

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

Přelomové rozhodnutí ohledně povinnosti obcí zveřejňovat záměr zřídit právo stavby na úřední desce

V prosinci 2023 vydal Krajský soud v Plzni překvapivé rozhodnutí č. j. 55 A 15/2023-69, kterým v rozporu s dosavadními závěry odborné literatury dovodil, že jakákoliv smlouva, kterou dojde k umožnění jinému subjektu stavět na pozemku obce, musí být schválena zastupitelstvem a záměr ji uzavřít musí být předem zveřejněn na úřední desce, a to pod hrozbou sankce absolutní neplatnosti.

Právní úprava ohledně zřizování práva stavby k pozemku obce

Dle § 39 odst. 1 zákona o obcích^[1] má obec povinnost zveřejnit na úřední desce záměr smluvně zřídit „právo stavby“ na svém pozemku, a to po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce, kterým je zastupitelstvo.^[2] Pokud by jakákoliv z těchto dvou podmínek (zveřejnění nebo schválení zastupitelstvem) nebyla splněna, bylo by smluvní zřízení práva stavby absolutně neplatné.^[3]

Komentářová literatura se přitom shoduje,^[4] že pojem „právo stavby“ je nutné v tomto kontextu chápat ve smyslu nehmotné nemovité věci podle § 1240 a násl. občanského zákoníku,^[5] přičemž neplatí, že by jakákoliv dohoda, která opravňuje stavebníka provést stavbu na obecním pozemku (např. souhlas obce s provedením stavby § 184a odst. 1 StavZ^[6]) podléhala schválení zastupitelstva obce a zveřejnění záměru.

Skutkový stav

V daném případě byla uzavřena smlouva mezi obcí Chotíkov a statutárním městem Plzeň obsahující souhlas obce Chotíkov s provedením stavby na svých pozemcích dle § 184a StavZ. O uzavření této smlouvy rozhodla rada obce bez zveřejnění záměru na úřední desce.

Ministerstvo vnitra, jako dozorový orgán nad výkonem samostatné působnosti obcí, považovalo uvedený postup v rozporu se zákonem, neboť uvedenou smlouvu považovalo za „smluvní zřízení práva stavby“, a záměr smlouvu uzavřít tak měl být obcí zveřejněn na úřední desce a o jejím uzavření mělo rozhodovat zastupitelstvo, nikoliv rada. Proto podalo dle § 124 odst. 5 zákona o obcích přímo žalobu na zrušení usnesení rady obce Chotíkov o uzavření smlouvy.

Problematické rozhodnutí Krajského soudu v Plzni

Krajský soud v Plzni došel k tomu, že pod pojmem „smluvní zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví obce“ je nutno rozumět jednání, kterým dojde k umožnění jinému právo stavět na pozemku obce a tím jej zatížit.^[7]

Závěry soudu však nejsou nijak přesvědčivé, neboť se soud vůbec nezabýval komentářovou literaturou, která se kloní k opačnému závěru (viz výše), a navíc se primárně se opírá o jazykový

výklad daného ustanovení, kdy *“Zákonodárci tedy nic nebránilo v tom, aby učinil přesný odkaz za smlouvu o zřízení práva stavby podle § 1243 odst. 1 občanského zákoníku...Vzhledem k tomu, že tak však zákonodárce neučinil, bude zastupitelstvo rozhodovat vždy, kdy dojde ke „smluvnímu zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví obce“ bez ohledu jakou formou se tak stane.”*[\[8\]](#)

