SPRÁVA OBCE PRÁVNĚ SPRÁVNĚ

NAKLÁDÁNÍ S OBECNÍM MAJETKEM A ZÁKON O OBCÍCH

1 | 4

Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

SMS ČR

NAKLÁDÁNÍ S OBECNÍM MAJETKEM A ZÁKON O OBCÍCH

V dalších brožurách z této edice naleznete:
Odpadové hospodářství
Veřejné finance, veřejné zakázky, evidence obyvatel a GDPR
Doprava a ostatní

SPRÁVA OBCE PRÁVNĚ SPRÁVNĚ
Nakládání s obecním majetkem a zákon o obcích

Vydalo grafické studio 2123design, s. r. o.
pro Sdružení místních samospráv České republiky, z. s.

Zpracovali: Mgr. Aneta Tomová, Mgr. Iveta Horáková a kolektiv

Autor odpovědí: JUDr. Jakub Blažek

© 2022 2123design, s. r. o., Kubelíkova 759, 503 46 Třebechovice pod Orebem

ISBN 978-80-11-02359-1

Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Příručka „SPRÁVA OBCE PRÁVNĚ SPRÁVNĚ“ vznikla v rámci projektu „Vzdělávání zástupců a zaměstnanců obcí I. typu 2018–21“, reg. č. CZ.03.4.74/0.0/0.0/15_019/0010271, který realizuje Sdružení místních samospráv ČR a je financován z OP Zaměstnanost

Kolektiv zpracovatelů:
Mgr. Aneta Tomová
Mgr. Iveta Horáková
Ing. Mgr. Jan Sedláček
Mgr. Dana Kratochvílová
Bc. Marcela Pacholíková

SDRUŽENÍ MÍSTNÍCH SAMOSPRÁV ČR (SMS ČR)

SMS ČR je nevládní nadstranickou organizací s celostátní působností, silný partner krajů, vlády a parlamentu. Hájí společné zájmy obcí a měst v ČR. Sdružuje více než 2 100 obcí a 15 organizací. Hlavním cílem sdružení je rozvoj venkova, zachování služeb a silných, ekonomicky nezávislých obcí. SMS ČR je přímo spjato se životem v obcích – zastupují jej totiž lidé ze samosprávy.

Co obcím členství v SMS ČR přináší?

- Možnost získávat aktuální informace o všem, co právě starostové potřebují vědět.
- Možnost společně obhajovat právo na samosprávu a zachování služeb na venkově.
- Vstupovat svými připomínkami do legislativního procesu.
- Možnost účastnit se setkávání starostů jak v jednotlivých krajích, tak i napříč republikou, čerpat odborný servis a poradenství.
- Možnost zapojit se do odborných pracovních skupin, které se zaměřují na specifická témata a formulovat odborné názory hájící pohled obcí v diskusi se zástupci exekutivy a zákonodárců.
- Možnost seznamovat se s příklady dobré praxe.
- Účastnit se seminářů a odborného vzdělávání.
- Poradenství v celé škále oblastí – od práva, přes veřejné zakázky, GDPR až po oblast školství a řadu dalších témat, se kterými se starosta malé obce setkává.

Jaké jsou zásady SMS ČR?

- Hájí decentralizaci moci – bojuje proti rušení úřadů.
- Vyžaduje spravedlivé rozpočtové určení daní pro obce a města.
- Odmítá slučování obcí proti jejich vůli – trvá na zachování jejich suverenity.
- Záleží mu na udržení služeb na venkově.
- Usiluje o návrat zdravého selského rozumu do veřejné správy.
- Nechce korupci ve veřejné správě.

Za práva obcí bojuje SMS ČR společně s týmem legislativních analytiků. Jak?

- Připomínkuje legislativní návrhy, které mají dopad na samosprávy.
- Je členem řady ministerských komisí a pracovních skupin.
- Předkládá společná stanoviska vůči státu a institucím.
- Zastupuje zájmy samospráv na půdě Poslanecké sněmovny a Senátu PČR.
- Zájmy samospráv hájí rovněž s představiteli krajů.
- Problémy a potřeby obcí na úrovni krajů pomáhá vyřešit prostřednictvím krajských předsednictev a manažerů.
- Za zájmy venkova bojuje spolu s odbornými a územními partnery.

Odborných pracovních skupin je celkem devět. Které to jsou?

