu nákladů či opotřebení. Čl. VIII odst. 5 má užší předmět: zůstatkovou hodnotu investice na přípravu předmětu nájmu podle čl. VII, pokud skončení nastane z důvodů na straně obce, se splatností do 14 dnů. Nelze jej automaticky rozšířit na všechny investice včetně ceny stanice. Není upraven jejich vzájemný vztah, amortizace a zákaz

dvojiho vypořádání. Jde o reálné finanční riziko, nikoli již vzniklý nebo vyčíslený dluh. Dodatek má zavést jediný doložitelný, postupně klesající a zastropovaný režim, bez plateb při závažném porušení provozovatelem a bez úhrady již refundovaných položek.

9. Pokuta 50 Kč denně podle čl. VII odst. 3 nevzniká při každém porušení automaticky. Musí jít o porušení povinnosti obce podle odst. 2.1–2.13, které alespoň zčásti znemožní provoz stanice, a tento stav musí trvat déle než 30 dnů od doručení písemného upozornění k nápravě. Částka 18 250 Kč za 365 sankcionovaných dnů je pouze ilustrace, nikoli aktuální závazek. Samotné zřízení jiného dobíjení bez prokázaného znemožnění provozu ještě nenaplnuje všechny předpoklady této pokuty; může však představovat jiné smluvní porušení. Vznik a případná moderace pokuty se hodnotí podle konkrétního nároku a § 2048 a násl. občanského zákoníku.
10. Čl. V odst. 3 a VI odst. 4 ukládají nájemci hradit měřenou spotřebu za cenu, kterou obec platí dodavateli. Cena 6 Kč/kWh ani výsledná cena 9 Kč/kWh nejsou v hlavním smluvním textu samostatně pevně garantovány; nabídka podmiňuje cenu 9 Kč nákupní cenou 6 Kč. Prezentace výslovně počítá s podílem na distribuci. Nelze tedy tvrdit, že distribuci má obec vždy nést sama; smluvní výpočet ale neurčuje podíl fixních plateb, ztrát, případného zvýšení příkonu a souběhu s veřejným osvětlením. Pro obhajobu modelu stačí nyní doložený princip úhrady provozovatelem, pro řádné průběžné hospodaření je třeba skutečně zajistit úplné a přiměřené rozúčtování.
11. Specifikace omezuje příspěvek na úpravu připojení na 12 000 Kč bez DPH. Nad tuto částku a pro označení stání mohou vzniknout obecní náklady; celková obecní příprava nemá ve smlouvě tento strop. Výdaje pro Červenou Skálu je nutné oddělit od připojení Nad Údolím. Stanice je ve vlastnictví provozovatele. Technické podklady pracují s různými výkony; výkon 2×11 kW v prezentaci a maximální 2×22 kW ve specifikaci se mohou lišit omezením instalace. Zvýšení příkonu nebo další výdaje nesmějí vznikat bez předchozího odsouhlasení obcí. Pro právní posouzení nepřevádíme tento rozdíl na nedoložený závěr o technické vadě.
12. Smlouva obsahuje také ochranu obce: čl. VII odst. 1.5, 1.6 a 1.12 ukládá zákonný provoz, revize, odstranění technických vad bez zbytečného odkladu a řádné užívání. Čl. VII odst. 2.11 vylučuje nárok na ušlý zisk při nemožnosti provozu kvůli nutným opravám komunikací nebo jinému důvodu na straně obce. Čl. VII odst. 6 přiznává obci při prodlení provozovatele s úhradou faktury úrok 0,1 % denně. Čl. VIII odst. 1 poskytuje oběma stranám právo odstoupit pro podstatné porušení při dodržení nápravného postupu. Není proto správné popisovat smlouvu jako zcela bez povinností a postihů provozovatele. Chybí však přesně měřitelná dostupnost služby, mezní doba obnovy a přiměřený zvláštní způsob ukončení dlouhodobého neprovozu.
13. Další rizika jsou konkrétní: čl. VII odst. 2.10 označuje výpadek elektřiny nad 48 hodin za podstatné porušení, aniž jasně rozlišuje příčiny mimo obec; doporučujeme výjimky pro distributora a vyšší moc. Postoupení podle odst. 1.10 se bez souhlasu připouští mateřské či dceřiné společnosti, financující instituci nebo investorovi, nikoli výslovně komukoli; obec přesto potřebuje oznámení a zachování záruk. Čl. VIII odst. 4 požaduje odstranění stanice a tabulí, ale vylučuje jiné úpravy, což vyžaduje dohodu o povrchu, kabelu a základu. Technické změny specifikace kontaktními osobami podle čl. III odst. 6 nemohou obejít nynější vyhrazení pravomoci zastupitelstvu ani případně potřebný nový záměr.

