

PRÁVNÍ PORADNA

Metodická doporučení k uzavírání smluv o nájmu honiteb

K 31.3.2023 skončí platnost celé řady smluv o nájmu honiteb. V souvislosti s touto skutečností se objevuje celá řada otázek týkajících se postupu vlastníků lesů a držitelů i uživatelů honiteb ve vztahu k využívání honebních pozemků v navazujícím období. Část z těchto otázek má přitom svůj původ v nesprávném pochopení stavu, který po skončení platnosti smluv o nájmu honiteb vznikne. Proto je vhodné připomenout si některá základní fakta a připojit k nim doporučení ohledně dalšího postupu se zaměřením na zajištění zájmů vlastníků lesů v ochraně před škodami působenými zvěří.

Na prvním místě se sluší zdůraznit, že ke dni 31.3.2023 nedochází k žádnému generálnímu zániku dříve uznaných honiteb ani k uvolnění honebních pozemků, které by bylo spojeno s uznáváním honiteb nových. Všechny dosud uznané honitby zůstávají i po 31.3.2023 zachovány, a to v těch hranicích a s těmi normovanými stavy zvěře, které jsou uvedeny ve dříve vydaných rozhodnutích o jejich uznání. Nedochází ani k žádné generální změně držitelů honiteb, jimž byly honitby uznány; těmi zůstávají ti vlastníci pozemků (u vlastních honiteb) a ta honební společenstva (u společenstevních honiteb), kteří jsou jako držitelé označeni v příslušných rozhodnutích o uznání honitby.

Výjimku mohou představovat pouze honitby, o jejichž změně bylo rozhodnuto v řízení vedeném podle § 31 odst. 1 a 2 zákona č. 449/2009 Sb., o myslivosti, v platném znění (dále jen „zákon o myslivosti“); takové případy však budou zcela ojedinělé a o průběhu řízení, jakož i o změnách, které z toho vyplývají nebo mohou vyplývat, jsou vlastníci dotčených honebních pozemků jako účastníci řízení informováni zvlášť.

Bude-li tato výjimka pominuta, může datum 31.3.2023 vést ke změně dosavadního právního stavu pouze u těch honiteb, které byly pronajaty na období od 1.4.2013 do 31.12.2023. Pokud byla smlouva o nájmu honitby uzavřena na jiné období nebo honitba nebyla pronajata vůbec, není datum 31.3.2023 spojeno s žádnou změnou.

U honiteb, které byly přenechány do užívání smlouvou, jejíž platnost k 31.3.2023 končí, dochází v uvedený den ke vzniku stavu, kdy držitelé honiteb mohou honitbu přenechat stávajícímu nebo novému nájemci na dalších deset let. Držitelé ovšem mohou postupovat i tak, že po skončení dosavadního nájmu „své“ honitby nepronajmou a budou je napříště užívat ve vlastní režii. Tento stav mohou ovšem později změnit, neboť takovouto honitbu je možno kdykoliv opět pronajmout, a to na zákonem předepsané desetileté období. Rozhodování o přenechání honitby do nájmu je u vlastních honiteb zpravidla prosto jakýchkoliv problémů – jde o právní jednání, které držitel honitby učiní způsobem, jímž s ohledem na svou právní formu obvykle rozhoduje; rozhodnutí ve většině případů nebude ani nijak formalizováno a bude projeveno navenek až uzavřením smlouvy o nájmu honitby.

U honebních společenstev může být situace složitější, neboť rozhodování o způsobu využití honitby bývá uvnitř společenstva někdy spojeno se soupeřením dvou či více zájmových skupin usilujících o ovládnutí honitby a nezřídka končí soudními spory o neplatnost příslušného usnesení valné hromady a o určení neplatnosti uzavřené smlouvy o nájmu. Pravděpodobnost vzniku podobných sporů nelze obecně predikovat, jelikož je vždy závislá na individuálních poměrech panujících v příslušném honebním společenstvu, zejména na počtu jeho členů a množství hlasů, jimiž jednotliví členové disponují, na úrovni mezilidských vztahů a na obsahu stanov. Obecně však platí, že pro přijetí rozhodnutí o způsobu využití společenstevní honitby nebo pro přenos této působnosti na honební výbor se musí vyslovit nejméně tři čtvrtiny hlasů členů přítomných na valné hromadě, pokud stanovy nepožadují kvorum ještě vyšší. Při hlasování přísluší každému členu společenstva jeden hlas na každý započatý hektar honebních pozemků, které v honitbě vlastní v den konání valné hromady. Pro

odvození počtu hlasů je pak rozhodující celkový součet výměry takových pozemků, nikoliv množství parcel, do nichž je tato celková rozloha rozdělena. Vlastník jednoho honebního pozemku o výměře 20,5 ha bude mít 21 hlasů, stejně jako vlastník 50 samostatných honební pozemků, z nichž každý má rozlohu 0,41 ha.