- Pracovní skupina pro energetiku
- Pracovní skupina pro služby na venkově
- Pracovní skupina pro sociální záležitosti
- Pracovní skupina pro financování samospráv
- Pracovní skupina pro školství, sport a kulturu
- Pracovní skupina pro veřejnou správu a služby
- Pracovní skupina pro životní prostředí a zemědělství
- Pracovní skupina pro strategický rozvoj
- Pracovní skupina pro dotace a mezinárodní vztahy

Více informací a kontakty naleznete na webových stránkách www.smscr.cz

OBSAH

Nakládání s obecním majetkem a zákon o obcích	**9**
Způsoby prodeje pozemků ve vlastnictví obce	**10**
Stanovení kupní ceny pozemku	**13**
Stanovení ceny pozemku znaleckým posudkem	**15**
Záměr obce prodat obecní majetek	**16**
Schvalování koupě pozemku v zastupitelstvu	**18**
Koupě pozemku zatíženého zástavním právem	**19**
Koupě pozemku obcí	**21**
Úmrtí kupujícího před podpisem kupní smlouvy	**23**
Zrušení usnesení o prodeji pozemku	**24**
Souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků	**25**
Zvýšení pachtovného	**26**
Dodatek k pachtovní smlouvě	**27**
Navýšení nájemného v obecních bytech	**28**
Kritéria pro výběr nájemců obecních bytů	**30**
Cena nájmu za obecní byt	**31**
Nájem za korunu	**32**
Pronájem obecních prostor	**34**

Uzavření nájemní smlouvy na objekt, který ještě nebyl převeden do vlastnictví obce	**35**
Nový nájemce obecní prodejny	**36**
Pronájem vodovodního řadu	**37**
Ukončení nájemní smlouvy	**38**
Úmrtí nájemce	**39**
Stanovení ceny za zřízení věcného břemene	**40**
Inženýrské sítě	**41**
Neslučitelnost funkcí v malé obci	**42**
Pokles členů zastupitelstva	**43**
Podklady pro jednání zastupitelstva	**44**
Zvukový záznam z jednání zastupitelstva obce	**45**
Zákonné podmínky pro pořízení zvukového či obrazového záznamu	**46**
Nečinnost starosty	**47**
Odstoupení z funkce	**48**
Občerstvení na brigádě, po zásahu dobrovolných hasičů	**49**
Žádost o informace zastupitele	**50**
Kontrola kontrolního výboru	**51**

ÚVODNÍ SLOVO

Milý čtenáři,
… dostává se vám do rukou publikace, která se věnuje několika důležitým oblastem vaší práce. Bez této příručky se neobejdete, protože právě tato je zcela jistě ta úplně nejlepší…

V podobném duchu začíná kdejaká příručka pro členy zastupitelstva či zaměstnance malé obce. My na tuto publikaci takové nároky neklademe. Naším cílem je jediné: přinést odpovědi na nejčastější otázky, které vás při práci ať již v zastupitelstvu, nebo na obecním úřadu obce I. typu napadnou.

Asi je důležité zmínit, že příručka se dělí na čtyři části. První se zabývá nakládáním s obecním majetkem a zákonem o obcích, druhá odpadovým hospodářstvím, třetí se zaměřuje na veřejné finance, veřejné zakázky, evidenci obyvatel a GDPR, čtvrtá kapitola se zabývá otázkami kolem dopravy. Kromě úvodu do dané problematiky každé kapitoly je publikace sestavená z otázek a odpovědí. Otázky jsme si nevymysleli. Vycházejí z konkrétních dotazů zaznamenaných v naší poradně, od posluchačů našich vzdělávacích kurzů, z diskuzí při našich webinářích či z e-mailové korespondence účastníků kurzů s našimi experty. Nesmírně důležitá je už samotná možnost *zeptat se* – tedy položit tu či onu otázku a především získat na ni přesnou odpověď. A to nejenom pro vaši práci. Dotazy z praxe pomáhají doplnit dané téma, upozorňují na různá specifika a hlavně pomohou celé řadě dalších zájemců, protože se málokdy stane, že by daný problém trápil právě jenom jednoho jediného tazatele.

Náš úvod do publikace se tedy pokusíme naformulovat ještě jednou a snad o trochu lépe:

Milý čtenáři,
dostává se vám do rukou publikace, která vám má pomoci při vaší práci. A my věříme a doufáme, že tomu tak skutečně bude. Udělá nám velkou radost, když při hledání odpovědí zažijete ten uspokojivý pocit uhození hřebíku na hlavičku. Ať se vám daří!