14. Celkové hodnocení péče řádného hospodáře je příznivé pro samotnou volbu účelu a investičního modelu a kritické k uvedeným smluvním rizikům. Spis neprokazuje ignorování trhu, absenci veřejného účelu, konkrétní škodu ani vědomé zvýhodnění provozovatele bez přínosu obci. Neposkytuje proto dostatečný základ pro závěr o porušení povinností starostky. Zároveň neobsahuje úplný záznam vyjednávání, který by vysvětloval přijetí široké exkluzivity obecních pozemků a vypořádání investic. Takové podmínky doporučujeme napravit; samotný jejich výskyt není důkazem osobní odpovědnosti bez zjištění okolností rozhodnutí a příslušných předpokladů odpovědnosti.

VII. Platnost smlouvy a doporučený postup

1. Rozlišujeme vady s dopadem na platnost od slabší dokumentace a od obchodně nevýhodných ujednání. Nezveřejněný či podstatně odlišný záměr nebo chybějící rozhodnutí orgánu, které bylo zákonem či platným vyhrazením vyžadováno, by mohly vést k absolutní neplatnosti podle § 39 odst. 1 a § 41 odst. 2 a 3. Taková vada nyní doložena není. Absence potvrzovací doložky, souhrnného hodnoticího protokolu nebo samostatného písemného rozhodnutí starostky ji sama nezakládá. Symbolické nájemné není automaticky neplatné; závažný rozpor s § 38 by vyžadoval konkrétní skutkové a právní posouzení podle § 580 a § 588 občanského zákoníku.
2. Nevýhodné nebo nejasné ujednání se nejprve vykládá podle skutečné společné vůle a okolností podle § 555 a násl. občanského zákoníku. Neplatnost jednotlivé klauzule automaticky neznamená neplatnost celé smlouvy; oddělitelnost se posuzuje podle § 576 a lze zohlednit i čl. IX odst. 2. Případné nepřiměřené smluvní pokuty a sporné investiční nároky nelze bez konkrétního uplatnění prohlásit za bezvýznamné. Smlouvu proto nadále považujeme za závaznou podle potvrzeného východiska a zjištěných podkladů.
3. První krok je předložit zastupitelstvu toto stanovisko a stručný záznam rozhodovacích důvodů s odkazy na skutečné předchozí podklady. Uvést veřejný účel, rozdíl financovaných a pořizovacích variant, úsporu vlastní investice, přiměřené obecní náklady a omezení služby. Připojit doloženou směrnici a její schvalující usnesení, snímek červencové ankety a doplňující e-mail; u ankety přesně odlišit zachycených 64,4 % od aktuálního sdělení o 59 %. Nejde o zpětné vytváření předchozí analýzy ani o dodatečné zhojení nedoložené vady. Záznam má odlišit původní informace od nynějšího vyhodnocení.
4. Doplnění z 6. 10. 2026 vypořádává požadavek na směrnici, usnesení o jejím schválení a výsledek ankety. Pro dokončení stanoviska v dohodnutém rozsahu nyní nepožadujeme další podklady. Závěr je omezen na dokumenty a skutečnosti uvedené v článku VIII; nelze jej chápat jako úplný historický audit všech obecních rozhodnutí nebo jako ověření každého nákladu a provozní podmínky. Originální oslovení všech poskytovatelů by mohlo doplnit důkazní stopu, ale jejich absence nebrání uvedenému závěru o skutečně doloženém průzkumu. Doporučené provozní kroky a smluvní úpravy nejsou podmínkou finalizace tohoto stanoviska.



