

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

Opakované zveřejnění záměru a schválení realizační smlouvy o dispozici s obecním majetkem

Zveřejnit záměr uzavřít smlouvu o dispozici s obecním majetkem a takovou smlouvu schválit k tomu příslušným orgánem je zákonnou povinností obce. Otázkou je, zda je obec v případě uzavírání realizační smlouvy, jež byla ve svém finálním znění součástí již zveřejněné a schválené smlouvy o smlouvě budoucí, povinna opakovaně zveřejnit záměr takovou smlouvu uzavřít a následně ji opakovaně schválit. Cílem tohoto článku je poskytnout východiska k řešení této problematiky.

Právní úprava

Z ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. [128/2000](#) Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, se podává, že záměr obce prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit nemovitou věc je obec povinna před rozhodnutím o uzavření smlouvy zveřejnit zákonem stanoveným způsobem. Pokud obec záměr nezveřejní, bude takové právní jednání posouzeno jako neplatné.

Obdobně zní § 36 odst. 1 zákona č. [131/2000](#) Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a ve vztahu ke krajům § 18 odst. 1 zákona č. [129/2000](#) Sb., o krajích, též ve znění pozdějších předpisů.

Pravomoc rozhodovat o převodu hmotných nemovitých věcí z majetku obce je dána zastupitelstvu [§ 85 písm. a) zákona o obcích]. Obdobně v případě hlavního města Prahy [§ 59 odst. 3 písm. i) zákona o hlavním městě Praze] a též krajů [§ 36 písm. a) zákona o krajích]. K dalším právním jednáním je pak oprávněna rada (§ 102 zákona o obcích, § 59 zákona o krajích a § 68 odst. 3 zákona o hlavním městě Praze).

Východisko problematiky

Smlouva o smlouvě budoucí zakládá mezi smluvními stranami kontraktační povinnost, na jejímž základě jim vzniká povinnost k uzavření určité realizační smlouvy. Tato povinnost je soudně vynutitelná ve dvou rovinách. V první rovině jde o situaci, během níž se smluvní strany nejsou schopny dohodnout na konečném znění realizační smlouvy. Obsah realizační smlouvy může být dle § 1787 NOZ určen soudem. To nastává v případě, kdy se smluvní strany v rámci procesu schvalování smlouvy o smlouvě budoucí dohodly na podobě realizační smlouvy pouze obecným způsobem, o čemž pojednává § 1785 NOZ. V druhé rovině je to situace, kdy smluvní strany učinily součástí smlouvy o smlouvě budoucí (např. jako její přílohu) samotnou realizační smlouvu v konečném znění. Splnění povinnosti uzavřít realizační smlouvu může být vymáháno žalobou na nahrazení projevu vůle, neboť soud již v tuto chvíli o obsahu realizační smlouvy nerozhoduje. [\[1\]](#)

Stěžejní je právě druhá situace popsaná v předešlém odstavci. Pokud totiž smluvní strany učiní jako součást smlouvy o smlouvě budoucí samotnou realizační smlouvu, vzniká otázka, zda se uplatní stejná pravidla veřejnoprávní regulace i pro realizační smlouvu, nebo pouze pro proces schvalování smlouvy o smlouvě budoucí jako takové.

Opakované zveřejnění záměru

Interpretací ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích (stejně jako § 36 odst. 1 zákona o hlavním městě Praze) dospíváme k závěru, že jeho smyslem a účelem je informování veřejnosti o nakládání s obecním majetkem. Dalším účelem těchto ustanovení je možnost veřejnosti se vyjádřit a předložit své nabídky. Jedná se tedy o určitý kontrolní institut veřejnosti vůči obci, zda je s obecním majetkem nakládáno účelně a hospodárně. Dalším účelem je dát občanům možnost se o majetek obce ucházet.^[2]

Nedodržení tohoto postupu implikuje, že takové právní jednání bude posouzeno jako absolutně neplatné. Co se ale stane v situaci, kdy je obsah realizační smlouvy ve své finální podobě součástí smlouvy o smlouvě budoucí? Musí obec pod hrozbou neplatnosti právního jednání následovat stejný formální postup jako v rámci procesu schvalování smlouvy o smlouvě budoucí a opět zveřejnit záměr o uzavření realizační smlouvy?