Za realizační tým projektu
Jan Sedláček, odborný garant

PS: Odkazy na metodicko-právní poradnu a záznamy webinářů včetně materiálů ze vzdělávacích aktivit projektu *„Vzdělávání zástupců a zaměstnanců obcí I. typu 2018–21“* najdete na www.portalzastupitele.cz.

Odpovědi na dotazy uvedené v publikaci nemohou nahradit plnohodnotné právní služby poskytované advokátní kanceláří v rámci standardního výkonu advokacie.

NAKLÁDÁNÍ S OBECNÍM MAJETKEM A ZÁKON O OBCÍCH

Obec, jakožto veřejnoprávní korporace, vystupuje při nakládání s obecním majetkem v obdobném postavení jako jakýkoliv jiný vlastník. Je tak oprávněna svobodně se rozhodovat, zda k zamýšlené majetkové dispozici skutečně přistoupí, s kým bude případná smlouva uzavřena a jaké podmínky budou v daném případě stanoveny. Nelze ale zapomínat na to, že každá obec je současně subjektem veřejného práva. Z tohoto postavení pro ni plynou určité specifické povinnosti a omezení, která je třeba při nakládání s obecním majetkem dodržovat. Smyslem takto nastavených přísnějších pravidel je především zajištění hospodárné a transparentní dispozice s majetkem obcí. K povaze obecního majetku a k nakládání s ním se poměrně výstižně vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008, kde uvedl: *„Je zřejmé, že obec ani jakožto účastníka soukromoprávního vztahu nelze vyjmout z požadavků kladených na správu věcí veřejných. Obec jakožto veřejnoprávní korporace má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti vyplývající právě z jejího postavení jakožto subjektu veřejného práva. Proto i zde platí, že hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné.“*

Povinnosti, které musí obec při nakládání s obecním majetkem dodržovat, jsou především upraveny v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Klíčovým ustanovením tohoto zákona pak je ustanovení § 38, které obci ukládá povinnost nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně v souladu se svými zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti a dále povinnost pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Uplatnění této povinnosti v praxi pro obec znamená povinnost posuzovat, zda je zamýšlené nakládání s obecním majetkem pro obec přínosné, a to zejména z ekonomického pohledu. Pokud se tedy obec rozhodne nakládat se svým majetkem, musí nejprve zvážit, zda je zamýšlené jednání pro ni ekonomicky výhodné, tedy zda za obecní majetek dostane odpovídající protiplnění. Posouzení z hlediska ekonomické přínosnosti však není výlučným kritériem. Obec je taktéž oprávněna nakládat se svým majetkem ekonomicky méně výhodně, a to za předpokladu, že takovým nakládáním sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn (obec tímto svým jednáním sleduje naplnění mimoekonomického cíle). Obec tak může např. při prodeji svého majetku upřednostnit nabídku s nižší cenou, a to s tím odůvodněním, že tato nabídka je pro obec výhodná z pohledu péče obce o potřeby a zájmy jejích občanů anebo z pohledu péče o rozvoj jejího území. Vždy je ale nutné takovýto postup řádně odůvodnit. Vedle základních pravidel hospodaření obce upravuje zákon o obcích taktéž vymezení samostatné a přenesené působnosti obce, pravomoci jednotlivých orgánů, dozor a kontrolu nad činností obce a další. Jedná se tak o základní právní předpis, který je pro problematiku činnosti a správy obcí klíčový.

ZPŮSOBY PRODEJE POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ OBCE

OTÁZKA

Prosím o shrnutí, jaké způsoby prodeje pozemků ve vlastnictví obce umožňuje současná legislativa a jakými způsoby může obec stanovit prodejní cenu a vybrat nejvhodnějšího zájemce.

ODPOVĚĎ

Pro účely odpovědi na položený dotaz předesíláme, že vzhledem k obecnosti tohoto dotazu a omezenému rozsahu pro odpověď zřejmě nebude možné postihnout veškeré podrobnosti týkající se nakládání s pozemky ve vlastnictví obce. Pokusíme se nicméně v této odpovědi podat základní přehled o těchto dispozicích.

Na úvod samotné odpovědi je třeba uvést, že podle v současné době účinné právní úpravy mají obce při nakládání se svým majetkem v zásadě stejné postavení jako jiní vlastníci. Možnost obce nakládat se svým majetkem tak není omezena pouze na některé způsoby nakládání s majetkem, nicméně právní předpisy (zejména zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů /dále jen „zákon o obcích“/) kladou na obec, jako veřejnoprávní korporaci, při nakládání s jejím majetkem některé další povinnosti, které obec musí plnit. Tyto požadavky budou stručně rozebrány v této odpovědi dále.