K přesvědčivosti daného rozsudku nepřispívá ani to, že soud svůj závěr opírá pouze o část věty z důvodové zprávy,[\[9\]](#) dle které se povinnost zveřejňovat záměr dle § 39 odst. 1 zákona obcí vztahuje na právo stavby, *„a to i na případy smluvního zřízení práva stavby k tíži obecního pozemku, které se svou závažností blíží prodeji obecního pozemku, a je proto účelné zveřejňovat záměr i v tomto případě.“* Z toho soud dovozuje, že se povinnost zveřejnění vztahuje nejen výhradně na smlouvu podle § 1243 odst. 1 občanského zákoníku.[\[10\]](#) Přitom však se soud vůbec nezabývá, že důvodová zpráva dále výslovně uvádí *„dochází k rozšíření tím, že povinnost zveřejnit záměr je nově vztahována též na **věcné právo stavby**...zastupitelstvu svěřuje rozhodování o nabytí či převodu hmotných nemovitých věcí. **Z nehmotných nemovitých věcí tak činí jen v případě práva stavby.**“*

Soud na závěr svého rozhodnutí zdůraznil, že napadenou smlouvou obec souhlasí s realizací stavby, kdy investorovi oprávnění zřídit stavbu, vstupovat a vyjíždět na dotčené pozemky, přičemž realizace stavby je předpokládána v období mezi lety 2023 až 2024. Dle Krajského soudu v Plzni tak *„Pozemky ve vlastnictví žalované tak budou dotčeny obdobně, jako je tomu v případě smlouvy o právu stavby podle § 1243 odst. 1 občanského zákoníku.“* Soud však zcela opomíjí, že danou smlouvou nebylo právo zřízeno jako věcné,[\[11\]](#) na přesný časový úsek[\[12\]](#) a hlavně postrádalo jeden ze základních účelů práva stavby dle § 1240 an. občanského zákoníku, kterým je to, že stavba zřízená nebo již existující, avšak nabytá na základě práva stavby, není součástí pozemku, ale je součástí práva stavby.[\[13\]](#)

Závěr

Dle výše uvedeného rozhodnutí tedy musí být jakákoliv smlouva, kterou dojde k umožnění jinému stavět na pozemku obce, schválena zastupitelstvem, přičemž záměr tuto smlouvu uzavřít musí být předem zveřejněn na úřední desce postupem dle § 39 odst. 1 zákona o obcích. I přes pochybnosti o správnosti uvedených závěrů doporučujeme obcím se jimi řídit, neboť se vyhnou riziku absolutní neplatnosti dané smlouvy.



Mgr. Vít Fišer,
advokátní koncipient



Řanda Havel Legal

act Řanda Havel Legal advokátní kancelář s.r.o.

Truhlářská 13-15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 537 500 – 501

Fax: +420 222 537 510

e-mail: office.prague@actlegal-rhl.com

[1] Zákon č. [128/2000](#) Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále jen „zákon o obcích“).

[2] Dle § 85 písm. m) zákona o obcích je zastupitelstvu vyhrazeno rozhodování o smluvním zřízení „práva stavby“ k pozemku ve vlastnictví obce.

[3] Dle § 39 odst. 1 a § 40 odst. 2 a 3 zákona o obcích.

[4] FUREK, Adam. § 85 [Vyhrazené pravomoci zastupitelstva v majetkové oblasti]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 555, marg. č. 58. Dále např. KOPECKÝ, M., PRŮCHA, P., HAVLAN, P., JANEČEK, J. Zákon o obcích: Komentář. Wolters Kluwer.

[5] Zákon č. [89/2012](#) Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“).

[6] Zákon č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „StavZ“).

[7] Bod 59 rozsudku Krajského soud v Plzni ze dne 20.12.2023, č. j. 55 A 15/2023-69.

[8] Bod 60 rozsudku Krajského soud v Plzni ze dne 20.12.2023, č. j. 55 A 15/2023-69.

[9] Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. [106/2016](#) Sb., 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), č. 106/2016 Dz (dále jen „důvodová zpráva“).

[10] Bod 64 rozsudku Krajského soud v Plzni ze dne 20.12.2023, č. j. 55 A 15/2023-69.

[11] Dle § 1240 odst. 1 občanského zákoníku.

[12] Dle § 1244 odst. 1 občanského zákoníku.

[13] Dle § 1242 občanského zákoníku.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právní aspekty terapie psychedeliky](#)
- [Význam sportovních pravidel při posuzování odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy](#)
- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulační priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)