



Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Nakládání s majetkem obce podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Mgr. Veronika Benešová
Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
Ministerstva vnitra ČR

7. duben 2016



Nakládání s majetkem obce

- **účelnost a hospodárnost**
- povinnost **pečovat** o majetek
- **kontrola hospodaření**
- **vedení účetnictví** podle zákona o účetnictví
- **zásada péče řádného hospodáře**



Nakládání s majetkem obce - záměr

- povaha **záměru**
- **majetkoprávní dispozice:**
prodej, směna, darování, pronájem a výpůjčka
- otázka **pachtu a výprosy nemovitého majetku**

Nakládání s majetkem obce - záměr

náležitosti záměru:

- **zamýšlená majetkoprávní dispozice**
- **označení nemovitosti v souladu se zvláštním právním předpisem – zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění**

Nakládání s majetkem obce - záměr

- **označení části nemovitosti**
- **geometrický plán**
- **specifikace (např. slovní popis, mapa, zakreslení)**
- **srov. k tomu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. září 2010, sp. zn. 30 Cdo 1250/2009 - *Zamýšlí-li obec prodat část svého pozemku, je nezbytné, aby ve zveřejněném záměru byl uvedený pozemek, resp. jeho (k prodeji nabízená) část náležitým způsobem identifikována. Zveřejnění záměru obce o „prodeji části pozemku p. č. XY v k. ú. XY“ dostatečnou identifikací části pozemku není.***



Nakládání s majetkem obce - zveřejnění záměru

- zveřejnění po dobu **nejméně 15 dnů před schválením v příslušných orgánech**
- **zveřejnění na fyzické i elektronické úřední desce – srov. k tomu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. září. 2012, sp. zn. 30 Cdo 2373/2012: Smlouva o převodu zemědělského pozemku ve vlastnictví státu je podle § 39 obč. zák. neplatná, nebyl-li obsah úřední desky o zahájení prodeje tohoto pozemku ve smyslu § 7 odst. 2 zákona č. 95/1999 Sb. zveřejněn příslušným obecním úřadem i způsobem umožňujícím dálkový přístup.**
- prokazování zveřejnění – postačí výtisk a jeho spojení se záměrem z úřední desky (využití **rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. listopadu 2007, sp. zn. 11 Ca 27/2007: Bylo-li podanou žalobou zpochybněno zveřejnění obsahu úřední desky způsobem umožňujícím dálkový přístup podle § 26 odst. 1 správního řádu (č. 500/2004 Sb.), zákon nestanoví, jakým způsobem se toto zveřejnění prokazuje. Soud může provést dokazování ke zjištění, zda zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup bylo provedeno, či nikoliv, a zda webová prezentace žalovaného byla v rozhodném období funkční, a to např. souborem obsahujícím rozhodnutí zveřejněné na úřední desce a výpisem vstupů do zveřejněného dokumentu prostřednictvím webových stránek žalovaného.**)



Nakládání s majetkem obce – zveřejnění záměru

- **důsledky nezveřejnění záměru → neplatnost právního jednání**
- **výjimka z povinnosti zveřejnit záměr - § 39 odst. 3 zákona o obcích: *jde-li o pronájem bytů a hřobových míst anebo pronájem nebo o výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí***



Nakládání s majetkem obce - zvláštní případy zveřejnění záměru

- **Dispozice částí pozemku:** v záměru je nutné co nejpřesněji identifikovat disponovanou část, buď geometrickým plánem nebo jinak, např. zákresem v kat. mapě či uvedením očekávané výměry – rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. září 2010, sp. zn. **30 Cdo 1250/2009**
- **Změna smlouvy:** v případě změn podstatných prvků smlouvy, tedy základních náležitostí a dalších hlavních ujednání – rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. **28 Cdo 3297/2008**, potvrzeno usnesením Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2013, sp. zn. **26 Cdo 3372/2011**
- Typicky prodlužování doby nájmu, změna smluvní strany, snížení nájmu (u zvýšení sporné, lze nicméně z důvodu právní jistoty doporučit)
- **Smlouva o budoucí smlouvě:** uzavřením této smlouvy dochází ke vzniku soudně vynutitelné povinnosti budoucí smlouvu uzavřít, takže se „záměrová“ povinnost „přesunuje“ již do fáze před uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě (potvrzuje i judikatura – rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2011, sp. zn. **33 Cdo 128/2009**; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. února 2014, sp. zn. **33 Cdo 796/2013**)
- Není ale nutné v záměru uvádět výslovně (postačí uvést záměr prodeje...)