Co se týká prodeje pozemku, je třeba uvést, že ten se vždy uskutečňuje prostřednictvím kupní smlouvy. Obecně lze tedy říci, že se na takový prodej pozemku použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

Pouze na okraj této odpovědi upozorňujeme, že při prodeji nemovité věci je nutno pamatovat na to, že podle občanského zákoníku platí zásada superficies solo cedit („povrch ustupuje půdě“), která mj. vyjadřuje, že stavby nad i pod pozemkem jsou jeho součástí – viz § 506 občanského zákoníku. Z této zásady ovšem existuje několik výjimek. Těmi jsou například podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. podchody nebo garáže), liniové stavby (kanalizace, vodovody, pozemní komunikace), stavby dočasné nebo stavby, které jsou součástí práva stavby.

Specifické podmínky nakládání s majetkem obce poté lze rozdělit na podmínky procedurální a podmínky obsahové. Mezi podmínky procedurální patří zejména povinnost obce zveřejnit při nakládání s nemovitostmi záměr a také podmínka, aby konkrétní dispozici s majetkem schválil

k tomu příslušný orgán. Mezi podmínky obsahové poté patří povinnost obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře.

Prvním krokem, který je při prodeji obecního pozemku nezbytně nutné učinit, je schválení a zveřejnění záměru prodat pozemek. Tuto povinnost obci stanoví § 39 odst. 1 zákona o obcích. Schválení záměru spadá do nevyhrazené pravomoci rady obce dle § 102 odst. 3 zákona o obcích (v případě, že se v obci rada nevolí, spadá schválení záměru do pravomoci starosty obce dle § 99 odst. 2 zákona o obcích). Ustanovení § 102 odst. 3 zákona o obcích však rovněž umožňuje, aby si pravomoc schválení záměru vyhradilo zastupitelstvo obce. S ohledem na závažnost právního jednání lze takový postup při prodeji obecního nemovitého majetku jen doporučit. Záměr obce prodat pozemek pak musí být zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů před samotným rozhodnutím o prodeji na úřední desce obecního úřadu nebo způsobem v místě obvyklým.

Do doby zveřejnění se dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu započítává i den sejmutí, ovšem nikoliv den vyvěšení. Nezveřejnění záměru má poté případně za následek absolutní neplatnost smlouvy. V souvislosti se záměrem je vhodné rovněž zmínit, že záměr má veřejnoprávní povahu a nejsou s ním spojeny konsekvence jako s (v zásadě) podobnými právními jednáními soukromoprávní povahy (např. veřejná nabídka, veřejná soutěž o nejlepší nabídku nebo veřejný příslib). Záměr tak má pouze informativní povahu a obci nevzniká povinnost smlouvu podle zveřejněného záměru uzavřít.

Po zveřejnění záměru musí být nabídky předloženy orgánu obce příslušnému k rozhodnutí o majetkové dispozici. Ten totiž musí rozhodnout o schválení zamýšleného právního jednání. V případě převodů hmotných nemovitých věcí se zpravidla bude jednat o zastupitelstvo obce (v případě pozemků poté výlučně o zastupitelstvo obce). Pokud by příslušný orgán prodej nemovité věci neschválil, bylo by právní jednání, kterým došlo k prodeji této nemovité věci absolutně neplatné podle ustanovení § 41 odst. 2 a 3 zákona o obcích.

Příslušný orgán tedy musí podané nabídky posoudit a vybrat z nich případně tu nejvhodnější, a to s ohledem na povinnost obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře upravené zejména v ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích. Současně musí obec při nakládání se svým majetkem dodržovat principy rovného a nediskriminačního zacházení s jednotlivými zájemci (srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. II. ÚS 2588/14) a rovněž by obec měla při nakládání se svým majetkem postupovat co možná nejtransparentněji, což znamená, že hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2018, sp. zn. 30 Cdo 3890/2017). Dále považujeme za vhodné

podotknout, že ačkoliv zákon nestanovuje dobu mezi sejmutím záměru a rozhodnutím příslušného orgánu, platí, že by tato doba neměla být nepřiměřeně dlouhá.