5. Pro nynější provozní kontrolu obce doporučujeme zaznamenat skutečné výdaje na kabel, základ a značení, doložit příspěvek do 12 000 Kč bez DPH a nastavit rozúčtování všech relevantních nákladů elektřiny. Toto vyúčtování není předpokladem závěru, že původní volba modelu byla rozumná; slouží k ověření jeho skutečného plnění a k ochraně majetku podle § 38 odst. 6 a 7. Bez dalšího není potřebný nový znalecký posudek, serverový audit ani obecný průzkum celého dnešního trhu.
6. Dodatek má přednostně omezit exkluzivitu obecních pozemků, sjednotit a zastropovat amortizované vypořádání investic, vyřešit opci bez sankce za řádné neprodloužení, určit cenu a rozúčtování elektřiny, upravit výpadky mimo obec a dostupnost služby a sjednat stav pozemku po skončení. Součástí musí být přesné vymezení příloh a souhlas s případným zvýšením výkonu a nákladů. Dodatek předem schválí zastupitelstvo podle usnesení č. 4/7/2026. Nový záměr je třeba posoudit podle obsahu změny; zvláště rozšíření nájmu, prodloužení nebo změna podstatných majetkových podmínek nesmějí být skryty pod technickou aktualizací.
7. Dohoda o ukončení je možná, ale musí vyřešit veškeré investiční nároky, případnou pokutu, odstranění zařízení a obnovení ploch. Prostá běžná výpověď obce u této smlouvy na dobu určitou sjednána není; samotná nevýhodnost ani nesouhlas nového zastupitelstva výpovědní důvod nevytváří. Smluvní odstoupení podle čl. VIII odst. 1 vyžaduje podstatné porušení, předchozí písemné upozornění a přiměřenou lhůtu k nápravě; text spojuje účinky s jejím marným uplynutím, takže výzvu je nutné formulovat přesně. Provozovatel má navíc vlastní výpovědní právo při nemožnosti užívání déle než tři měsíce z důvodů na straně obce. Před každým ukončením je třeba rozlišit příčinu a vyčíslit možný nárok podle čl. IV odst. 4 a VIII odst. 5. Úmyslné vyvolání výpadku by postavení obce zhoršilo.
8. Kontrola lhůt: předávací protokol je datován 11. 9. 2026, od něj běží základní patnáctiletá doba do září 2041. Specifikace uvádí instalaci do 30 dnů od předání, tedy orientačně do 11. 10. 2026, výslovně však jako pořádkovou a právně nevymahatelnou; nejde o doložený automatický důvod ukončení při jejím překročení. Elektřina se vyúčtuje a uhradí do 15 dnů od konce měsíce a obec má jen pět pracovních dnů od doručení samofaktury na námitky. Roční nájemné je splatné do 30. ledna následujícího roku. Sankční upozornění nebo jednostranné ukončení nesmějí zůstat bez okamžité právní reakce. Doložená smlouva nyní neobsahuje lhůtu, v níž by obec musela bez konkrétního porušení podat výpověď nebo žalobu.
9. Zápis kontrolního výboru z 24. 9. 2026 je podnětem k nápravě dokumentace a smluvních rizik, nikoli závazným určením neplatnosti nebo odpovědnosti starostky. Jeho závěry o neexistenci účelu, nabídky E.ON a analýzy variant je třeba korigovat uvedenými podklady. Návrh podat podnět MV do 14 dnů od přijetí navrženého usnesení není sám již přijatým usnesením ani obecnou zákonnou lhůtou; rozhodnutí o jeho přijetí nebylo v předaných dokumentech doloženo. MV může v příslušném rozsahu prověřit zákonnost postupu, nemůže však závazně rozhodnout civilní spor o platnost smlouvy. V podkladech je třeba uchovat i nesouhlasná vyjádření a vypořádat je věcně.