Nakládání s majetkem obce - zvláštní případy zveřejnění záměru

Záměr a předkupní právo

Předkupní právo je „právo na nabídku“ (= ve smyslu *dorovnání nejvyšší nabídky*), nikoli právo na automatický prodej nemovitosti (to by se již jednalo o smlouvu o budoucí kupní smlouvě).

Proto ani existence předkupního práva nezbavuje obec povinnosti zveřejnit záměr při prodeji nemovitosti, k níž se předkupní právo váže

- Oprávněná osoba se přihlásí (**tuto povinnost nemá!**) a její nabídka bude vybrána
- Oprávněná osoba se ke zveřejněnému záměru nepřihlásí nebo se přihlásí a její nabídka nebude vybrána – **obec musí navrhnout oprávněné osobě uzavření smlouvy za podmínek vítězné nabídky, resp. za podmínek uzavřené vítězné smlouvy – srov. § 2143 a násl. NOZ** (jde-li prodej nemovitosti, mělo by nabídku na uzavření smlouvy schválit zastupitelstvo – srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. dubna 2014, sp. zn. **26 Cdo 4372/2013**)

Nakládání s majetkem obce – výběr nabídek

- bližší podmínky záměru
- tzv. adresný záměr
- výběr a hodnocení nabídek
- nálezný Ústavního soudu ČR ze dne 20. června 2012, sp. zn. **IV. ÚS 1167/11** - povinnost **zachovávat vůči potencionálním zájemcům rovný a nediskriminační přístup**



Nakládání s majetkem obce – bližší podmínky záměru

- Podle judikatury (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. května 2009, sp. zn. **30 Cdo 1932/2008**, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. září 2009, sp. zn. **28 Cdo 4108/2008**, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. února 2015, sp. zn. **30 Cdo 4084/2014**) není zákonnou povinností podmínky uvádět (a v podstatě ani není žádoucí).
- Pokud je však obec dobrovolně uvede, jsou pro ni závazné, neboť judikatura považuje odchylku od bližších podmínek **uvedených ve zveřejněném záměru** za důvod neplatnosti uzavřené smlouvy – rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2011, sp. zn. **32 Cdo 721/2010** (potvrzeno i Ústavním soudem – usnesení Ústavního soudu ze dne 8. srpna 2011, sp.zn. **IV.ÚS 1060/11**):
- *„Jestliže obec ve zveřejněném záměru stanoví podmínky, jež musí splňovat zájemce o nabytí nemovitého majetku obce, kupní smlouvu však uzavře se subjektem, který tyto podmínky nesplňoval, jde o kupní smlouvu uzavřenou v rozporu se zveřejněným záměrem.“*



Nakládání s majetkem obce - cena obvyklá

- **úplatný převod majetku - cena se sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem**
- **cena obvyklá** (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění)
- **odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna**



Nakládání s majetkem obce – cena obvyklá

- **důvod objektivní a legitimní** (tj. s určitou právní relevancí), který reálně existuje v době rozhodování příslušného orgánu a je členům příslušného orgánu znám v době rozhodování o té které majetkoprávní dispozici
- dispozice za cenu nižší než je v místě a čase obvyklá postrádající náležité odůvodnění - **neplatnost uzavřené smlouvy** - srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. listopadu 2010, sp. zn. **28 Cdo 3950/2010**: *Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je bez náležitých důvodů pro tuto odchylku neplatná podle § 39 obč. zák., neboť svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů.*