Cenu, za kterou má obec převádět svůj majetek, upravuje § 39 odst. 2 zákona o obcích, který stanoví, že má jít primárně o cenu v místě a čase obvyklou (lze tak dovodit i z § 38 odst. 1 zákona o obcích), přičemž připouští i odchylku od této ceny, která ovšem musí být řádně odůvodněna (pokud se jedná o převod za cenu nižší, než je cena obvyklá). Neodůvodnění odchylky má za následek absolutní neplatnost smlouvy. Důvody pro tuto odchylku jsou dány zpravidla tehdy, není-li prodej za cenu obvyklou v konkrétním případě možný nebo jestliže obci z prodeje za nižší cenu plynou jiné výhody (s ohledem na jiné povinnosti a zájmy obce), a obec tak nebude převodem za nižší cenu poškozena. Důvody odchylky by každopádně měly být specifikovány co nejpečlivěji a s patřičnou pozorností.

Zákon výslovně nestanovuje způsob, jakým má být cena stanovena, pracuje pouze s pojmem ceny v místě a čase obvyklé, přičemž je tím nepochybně míněna skutečná cena obvyklá (tedy nikoliv domnělá) a je na odpovědnosti obce, aby si – pokud chce předejít negativním důsledkům spojeným s neodůvodněným odchýlením se od této ceny – zajistila vhodný a spolehlivý způsob jejího stanovení. S ohledem na výše uvedené však doporučujeme, v případě nakládání s nemovitostmi, zjištění obvyklé ceny na základě znaleckého posudku, nicméně vždy bude samozřejmě záležet na konkrétních okolnostech daného případu.

Vedle prodeje pozemku na základě kupní smlouvy je další možností, jak lze zpeněžit pozemek ve vlastnictví obce, veřejná dražba, kterou upravuje zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o veřejných dražbách“). Pravomoc rozhodnout o zpeněžení hmotné nemovité věci ve veřejné dražbě má dle § 85 písm. n) zákona o obcích zastupitelstvo obce, přičemž může tuto pravomoc zcela nebo zčásti svěřit radě obce nebo starostovi. Při tomto způsobu zpeněžení pozemku ve vlastnictví obce nedochází k prodeji pozemku (tedy převodu vlastnického práva), nýbrž k přechodu vlastnického práva, a tudíž není nutné zveřejňovat záměr. Transparentnost takového nakládání s majetkem obce je navíc zajištěna i zveřejněním dražby na úřední desce obecního úřadu v souladu s § 12 odst. 4 zákona o veřejných dražbách.

I v případě veřejné dražby je však dle našeho názoru třeba zajistit, aby bylo s majetkem obce nakládáno s péčí řádného hospodáře. Tuto povinnost je tak třeba mít na paměti i při rozhodování o zpeněžení majetku ve veřejné dražbě (např. při stanovení výše nejnižšího podání). Na druhou stranu však v případě veřejné dražby lze vycházet z předpokladu, že jejím prostřednictvím je realizován střet tržní nabídky a poptávky a cena dosažená vydražením je de facto cenou tržní.

STANOVENÍ KUPNÍ CENY POZEMKU

OTÁZKA

Obec má zpracovaný územní plán. Hodlá odkoupit některé pozemky určené k výstavbě rodinných domů a vybudovat stavební parcely včetně přístupové komunikace a sítí. Tyto pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Jak se určí kupní cena těchto pozemků s ohledem na řádné hospodaření obce se svými finančními prostředky?

ODPOVĚĎ

Pravidla pro nakládání s obecním majetkem jsou obsažena zejména v ust. § 38 a § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Základní pravidlo obsahuje ust. § 38 odst. 1 zákona o obcích, podle kterého má obec povinnost využívat svůj majetek účelně a hospodárně v souladu se svými zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Ust. § 39 odst. 2 zákona o obcích poté stanoví, že při úplatném převodu majetku je třeba zpravidla sjednat cenu ve výši, která je obvyklá v daném místě a čase, přičemž odchylka od ceny obvyklé musí být vždy řádně odůvodněna. Toto ust. § 39 odst. 2 zákona o obcích se však uplatní pouze v případě prodeje či jiného způsobu zcizení majetku obce.

