

26. 7. 2017

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

K povinnosti obce zveřejnit záměr při prodeji nemovité věci

Obec, jakožto veřejnoprávní korporace, má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti vyplývající právě z jejího postavení jakožto subjektu veřejného práva. Hospodaření s majetkem obce musí proto být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné.[1] Nezbytným předpokladem pro platnost dispozice s majetkem obce je zveřejnění záměru.[2] Smyslem a účelem záměru je, aby jednotlivé úkony a jednání obce byly transparentní, aby občané měli možnost se s nimi předem a včas seznámit, aby mohli upozornit na případné pochybení nebo nesprávné hospodaření obce, a aby mohli případně na záměr reagovat.[3]

ACHOUR & PARTNERS

Právní povaha záměru

Podle § 39 odst. 1 zákona č. [128/2000](#) Sb., o obcích (obecní zřízení) (dále jen "**Zákon**") platí, že *"záměr obce prodat (...) hmotnou nemovitou věc (...) zveřejní obec po dobu 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."*

Pokud obec nezveřejní záměr naložit s nemovitou věcí podle předchozí věty, je následné právní jednání, např. uzavření kupní smlouvy, neplatné.[4]

V souladu s judikaturou Nejvyššího soudu[5] se v případě samotného záměru obce nejedná o právní jednání, tj. přijetí ani zveřejnění záměru samo o sobě nevyvolává právní následky, nezakládá povinnost orgánů obce rozhodnout o záměru a tak nezakládá ani nárok na uzavření kupní smlouvy.

S ohledem na výše uvedené nemusí zveřejnění záměru prodeje nemovité věci ze strany obce předcházet rozhodnutí příslušného orgánu obce o schválení zveřejnění záměru.[6] Ministerstvo vnitra České republiky se v tomto směru přiklání k názoru, že zveřejnění záměru je nutné považovat za výkon nevyhrazené pravomoci rady obce podle § 102 odst. 3 Zákona, resp. v případě obcí, ve kterých není volena rada, za pravomoc starosty obce.[7]

Náležitosti záměru a identifikace nemovitých věcí

Zákon nevymezuje náležitosti zveřejněného záměru a pouze stanoví, že nemovitá věc musí být v záměru označena údaji podle zvláštního zákona.[8] Kromě řádné identifikace nemovité věci by ze záměru mělo být zřejmé, o jakou zamýšlenou majetkovou dispozici se jedná (koupě, nájem, zřízení práva stavby apod.).[9] Další podmínky zamýšleného nakládání s nemovitými věcmi (jako např. výši ceny, její úhradu apod.) není třeba v záměru zveřejňovat.[10]

Nejvyšší soud se v minulosti rovněž vyjádřil k otázce, zda je účel § 39 odst. 1 Zákona naplněn jen tehdy, obsahuje-li sdělení o záměru výslovnou výzvu občanům (tj. předem neurčenému okruhu osob)

k podání nabídek. Nejvyšší soud přitom uzavřel, že účel daného ustanovení je naplněn i tehdy, pokud záměr obce prodat nemovitou věc směřuje vůči konkrétnímu zájemci, a to za předpokladu, že sdělení záměru zároveň obsahuje výzvu občanům uplatnit v zákonné lhůtě připomínky k zamýšlenému převodu.[11] Ustanovení § 39 odst. 1 Zákona tedy nevyklučuje, aby obec zveřejnila záměr prodat nemovitou věc předem označenému zájemci. Obec by ale měla současně vyzvat občany k uplatnění připomínek. Jedná se o logické a v praxi praktické řešení, které je nutno podpořit, a to i přes deficit pozitivně právní úpravy.[12]

Co se týče samotné specifikace nemovitých věcí, jak plyne již z výše uvedeného, měly by tyto být ve sdělení záměru identifikovány údaji podle zvláštního zákona, tj. pokud jde o nemovité věci, pak údaji podle zákona č. [256/2013](#) Sb., zákon o katastru nemovitostí (dále jen "ZKN"). Tato skutečnost ale podle stanoviska Ministerstva vnitra České republiky nevyklučuje možnost zveřejnit záměr, pokud v něm bude prodáváný pozemek jednoznačně a zcela nezpochybnitelně identifikován, ani v případě, že ještě není zhotovený geometrický plán.[13] Nejvyšší soud v této souvislosti dovedl splnění zákonných náležitostí za situace, kdy předmětem prodeje byly nově oddělené pozemky od pozemku původního, a to i přesto, že ve zveřejněném záměru byl vyjádřen záměr prodat původní pozemek.[14]