Nakládání s majetkem obce – schválení dispozice

- schválení právního jednání k tomu **příslušným orgánem**
zastupitelstvo obce
rada obce
- schválení **podstatných náležitostí právního jednání - srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. prosince 2005, sp. zn. 28 Cdo 1067/2004**, resp. z usnesení musí jednoznačně plynout konkrétní vůle obce (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. července 2007, sp. zn. **33 Odo 720/2005** a usnesení Ústavního soudu ze dne 12. února 2009, sp. zn. **II. ÚS 2662/2007**, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. září 2009, sp. zn. **29 Cdo 4937/2008** a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 2015, sp. zn. **30 Cdo 3328/2014**): *Ačkoli příslušný orgán obce neschvaluje v usnesení konkrétní znění právního úkonu, je potřeba, aby z usnesení zastupitelstva obce, jímž je vytvářena vůle obce posléze projevovaná starostou, bylo zřejmé, jaký úkon a jakého obsahu obec učiní.)*



Nakládání s majetkem – schválení dispozice

- rozhodnutí musí být určité a konkrétní, a musí z něj jednoznačně vyplývat právní vůle obce (problematická jsou usnesení „bere na vědomí“ – srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. ledna 2013, sp. zn. **32 Cdo 131/2011**, nepřipustná pak „**konkludentní rozhodnutí**“ – rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. března 2013, sp. zn. **32 Cdo 923/2011**). Dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 2015, sp. zn. **30 Cdo 3328/2014** (velmi přísná hlediska pro posuzování skutečného obsahu rozhodnutí zastupitelstva obce !!!)
- rozhodnutí může být tvořeno i „odkazem“ např. na **důvodovou zprávu** (slova „schvaluje se dle důvodové zprávy k návrhu“; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. června 2013, sp. zn. **26 Cdo 1467/2013**) nebo na **znalecký posudek (! musí být konkrétní, v době rozhodování existující; nelze určit kupní cenu dle znaleckého posudku, který bude v „následně“ zpracován !!!)**
- lze i ve více postupných rozhodnutích

Nakládání s majetkem obce – schválení dispozice

- smlouva musí plně respektovat obsah usnesení (rozhodnutí) zastupitelstva nebo rady

srov. např. usnesení Ústavního soudu ze dne 15. května 2012, sp. zn. I. ÚS 2384/11

- určení doby mezi sejmutím záměru z úřední desky a rozhodováním o právním jednání v příslušném orgánu (**srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. prosince 2012, sp. zn. 26 Cdo 4198/2011**)
- **doložka** splnění podmínek
- **osoba oprávněná** k podpisu smlouvy



Nakládání s majetkem – doložka splnění podmínek

- **doložka** splnění podmínek
- absence doložky nevede k neplatnosti smlouvy, přesto je **nutné doložky nepodceňovat**
- **katastrální úřady nevyžadují předložení záměru a usnesení, zkoumají však, zda je smlouva opatřena doložkou** (v opačném případě není listina způsobilá zápisu – stanovisko ČUZK ze 17. 1. 2001, č. j. 2561/2001-23)

Nakládání s majetkem obce – neplatnost právního jednání

- **§ 41 odst. 2** zákona o obcích: *Právní jednání, která vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení neplatná.*
- K neplatnosti právního jednání z důvodů stanovených v § 41 odst. 2, v § 38 odst. 4 a § 39 odst. 1 zákona o obcích **přihlédne soud i bez návrhu**
- **Předchozí schválení v příslušném obecním orgánu** je podmínkou platnosti uzavřené smlouvy (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2005, sp. zn. **32 Odo 11/2004**, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. listopadu 2009, sp. zn. **28 Cdo 2075/2009**).



Legislativní změny

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

- vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), sněmovní **tisk 454**
- novela řeší vazby na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále pak územní anomálie; působnost ocenit významné životní události občanů a požadavky Rady vlády pro národnostní menšiny)
- projednán Poslaneckou sněmovnou a Senátem (zákon **doručen** prezidentovi k podepsání 17. 3. 2016, prezident zákon **podepsal** 22. 3. 2016, schválený zákon **doručen** k podpisu premiérovi 30. 3. 2016) - **zákon vyhlášen 6. dubna 2016 ve Sbírce zákonů v částce 41 pod číslem 106/2016 Sb.!!!**