V případě úmyslu obce nabýt vlastnické právo k věci se tedy ust. § 39 odst. 2 zákona o obcích nepoužije. Stále je ale nutné postupovat v souladu s ust. § 38 odst. 1 zákona o obcích a nakládat s majetkem obce účelně a hospodárně. Z tohoto důvodu doporučujeme, aby obec i v případě koupě pozemků za cenu vyšší, než je cena obvyklá, byla případně schopna odůvodnit koupi za tuto vyšší cenu. Rovněž doporučujeme, aby případná odchylka od obvyklé ceny, která by pro obec nebyla výhodná, byla vždy řádně odůvodněna, a to např. v zápisu ze zasedání zastupitelstva obce.

Zákon o obcích výslovně neupravuje způsob, jakým má být kupní cena stanovena. Zákon pouze pracuje s pojmem ceny v místě a čase obvyklé. Dle našeho názoru je tím nepochybně míněna skutečná cena obvyklá (tedy nikoliv domnělá) a je na odpovědnosti obce, aby si – pokud chce předejít negativním důsledkům spojeným s neodůvodněným odchýlením se od této ceny – zajistila vhodný a spolehlivý způsob jejího určení. Může se tak jednat např. o určení ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), o určení ceny prostřednictvím znaleckého posudku, oceněním osobou mající příslušné živnostenské oprávnění nebo vlastním výpočtem. Zákon o obcích nicméně nevyžaduje, aby byla obvyklá

cena určena podle zákona o oceňování majetku, a proto lze podle konkrétních okolností připustit např. i určení ceny srovnáním nabídek několika realitních kanceláří na obdobné pozemky nebo určení ceny prostřednictvím cenových map či srovnáním cen na internetových prohlížečích. V každém případě je však třeba doporučit, aby obec byla schopna hodnověrný způsob určení obvyklé ceny řádně doložit.

Ačkoliv vždy samozřejmě záleží na konkrétních okolnostech daného případu, v souvislosti s nakládáním s nemovitostmi s ohledem na výše uvedené doporučujeme, aby obec provedla zjištění obvyklé ceny prostřednictvím znaleckého posudku. Lze totiž dovodit, že pokud znalecký posudek není zjevně chybný nebo není určitým způsobem zpochybněn, je možné z něj vycházet a obci i jejím představitelům svědčí v tomto ohledu určitá dobrá víra v jeho obsah.

Pokud jde o určení ceny obvyklé dle zákona o oceňování majetku, bude zřejmě třeba v dotazu uvedené pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, nicméně v územním plánu určené k výstavbě rodinných domů, považovat za pozemky stavební ve smyslu ust. § 9 zákona o oceňování majetku a ocenění provést způsobem určeným pro stavební pozemky s přihlédnutím k dalším skutečnostem, které ohledně předmětných pozemků vyjdou najevo (např. právní nebo reálně existující překážky bránící jejich využití dle územního plánu). Tento postup vyplývá např. i z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2019, sp. zn. 20 Cdo 1711/2019. Vždy však bude záležet na konkrétních okolnostech daného případu a proto, jak již bylo uvedeno výše, doporučujeme nechat pozemky ocenit prostřednictvím znaleckého posudku.

STANOVENÍ CENY POZEMKU ZNALECKÝM POSUDKEM

OTÁZKA

Obec se rozhodla prodat pozemek ve svém vlastnictví. Je „Vyjádření k ceně obvyklé“ dostatečným podkladem pro stanovení prodejní ceny pozemku? Není nutné přistupovat ke zpracování znaleckého posudku? Vysvětlení: Pro zjištění a stanovení prodejní ceny obec oslovila znaleckou kancelář, která pouze zpracovala „Vyjádření k ceně obvyklé nemovité věci“. Toto vyjádření bylo zpracováno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Obec má zájem pozemek nabídnout za cenu vyčíslenou znaleckou kanceláří s přičtením nákladů spojených se zjištěním ceny obvyklé. Provedla obec dostatečné kroky ve věci zjištění ceny pozemku?

ODPOVĚĎ

Hospodaření obce a povinnosti stanovené při nakládání s obecním majetkem upravuje § 38 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Na situaci, kdy dochází k úplatnému převodu majetku obce, pak dopadá ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích, které zakotvuje povinnost obce sjednat cenu převáděného majetku ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Případná odchylka od tohoto ustanovení je zákonem připuštěna, avšak vždy musí být řádně odůvodněna, jinak hrozí absolutní neplatnost daného právního jednání. Důvodem pro takovouto odchylku může být nemožnost prodeje nebo pronájmu majetku obce za obvyklou cenu nebo situace, kdy prodej či pronájem majetku za nižší cenu přinese obci jiné výhody. Tím tak bude obec postupovat účelně a rozumně v souladu se zákonnou povinností pečovat o všestranný rozvoj obce a zachování obecního majetku, jakož i povinností pečovat o potřeby svých občanů. Zpracování znaleckého posudku tedy není v případě oceňování majetku obce zákonem vyžadováno. Určujícím kritériem je pouze stanovení ceny, která je v daném místě a čase obvyklá, s možností jejího odchýlení se. Cena převáděných pozemků tak může být stanovena např. již zmíněným znaleckým posudkem, výpočtem dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, který bude proveden samotnou obcí, porovnáním nabídek v daném místě apod.