S ohledem na výše uvedené a dále s ohledem na to, že zveřejnění záměru nepředstavuje právní jednání obce, se lze mít za to, že lze např. zveřejnit záměr prodat pozemky, a to i přesto, že ohledně dělení původního pozemku doposud nebylo vydáno kladné územní rozhodnutí. Pro účely řádné identifikace pozemků lze doporučit, aby tyto byly určeny v souladu s geometrickým plánem. Rovněž lze doporučit, aby záměr prodeje pozemků řádně zveřejněný podle § 39 odst. 1 Zákona byl předložen ke schválení v zastupitelstvu obce až po vydání kladného pravomocného územního rozhodnutí ohledně dělení původního pozemku.

Doba zveřejnění

Zveřejnění záměru obce by mělo předcházet nejméně 15 dní přede dnem, kdy o prodeji rozhoduje zastupitelstvo obce, přičemž den, ve kterém zastupitelstvo rozhoduje, se do výše uvedené patnáctidenní lhůty nezapočítává. S ohledem na nejednotou judikaturu[15] ohledně skutečnosti, zda se do lhůty započítává i den vyvěšení na úřední desce a den sejmutí z úřední desky, či nikoli, v obdobných případech, lze doporučit, aby záměr obce prodat pozemky byl zveřejněn na úřední desce po dobu celých 15 kalendářních dnů.

V této souvislosti Nejvyšší soud řešil otázku, zda zkrácení 15 denní lhůty záměru o prodeji nemovité věci způsobuje neplatnost následně učiněné majetkoprávní dispozice. Jednalo se o případ, kdy obec svůj záměr prodat nemovitou věc sice zveřejnila, avšak nedodržela zákonem stanovenou 15 denní lhůtu. Nejvyšší soud dovedl, že sama okolnost, že záměr obce nebyl publikován po celou dobu patnácti dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, bez dalšího nevede k absolutní neplatnosti právního jednání. Takové právní jednání by bylo stiženo neplatností od samého počátku pouze v situaci, jestliže by potenciální zájemce v důsledku nedodržení doby publikace nemohl učinit obci příslušnou nabídku, resp. pokud by obec při rozhodování takto učiněnou nabídku zájemce (právě z důvodu nedodržení zákonné patnáctidenní doby) již nevzala v úvahu. Podle Nejvyššího soudu smysl zveřejnění záměru obce k převodu nemovité věci spočívá v tom, aby všichni potenciální zájemci o koupi této nemovité věci měli rovnou příležitost svůj zájem efektivně uplatnit a aby před uplynutím stanovené lhůty orgány obce neučinily taková opatření, pro která by ke včasné nabídce zájemce jiného již nemohlo být přihlédnuto. Proto samotné nedodržení stanovené patnáctidenní lhůty publikace záměru není důvodem posuzovat následně uzavřenou smlouvu, jejímž účastníkem je obec, jako absolutně neplatnou z důvodu této vady.[16]

Zákon nestanoví dobu, do které je nutné zveřejněný záměr předložit příslušnému orgánu obce ke schválení. Podle stanoviska Ministerstva vnitra není nezbytné, aby o záměru bylo rozhodnuto bezprostředně po jeho zveřejnění, avšak doba rozhodování o záměru v příslušném orgánu obce by ale měla být přiměřeně dlouhá.[17]

Při majetkoprávních dispozicích s majetkem obce lze obcím doporučit zvýšenou pozornost. Negativní důsledky spočívající v absolutní neplatnosti smlouvy mohou mít vliv na případnou náhradu újmy či vydání bezdůvodného obohacení.



Mgr. Vojtěch Fiala

[ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Kaunický palác
Panská 7
110 00 Praha 1

Tel.: +420 270 006 111

Fax: +420 270 006 122

e-mail: office@achourpartners.com

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008.