Legislativní změny

§ 39 odst. 1 zákona o obcích

- *Záměr obce **prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce** obec zveřejní podobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. **Nemovitá věc** se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona **platnými** ke dni zveřejnění záměru.*

Legislativní změny

§ 39 odst. 1 zákona o obcích

- povinnost zveřejňovat záměr v případě **pachtů** a **výpros** nemovitého majetku obce
- **právo stavby**
- aktualizace odkazu na nový katastrální zákon - § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění

Legislativní změny

§ 39 odst. 2 zákona o obcích

*Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, **jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.***



Legislativní změny

§ 39 odst. 2 zákona o obcích ve spojení s § 41 odst. 3 zákona o obcích

- výslovné ustanovení o neplatnosti právního jednání pro neodůvodnění odchylky od obvyklé ceny
- odůvodnění odchylky
- zastupitelé musí rozhodovat o konkrétní majetkoprávní dispozici s vědomím odchylky a se znalostí relevantního důvodu pro ni
- absolutní neplatnost právního jednání
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. listopadu 2010, sp. zn. **28 Cdo 3950/2010**

Legislativní změny

§ 39 odst. 3 zákona o obcích

Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, jde-li o pronájem bytů nebo hrobových míst anebo o pronájem, pacht nebo výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem, pacht, výprosu nebo výpůjčku právnické osobě zřízené nebo založené obcí nebo právnické osobě, kterou obec ovládá.



Legislativní změny

§ 39 odst. 3 zákona o obcích

- úprava **výjimek z povinnosti zveřejňovat záměr**
 - krátkodobé pachtý
 - pronájem, pacht, výprosa nebo výpůjčka právnické osobě zřízené nebo založené obcí nebo právnické osobě, kterou obec ovládá



Legislativní změny

§ 40 zákona o obcích

- ***Usnesení, jímž zastupitelstvo obce nebo rada obce rozhodly o nabytí věci v dražbě, ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku nebo o jejím nabytí jiným obdobným způsobem, se až do ukončení dražby, veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku nebo jiného obdobného postupu nezpřístupňují podle tohoto zákona ani neposkytují podle jiného právního předpisu.***



Legislativní změny

§ 40 zákona o obcích

- ochrana usnesení, jímž zastupitelstvo nebo rada obce rozhodly **o nabytí věci v dražbě** → usnesení je až do ukončení dražby **vyloučeno z nahlížení podle zákona o obcích či ze zpřístupnění podle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů**



Legislativní změny

§ 85 zákona o obcích

Zastupitelstvu obce je dále vyhrazeno rozhodování o těchto právních jednáních:

- a) nabytí a převod **hmotných** nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací, převod bytů a nebytových prostorů z majetku obce,*

- m) nabytí a převod práva stavby a smluvní zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví obce,*

- n) zpeněžení hmotné nemovité věci ve vlastnictví obce nebo práva stavby ve veřejné dražbě a nabytí hmotné nemovité věci nebo práva stavby obcí v dražbě, ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku nebo jiným obdobným způsobem; tuto pravomoc může zastupitelstvo obce zcela nebo zčásti svěřit radě obce nebo starostovi.*



Legislativní změny

§ 85 zákona o obcích

Zastupitelstvu je vyhrazeno:

- **písm. a):** rozhodování o nabytí a převodu hmotných nemovitých věcí ve smyslu § 496 odst. 1 a § 498 občanského zákoníku
- **písm. m):** rozhodování o nabytí práva stavby obcí; o převodu práva stavby obcí; o smluvním zřízení práva stavby k tíži obecního pozemku
- **písm. n):** rozhodování o nabytí a zpeněžení hmotných nemovitých věcí ve veřejné dražbě



Legislativní změny

§ 102 odst. 2 zákona o obcích

Radě obce je vyhrazeno

***k)** ukládat pokuty ve věcech samostatné působnosti obce (§ 58); tuto působnost může rada obce svěřit **obecnímu úřadu nebo starostovi** zcela nebo zčásti,*

***zrušena vyhrazená pravomoc pod písm. m)** - radě obce je vyhrazeno rozhodovat o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce; tuto působnost může rada obce svěřit příslušnému odboru obecního úřadu nebo příspěvkové organizaci obce zcela nebo zčásti*