VIII. Použité podklady a právní prameny

1. Administrativa: záměr pronájmu Eurocharge.pdf; SoP_Husinec_Nad_Údolím.pdf, smlouva o připojení č. 26_SOP_01_4122617779; SoP_mail.pdf. Poslední dva soubory se vztahují k parcele 320/5 a jiné lokalitě. Soubor Emobilita_v_obci.pptx obsahuje čtyři snímky s obecní úvahou o potřebě dobíjení, způsobech financování a modelu Červená Skála.
2. EuroCharge: Smlouva final sg.pdf, sedm stran; příloha 1 a 2 sg.pdf, specifikace, zakres a předávací protokol; SKM_C250i26091813010.pdf, nabídka a průvodní dopis z 28. 8. 2026; Nabíjecí stanice Husinec.pdf, koordinační situace 09/2026; AC 22 Dual GRS tech list.pdf; Náskres Husinec Č. Skála.jpg; Vizualizace_Město Husinec_AC dual_04.png. Mapové, podepsané a jiné naskenované podklady byly posouzeny i obrazově, nikoli jen podle automaticky vytěženého textu.
3. Ostatní poskytovatelé: Innogy_komunikace.pdf, oslovení a odpovědi z 19.–20. 5. 2026; E.ON Drive – Nabídka AC dobíjecích stanic pro veřejný provoz – Husinec-Řež.pdf, datováno 26. 6. 2026, zejména s. 7–9; Nabíjení_PRE_2026.png a dobíjení_PRE.docx; CEZ a Skoda.pdf a CEZ_pro_obce.docx. Nabíjení_a_dotace.docx obsahuje pouze odkaz na komerční článek. Odkazy na weby dodavatelů a dotační článek nepovažujeme za doloženou individuální nabídku, přiznanou dotaci ani důkaz splnění dotačních podmínek.
4. E-mailové podklady: vlákno „FW: Cenová nabídka“, původní poptávka starostky z 21. 9. 2026 předaná 22. 9., její příloha Návrh zadání pro externí právní posouzení smlouvy.docx a související odpověď; e-mail starostky z 1. 10. 2026 s archivem OneDrive_1_23-09-2026.zip a doc05239720261001124600.pdf; e-mail z 5. 10. 2026 v 9:37 s přílohami Zápis KV 24-9-26.pdf, zamer obce uredni desk.docx a oznameni_zameru_obce_husinec_k_pronajmu_majetku_obce_1560.pdf. Archiv byl vytěžen a 18 věcných souborů porovnáno s místními podklady; nešlo o další odlišné verze smlouvy. Původní zadání je podkladem k rozsahu posouzení, nikoli nezávislým důkazem jeho právních závěrů.
5. Nové doplnění: e-mail Michaely Peigerové ze dne 6. 10. 2026 v 9:33, „RE: FW: Cenová nabídka“, s přílohami Vnitřní směrnice pro zadávání VZ (2).pdf, osm stran včetně přílohy a prázdné strany, obsahující Směrnici č. 11/2020; Zápis ze zasedání zastupitelstva 8-2020.docx, zápis z 14. 12. 2020, zejména bod k veřejným zakázkám a usnesení č. 7/8/2020, rovněž usnesení č. 3/8/2020; Snímek obrazovky 2026-10-06 092315.png, zachycující facebookový příspěvek obce z 24. července s výsledky 64,4 % „Ano“ a 33,7 % „Ne“. Směrnice byla přečtena včetně přehledové tabulky a ověřena obrazově, stejně jako snímek ankety. Aktuálních 59 % je sdělení starostky v tomto e-mailu. Poskytnutý odkaz do živého formuláře Google nebyl použit jako nezávisle ověřený zdroj výsledků. Starostka připojila také veřejný odkaz na prosincový zápis; při tomto doplnění jsme použili ji zaslanou verzi DOCX.
6. Veřejné obecní podklady dohledané 6. 10. 2026: seznam členů zastupitelstva; zveřejněný jednací řád účinný od 25. 5. 2015; souhrny usnesení z 9. 3. a 11. 5. 2026; zápis z 22. 6. 2026 včetně s. 3–4 a souhrnu usnesení; zápis z 14. 9. 2026 včetně rozpravy, hlasování a usnesení č. 4/5, 4/6 a 4/7/2026, zejména s. 3–7 a 15–17. Nebyl proveden úplný historický audit všech usnesení před rokem 2026. Veřejný seznam neobsahoval při načtení další pozdější zápis; netvrdíme proto, že po