Tam, kde bylo držitelem honitby rozhodnuto o jejím pronájmu a vlastník lesa může obsah smlouvy o nájmu honitby ovlivnit (ať již proto, že je přímo držitelem honitby nebo se na formulaci smlouvy o nájmu honitby podílí jiným způsobem), je vhodné, aby smlouva o nájmu honitby vedle podstatných náležitostí (jimiž jsou určení smluvních stran, předmětu nájmu, tedy honitby, a výše nájemného nebo způsobu jeho odvození) obsahovala následující ujednání:

- ujednání o povinnosti nájemce udržovat stavy spárkaté zvěře v honitbě na takové úrovni, aby nedocházelo k nadměrnému poškození lesů (metody zjišťování a limity únosnosti jsou obecně známé), nebo ke vzniku hospodářsky významných škod, s tím, že ve smlouvě bude stanovena výše škody, od jejíhož překročení se škoda považuje za hospodářsky významnou (např. 20.000,- Kč ročně),
- ujednání o tom, že nájemce bude na vlastní náklady realizovat některá opatření na ochranu před škodami zvěří s tím, že ve smlouvě bude dohodnuta podoba a rozsah těchto opatření, a to nejlépe ve vazbě na opatření uvedená v § 5 vyhlášky č. 101/1996 Sb.,
- ujednání o tom, že spárkatou zvěř může nájemce vypouštět do honitby pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- ujednání o povinnosti nájemce udržovat v honitbě na vlastní náklady veškerá myslivecká zařízení v řádném stavu, který umožňuje kdykoliv tato zařízení využít pro účel, k němuž byla vybudována nebo na území honitby umístěna, při zachování veškerých obecně závazných právních předpisů, zejména předpisů hygienických, veterinárních, mysliveckých, předpisů na ochranu zvířat proti týrání, předpisů o ochraně přírody a krajiny a předpisů lesního práva, a ve stavu, který neohrožuje zdraví a bezpečnost osob a věcí včetně ujednání o tom, že nefunkční nebo dlouhodobě nevyužívaná zařízení budou odstraňována v souladu s právními předpisy (stavební zákon, zákon o odpadech),
- ujednání o tom, že nová myslivecká zařízení včetně vnadišť, krmelišť, políček pro zvěř, může nájemce budovat nebo na území honitby umísťovat či zřizovat pouze se souhlasem pronajímatele a se souhlasem vlastníka a rovněž pachtýře pozemku (pokud je pozemek propachtován); zařízení vybudovaná bez souhlasu budou na náklady nájemce odstraněna,
- ujednání o tom, že nájemce je povinen bezodkladně informovat pronajímatele o každém uloveném, nalezeném nebo dohledaném kusu spárkaté zvěře a umožnit mu provedení jeho kontroly,
- ujednání o právu pronajímatele kdykoliv kontrolovat, zda a jakým způsobem plní nájemce své povinnosti vyplývající ze smlouvy, a to i prostřednictvím třetích osob,
- ujednání o povinnosti nájemce informovat pronajímatele o všech závažných skutečnostech, které se týkají chovaných druhů zvěře (choroby zvěře, přemnožení některého druhu zvěře spod.), a o provedených veterinárních opatřeních,
- ujednání o povinnosti nájemce oznámit pronajímateli jméno, příjmení a adresu mysliveckého hospodáře neprodleně po jeho ustanovení orgánem státní správy myslivosti,

- ujednání o povinnosti nájemce oznámit pronajímateli neprodleně skutečnost, že myslivecký hospodář byl odvolán nebo přestal svoji funkci vykonávat,
- ujednání o povinnosti nájemce oznámit pronajímateli jméno, příjmení a adresu myslivecké stráže pro území honitby neprodleně po jejím ustanovení orgánem státní správy myslivosti,
- ujednání o povinnosti nájemce oznámit pronajímateli neprodleně skutečnost, že ustanovení mysliveckou stráží pro území honitby zaniklo,
- ujednání o automatické úpravě nájemného v závislosti na výši inflace,
- ujednání o tom, že za nedodržení podmínek sjednaných ve smlouvě ze strany nájemce a tedy za výpovědní důvod podle § 33 odst. 6 písm. g) zákona o myslivosti se považuje nesplnění kterékoliv povinnosti nájemce vyplývající ze smlouvy nebo z platných právních předpisů, jakož i prodlení s jejich splněním, a to bez ohledu na dobu trvání takového prodlení, přičemž posouzení, zda ze strany nájemce došlo k nedodržení podmínek sjednaných v této smlouvě, náleží výlučně pronajímateli; pro tento případ je vhodné sjednat i krátkou výpovědní dobu (např. jeden měsíc).

Není nedůvodné, aby ve smlouvě byla obsažena i ujednání, která fakticky pouze opakuji pravidla obsažená přímo v zákoně; jejich přítomnost posiluje právní jistotu, neboť oběma stranám připomíná jejich existenci. Jde např. o ujednání:

- o povinnosti uživatele honitby (nájemce) umožnit pronajímateli účast na sčítání zvěře spolu s úpravou podrobností o tom, jakým způsobem a s jakým předstihem bude pronajímatel o sčítání zvěře vyrozuměn, společně s právem pronajímatele zjištěné stavy zvěře rozporovat,
- o povinnosti uživatele honitby (nájemce) umožnit pronajímateli účast na přípravě plánu mysliveckého hospodaření a na sčítání zvěře spolu s úpravou podrobností o tom, jakým způsobem a s jakým předstihem bude pronajímatel o sčítání zvěře vyrozuměn, společně s právem pronajímatele zjištěné stavy zvěře rozporovat a
- o povinnosti nájemce vést řádnou evidenci o druzích, pohlaví, počtu a hmotnosti zvěře ulovené nebo nalezené v honitbě a související povinnosti umožnit pronajímateli přístup do této evidence, kdykoliv o něj požádá.

JUDr. Ing. Martin Flora, Dr.
advokát

23.12.2022