ZÁMĚR OBCE PRODAT OBECNÍ MAJETEK

OTÁZKA

Co všechno musí obsahovat záměr obce prodat obecní majetek?

ODPOVĚĎ

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) rozlišuje právní jednání obce do dvou fází. V první fázi rozhodne příslušný orgán obce (zastupitelstvo, rada nebo starosta) o tom, zda bude právní jednání učiněno (tj. vytvoří vůli obce). Následně ve druhé fázi uskuteční zpravidla starosta obce konkrétní právní jednání jménem obce (tj. projeví vůli obce navenek). Právní jednání obce tedy vznikne až v okamžiku jednání starosty ve druhé fázi.

Některým dispozicím s obecním majetkem musí předcházet zveřejnění úmyslu obce provést konkrétní majetkovou dispozici, tj. zveřejnění záměru podle § 39 zákona o obcích. Obec je povinna záměr zveřejnit dříve, než o něm bude příslušný orgán obce rozhodovat. Záměr musí být uveřejněn nejméně po dobu 15 dnů předcházejících rozhodnutí orgánu obce o majetkové dispozici. Pokud obec v záměru nestanoví, kdy bude právní jednání uskutečněno (např. schválení a uzavření kupní smlouvy), nemusí toto rozhodnutí učinit bezprostředně po uplynutí 15denní lhůty, ale rozhodnutí by mělo na oznámení záměru navazovat, a to i časově, tedy časový odstup mezi uveřejněním záměru a majetkoprávní dispozicí by neměl být nepřiměřeně dlouhý.

Z důvodu transparentnosti lze doporučit, aby v takových případech záměr obce byl uveřejněn až do doby příslušného rozhodnutí o majetkové dispozici. Záměr nicméně ještě obec nezavazuje. Jde svou povahou o informativní úkon veřejnoprávní povahy. Je proto přípustné, aby obec nakonec i po uveřejnění záměru právní jednání neuskutečnila. Ovšem pro rušení, a zejména pak pro případné znovuzveřejnění záměru platí závěry Ústavního soudu, které požadují, aby postupy obce při nakládání s majetkem byly transparentní a aby se obec nedopouštěla nerovného zacházení (srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11). To znamená, že zruší-li obec záměr a následně jej znovu přijme a zveřejní, musí mít k takovému postupu legitimní důvody a v žádném případě nesmí být v takovém postupu přítomná snaha upřednostnit určitého zájemce nebo naopak určitého zájemce takovým postupem vyloučit.

Záměr musí být zveřejněn i v případě, je-li zřejmé, že obec např. daruje nebo prodá nemovitý majetek konkrétní osobě, resp. je-li zřejmé, že žádní jiní zájemci své nabídky nepředloží.

Zákon o obcích nevymezuje specifické náležitosti záměru, pouze uvádí, že nemovitosti musejí být označeny podle zvláštního zákona, přičemž poznámka pod čarou odkazuje na zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. Ze zákona o obcích ovšem lze dovodit, že záměr musí – aby byl určitý – konkrétně identifikovat nemovitosti a jednoznačně specifikovat majetkovou dispozici (např. prodej, nájem apod.). Záměr by měl rovněž obsahovat náležitosti uvedené v § 111 zákona o obcích. Zvláštní náležitosti se však budou odvíjet od konkrétního zamýšleného právního jednání.

Tedy například při prodeji či darování majetku (např. za účelem směny pozemků v rámci narovnání hranic pozemků), kdy se nebudou podávat žádné nabídky a je dána konkrétní osoba, na níž je majetek obce převáděn, není zpravidla nutné uvádět všechny specifické podmínky prodeje/darování.