14. září nebylo přijato jiné usnesení. Historické vyvěšení samotného záměru hodnotíme podle předaných dokladů, nikoli podle nezávislého průběžného sledování webu.
7. Právní předpisy: zákon č. 128/2000 Sb., zejména § 2 odst. 2, § 38, § 39, § 41, § 84 odst. 4, § 85, § 99, § 102, § 103 a § 119; zákon č. 500/2004 Sb., § 26 odst. 1; zákon č. 89/2012 Sb., zejména § 20 odst. 2, § 159, § 555–558, § 574–576, § 580, § 588, § 2048 a násl. a § 2201 a násl. Zákon č. 134/2016 Sb. byl použit v rozsahu potřebném k rozlišení obecní dispozice a pořizování plnění a k vysvětlení odkazů v interní směrnici, zejména § 2, § 6 a § 31; samostatný koncesní rozbor není součástí dohodnutého rozsahu. Znění předpisů byla ověřována v oficiální e-Sbírce při zpracování 5.–6. 10. 2026; relevantní znění zákona o obcích a občanského zákoníku je účinné od 1. 1. 2026. Peněžní kategorie uváděné z obecní směrnice reprodukuje její vlastní text; nejde o tvrzení, že její historické horní limity jsou současnými zákonnými limity veřejných zakázek malého rozsahu.
 8. Metodický pramen: MV, Metodické doporučení č. 7.2 – Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích, Praha 2016, právní stav od 1. 7. 2016. Použity zejména kapitoly 3.1, 4.2.3, 4.2.5–4.2.10, 4.3.3–4.3.4 a 4.4.3. Jde o nezávaznou výkladovou pomůcku; změny zákona po roce 2016 byly zohledněny podle aktuálního předpisu, zejména výslovné doplnění jiného důležitého zájmu v § 38 odst. 1. Judikatura NS k vymezení předmětu a kontinuitě záměru je využita prostřednictvím metodiky, zejména sp. zn. 30 Cdo 1250/2009 a 26 Cdo 4198/2011; samostatné úplné soudní spisy nebyly přezkoumány.
 9. Následují přímé odkazy na podstatné veřejné a e-mailové zdroje. Odkaz na zápis z 14. 12. 2020 byl poskytnut starostkou; rozhodné schválení směrnice je doloženo rovněž jeho předanou verzí DOCX.
 10. [Zákon o obcích v e-Sbírce](#)
 11. [Občanský zákoník v e-Sbírce](#)
 12. [Správní řád v e-Sbírce](#)
 13. [Zákon o zadávání veřejných zakázek v e-Sbírce](#)
 14. [MV – Metodické doporučení č. 7.2](#)
 15. [Husinec seznam členů zastupitelstva](#)
 16. [Husinec veřejné zápisy a usnesení](#)
 17. [Husinec – zápis z 22. 6. 2026](#)
 18. [Husinec – zápis z 14. 9. 2026](#)
 19. [Husinec jednací řád zastupitelstva](#)
 20. [E-mail starostky s podklady ze dne 1. 10. 2026](#)
 21. [Doplňující e-mail starostky ze dne 5. 10. 2026](#)
 22. [Doplnění starostky ze dne 6. 10. 2026 se směrnicí a anketou](#)



23. Husinec – zápis z 14. 12. 2020, odkaz zaslaný starostkou