K tomu Nejvyšší soud konstatuje, že účel ustanovení je v rozhodující míře naplněn už tehdy, *„dojde-li ke zveřejnění záměru prodat určitou nemovitost způsobem, který objektivně vyvolává obecnou domněnku, že obec tuto nemovitost s největší pravděpodobností zamýšlí převést.“* Podle Nejvyššího soudu tato interpretace chrání potenciální zájemce a zároveň nezatěžuje přehnaným formalismem realitu běžného života.^[3]

Naproti tomu A. Furek v jedné z novějších publikací uvádí, že může být sporné, zda je nutné zveřejňovat nový záměr o uzavření realizační smlouvy. *„Pro takový názor svědčí fakt, že změnou poměrů mohlo dojít k zániku povinnosti budoucí smlouvu uzavřít, proti takovému názoru svědčí, že zde existuje soudně vynutitelná povinnost budoucí smlouvu uzavřít. K (zdánlivě) opakovanému zveřejnění záměru se lze přiklonit.“*^[4]

M. Kopecký^[5] pak tvrdí, že zveřejnit záměr bude třeba v obou případech, tedy v případě uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí i v případě uzavírání realizační smlouvy.

Opakované schválení realizační smlouvy

Nejpodrobněji se touto otázkou zabýval A. Furek^[6], když dovozuje, že rozhodnutím o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí obec de facto rozhoduje i o uzavření realizační smlouvy. Dochází též k přesunu možnosti podávat nabídky veřejnosti, jelikož uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí vzniká obci závazek realizační smlouvu uzavřít.

Ve stejné práci^[7] A. Furek též uvádí, že obvyklou praxí bývá připojení celého textu realizační smlouvy ke smlouvě o smlouvě budoucí, přičemž schválením takového právního jednání dochází ke konstitování vůle obce být určitým způsobem a za určitých podmínek vázána. Dle zmíněného autora je pak rozhodnutí o uzavření realizační smlouvy implicitně obsaženo v rozhodnutí o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Nicméně ve vztahu k řešení této otázky se staví zdrženlivě.

Podle M. Kopeckého^[8] zde platí to samé jako pro zveřejnění záměru. Opačný názor by podle něj vyžadoval výslovnou zákonnou oporu. Takovou výjimku však zákon neobsahuje.

Uvedenou problematikou se zabývá též metodika Ministerstva vnitra k dispozicím s obecním majetkem.^[9] Byť tato metodika není závazná, mají se územní samosprávné celky při jejich praxi těmito doporučeními řídit. Je proto vhodné je brát v potaz.

Závěr

S ohledem na výše uvedené je třeba konstatovat, že v případě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, na jejímž základě vzniká obci povinnost uzavřít smlouvu, jejímž předmětem bude některá z dispozic uvedených v § 39 odst. 1 zákona o obcích, bude nutné takový záměr zveřejnit vždy.

Pokud se od doby uzavření smlouvy o smlouvě budoucí až do doby vzniku samotné realizační smlouvy nic nezmění, opakované zveřejnění záměru podle našeho názoru již není třeba. Je tomu tak z důvodu, že účel § 39 odst. 1 zákona o obcích byl naplněn, jelikož veřejnost byla o zamýšlené dispozici informována a zároveň jí byla dána dostatečná možnost se o majetek obce ucházet. Takové řešení ostatně odpovídá též znění citovaného ustanovení. Dostatečným je totiž zveřejnit záměr nejméně 15 dní před rozhodnutím v příslušném orgánu obce. O tom, s jakým předstihem se tak má stát, už ovšem nestanoví ničeho. Proto je třeba závěr M. Kopeckého odmítnout.

Ovšem nastane-li jakákoliv změna, která je způsobilá narušit obecnou domněnku, že obec hodlá disponovat s konkrétní věcí způsobem avizovaným v rámci zveřejnění záměru v minulosti, bude třeba záměr zveřejnit opětovně. Lépe řečeno, dojde-li k jakýmkoliv změnám, půjde vlastně o záměr nový.

Uvedené však neplatí o rozhodnutí příslušného orgánu. Zde naopak s M. Kopeckým souhlasíme.