[2] § 39 odst. 1 Zákona.

[3] ČECH, O., Nakládání s obecním majetkem. Právní rádce [online]. 2006. [cit. 2017-07-19]. Dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).

[4] Srov. § 39 odst. 3 Zákona.

[5] Např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. května 2010, sp. zn. 28 Cdo 1383/2010.

[6] Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. března 2007, sp. zn. 30 Cdo 2452/2006: "[K] námitkám v dovolání je třeba uvést, že citované ustanovení nestanoví, že by záměr obce převést nemovitý majetek musel být před zveřejněním v obci projednán a schválen zastupitelstvem obce, a takováto povinnost obce (města) nevyplývá ani z ust. § 36 cit. zákona, které obsahuje výčet pravomocí zastupitelstva obce (města). Nelze přisvědčit ani námitce dovolatele, že patří-li nakládání s nemovitostmi do působnosti zastupitelstva, mohlo zveřejnění záměru prodat předmětné nemovitosti obecnímu úřadu uložit pouze zastupitelstvo, neboť samotné zveřejnění záměru obce (města) prodat nemovitý majetek, jímž obec (město) plní vůči občanům informační povinnost a zaručuje jim rovnou příležitost se o prodeji nemovitosti dozvědět a předložit nabídku ke koupi, není rozhodováním o nabytí a převodu nemovitých věcí".

[7] Publikace Ministerstva vnitra České republiky, odboru dozoru a kontroly veřejné správy, "Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích", komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra z roku 2010, str. 35.

[8] § 39 odst. 1 Zákona.

[9] K tomu blíže publikace Ministerstva vnitra České republiky, odboru dozoru a kontroly veřejné správy, "Právní úprava dispozicí obecním majetkem podle zákona o obcích", komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra z roku 2010, str. 33.

[10] K tomu blíže rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1932/2008, podle kterého "[N]áležitosti, resp. obsah záměru, nepochybně vyplývají z výše citovaného § 39 odst. 1 zákona o obcích (...). První z nich je vyjádření vůle obce (...), tedy zjednodušeně řečeno, že záměru musí být jasné, jakým konkrétním způsobem hodlá obec s majetkem obce naložit. (...) Jednak tedy v záměru musí být uvedeno, kterých konkrétních nemovitostí se záměr týká, a současně toto jejich označení musí odpovídat zvláštnímu zákonu (...). Z výše uvedeného vyplývá, že jiné povinné náležitosti záměru zákon nestanoví, a jeho povinné náležitosti tedy nelze rozšiřovat na údaje zákonem nevyžadované (...). Je logické, že naprosto postačí, aby záměr obce obsahoval pouze výše uvedené základní informace, když jeho smyslem je pouze informovat o tom, že obec hodlá určitým způsobem s určitým majetkem obce naložit." Obdobně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. března 2005, sp. zn. 28 Cdo 516/2005.

[11] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. července 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007.

[12] ČECH, O., Nakládání s obecním majetkem. Právní rádce [online]. 2006. [cit. 2017-07-19]. Dostupné na [www](http://www.epravo.cz), k dispozici >>> [zde](#).

[13] K tomu blíže publikace Ministerstva vnitra České republiky, odboru dozoru a kontroly veřejné správy, "Právní úprava dispozicí obecním majetkem podle zákona o obcích", komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra z roku 2010, str. 34.

[14] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. února 2009, sp. zn. 28 Cdo 3392/2008.

[15] Např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. května 2007, sp. zn. 4 As 5/2007 je patrné, že pro počítání lhůt jsou rozhodující celé kalendářní dny. Oproti tomu z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24. října 2007, sp. zn. 2 Ao 2/2007 vyplývá, že zákonné podmínky vyvěšení jsou splněny i tehdy, pokud oznámení bylo vyvěšeno po dobu 15 dnů, včetně dne vyvěšení a dne, kdy bylo vyvěšení snato.

[16] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. února 2012, sp. zn. 30 Cdo 2146/2010.

[17] Viz publikace Ministerstva vnitra České republiky, odboru dozoru a kontroly veřejné správy, "Právní úprava dispozicí obecním majetkem podle zákona o obcích", komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra z roku 2010, str. 32.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)