Legislativní změny

§ 102 odst. 2 zákona o obcích

- **písm. k):** oprávnění rady svěřit ukládání pokut ve věcech samostatné působnosti obce **obecnímu úřadu nebo starostovi**
- **písm. m):** převedení pravomoci rady obce rozhodovat o nájemních smlouvách a o smlouvách o výpůjčce **z vyhrazené pravomoci rady do pravomoci nevyhrazené** - zastupitelstvu obce umožněno, aby si rozhodování vyhradilo (§ 102 odst. 3 ve spojení s § 84 odst. 4 zákona o obcích)
 - oprávnění rady svěřit rozhodování v tzv. nevyhrazených pravomocích **starostovi nebo obecnímu úřadu**
- dosavadní písmena **n) až q)** se označují jako písmena **m) až p)**



Legislativní změny

- **§ 102 odst. 3 zákona o obcích**
- *Rada obce zabezpečuje rozhodování ostatních záležitostí patřících do samostatné působnosti obce, pokud nejsou vyhrazeny zastupitelstvu obce nebo pokud si je zastupitelstvo obce nevyhradilo; **rada obce může tyto pravomoci zcela nebo zčásti svěřit starostovi nebo obecnímu úřadu; rada obce může svěřit obecní policii zcela nebo zčásti rozhodování o právních jednáních souvisejících s činností obecní policie.***
- V § 102 odst. 3 **zrušena věta druhá:** *Rada obce nemůže svěřit starostovi ani obecnímu úřadu rozhodování v záležitostech podle odstavce 2 s výjimkou záležitostí uvedených v odstavci 2 písm. k) a m).*



Legislativní změny

§ 102 odst. 4 zákona o obcích

V obcích, kde starosta vykonává pravomoc rady obce (§ 99 odst. 2), je zastupitelstvu obce vyhrazeno též rozhodování ve věcech uvedených v odstavci 2 písm. c), d), f), j), l) a p).

V § 102 odst. 4 se slovo „q)“ nahrazuje slovem „p)“



Legislativní změny

- **přechodné ustanovení novely**

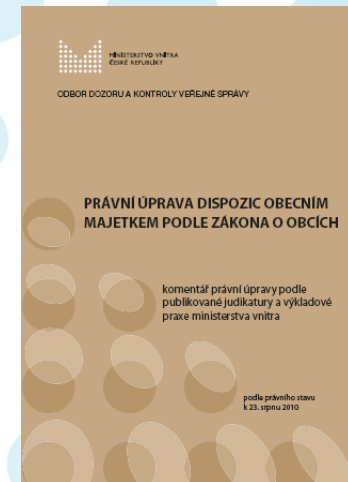
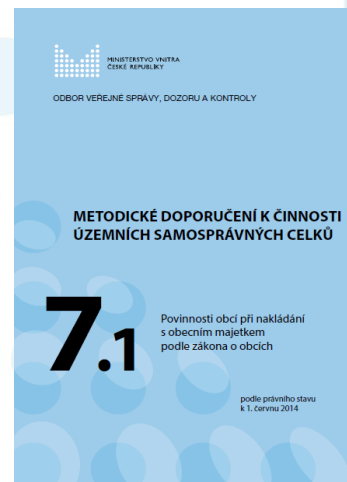
Pokud orgán obce rozhodl přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona o majetkoprávním jednání, posoudí se splnění podmínek pro toto jednání, které jsou stanoveny obecním zřízením, podle obecního zřízení ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

- **pozměňovací návrhy ke sněmovnímu tisku č. 454**



Metodická doporučení MV

- *Právní úprava dispozic obecním majetkem (komentář právní úpravy s odkazy na judikaturu, k 23. srpnu 2010)*
- *Metodické doporučení č. 7.1 – povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem, stanovené zákonem o obcích (podle stavu k 1. červnu 2014; včetně vazby na NOZ)*
- **<http://www.mvcr.cz/odk>**





Děkuji za pozornost

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra

www.mvcr.cz/odk

Tel. 974 816 411 (429)

Email: odbordk@mvcr.cz