Takové rozhodnutí tedy bude třeba jak v případě uzavření samotné smlouvy o smlouvě budoucí, tak i v případě uzavření samotné realizační smlouvy, ať už v mezidobí k nějakým změnám dojde, nebo ne. Zákon o obcích totiž jinou možnost interpretace nedává. Uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí sice ještě k samotné dispozici s majetkem obce nedochází, obci však vzniká vynutitelná povinnost realizační smlouvu uzavřít, od čehož již nemůže ustoupit. Proto je legitimní i na tuto skutečnost klást stejné požadavky jako na převod samotný.

Schválení příslušným orgánem obce však bude třeba i v případě samotné realizační smlouvy, byť bude zcela vycházet ze smlouvy o smlouvě budoucí. K samotné dispozici totiž dochází právě až realizační smlouvou. To vyplývá i ze systematického argumentu, jelikož § 85 písm. a) zákona o obcích hovoří o nabytí a převodu. Pokud bychom vycházeli z výkladu opačného, zůstal by v takovém případě požadavek zákona nenaplněn.

Mgr. Petr Sedlatý
Jiří Štros



Advokátní kancelář Brož, Sedlatý s.r.o.

Atrium Flora
Budova A
Vinohradská 2828/151
130 00 Praha 3

Tel.: +420 246 028 028
e-mail: info@broz-sedlaty.cz



[1] HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054). Komentář. Praha. C. H. Beck, 2014, s. 284, marg. č. 14.

[2] Např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1907/2007.

[3] Tamtéž.

[4] FUREK, Adam. In: POTĚŠIL, Lukáš, Adam FUREK, David HEJČ, Václav CHMELÍK, Filip RIGEL a Jiří ŠKOP. Zákon o obcích. 2019. Komentář. Praha. C. H. Beck, s. 227-228 marg. č. 14.

[5] KOPECKÝ, Martin. K zárukám transparentnosti a hospodárnosti při nakládání s komunálním majetkem. Právní rozhledy. 2010, č. 7, s. 239-246.

[6] FUREK, Adam. K právní úpravě dispozic s obecním majetkem (první část). Bulletin advokacie. 2006, č. 2, s. 8-16: „Uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí vznikne obci závazek tuto budoucí smlouvu uzavřít, přičemž tento závazek je soudně vynutitelný a obec má povinnost, byť obligační, budoucí smlouvu za stanovených podmínek uzavřít. Možnost „podávat nabídky“ je tak „přesunuta“ do stadia před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí, neboť pouze v této fázi se může obec „svobodně“ rozhodnout, nejsouc vázána svým předchozím závazkem uzavřít budoucí smlouvu. Rozhodnutím o smlouvě o smlouvě budoucí tak de facto rozhoduje i o uzavření „budoucí“ smlouvy.“

[7] Tamtéž: „další související otázkou pak je, zda bude třeba, aby o uzavření budoucí smlouvy znovu rozhodoval příslušný orgán obce. Na tuto otázku již jednoznačnou odpověď dát nelze a závisí na konkrétním obsahu smlouvy o smlouvě budoucí. Vzhledem k tomu, že součástí smlouvy o budoucí smlouvě musí být podstatné náležitosti budoucí smlouvy (obvyklou praxí bývá uvedení celého textu budoucí smlouvy), pak příslušný orgán obce ve svém rozhodnutí o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí rozhodl i o podstatných náležitostech této budoucí smlouvy, tj. konstitoval vůli obce být určitým způsobem a za určitých podmínek vázána. Rozhodnutí o uzavření budoucí smlouvy je tedy vlastně implicitně obsaženo v rozhodnutí o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Jsem proto toho názoru, že příslušný orgán již nemusí znovu rozhodovat o uzavření budoucí smlouvy, ačkoli je zřejmé, že tento názor nemusí být přijímán zcela jednoznačně a judikatura, o kterou by se bylo možno v této věci opřít, dostupná není.“

[8] KOPECKÝ, Martin. K zárukám transparentnosti a hospodárnosti při nakládání s komunálním majetkem. Právní rozhledy. 2010, č. 7, s. 239-246.

[9] Srov. např. METODICKÉ DOPORUČENÍ K ČINNOSTI ÚZEMNÍCH SAMOSPRÁVNÝCH CELKŮ – Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem, stanovené zákonem o obcích, nebo též metodika MV ČR – Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích (2010) - 2. ROZHODNUTÍ

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)