Naproti tomu, pokud bude zveřejňován záměr prodeje majetku a o konkrétním zájemci se bude rozhodovat na základě podaných nabídek a obec bude mít na prodej pozemku stanoveny konkrétní podmínky, některé např. specifické, měly by být tyto podmínky dle našeho názoru zveřejněny. Důvodem je zachování rovného přístupu ke všem zájemcům o veřejný majetek. Rozsah informací uveřejněných v záměru se liší případ od případu. Není jistě třeba uveřejňovat celý návrh smlouvy, nicméně základní podmínky dispozice s majetkem by měly být uveřejněny, popř. by na ně měl záměr alespoň poukazovat a obec by měla umožnit případným zájemcům se s těmito podmínkami seznámit, byť to zákon přímo neukládá. Pokud mají být k prodeji podávány nabídky, měla by obec v záměru stanovit lhůtu k podání nabídek, která by neměla být kratší než 15 dnů od uveřejnění záměru. Stanovení kratší lhůty ale nezpůsobuje automaticky neplatnost smlouvy.

SCHVALOVÁNÍ KOUPĚ POZEMKU V ZASTUPITELSTVU

OTÁZKA

Obec chce koupit pozemek. V jaké lhůtě musí být záměr zveřejněn? Lze schválit záměr odkupu a samotnou koupi (schválení smlouvy) na jednom zastupitelstvu obce?

ODPOVĚĎ

Povinné zveřejňování záměru obce v případě dispozice s nemovitou věcí je upraveno v § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Toto ustanovení dopadá na situace, kdy dochází mj. k dispozici s hmotným nemovitým majetkem, který je ve vlastnictví obce, nikoli však na případy, kdy je záměrem obce koupě takové nemovité věci. Dle § 85 písm. a) zákona o obcích tak může zastupitelstvo obce rozhodnout o koupi nemovité věci, aniž by byl takový záměr na úřední desce obce zveřejněn. K platnosti úkonu tedy postačí schválení samotné smlouvy zastupitelstvem obce. Tuto smlouvu pak následně za obec uzavírá dle § 103 odst. 1 zákona o obcích její starosta. Samozřejmě nic nebrání tomu, aby byl záměr obce koupit nemovitou věc na úřední desce zveřejněn. V takovém případě se ale obec vystavuje riziku, že záměr obce o koupi nemovitosti zjistí třetí osoba, která má taktéž o koupi nemovitosti zájem, a obec tak o možnost koupě nemovitosti přijde (např. další zájemce obec přeplatí).

Naproti tomu, pokud by se jednalo o prodej pozemku ve vlastnictví obce, bylo by nejprve nutné tento záměr schválit radou obce (případně starostou, pokud jde o obec, kde se rada nevolí), jejíž příslušnost je dovozována z § 102 odst. 3 zákona o obcích. Tuto pravomoc si však může na základě § 84 odst. 4 zákona o obcích vyhradit zastupitelstvo obce či může být dle § 102 odst. 3 zákona o obcích svěřena starostovi obce nebo obecnímu úřadu. Záměr obce týkající se prodeje pozemku pak musí být po dobu 15 dnů před rozhodnutím příslušného obecního orgánu (tedy rozhodnutím o uzavření smlouvy) zveřejněn na úřední desce obce, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup, jak vyplývá z § 26 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Dle judikatury se do této doby nezapočítává den zveřejnění záměru na úřední desce, je však možné započítat den sejmutí. V případě předčasného sejmutí záměru z úřední desky je pak nutné tento záměr opětovně vyvěsit na dobu 15 dnů.

KOUPĚ POZEMKU ZATÍŽENÉHO ZÁSTAVNÍM PRÁVEM

OTÁZKA

Nechali jsme si zaměřit místní komunikaci z důvodu její opravy. Při zaměření bylo ale zjištěno, že 5 m^2 stávající obecní cesty se nachází na soukromém pozemku. Byl tedy vypracován geometrický plán na odkoupení tohoto dílu do vlastnictví obce. Při přípravě kupní smlouvy paní notářka zjistila, že pozemek v soukromém vlastnictví je zatížen hypotékou. Majitel tedy požádal banku o změnu zástavního práva, aby odkoupení nic nebránilo. Banka však požaduje za tuto službu 5 000 Kč. S tím však majitel nesouhlasí a požaduje tuto platbu po obci. Je možné, aby změnu zástavního práva zaplatila bance obec? Oprava místní komunikace již probíhá a na její opravu byla schválena dotace z Kraje.

ODPOVĚĎ

Stavba místní komunikace není dle § 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích) součástí pozemku. V současné době již také není umožněno zřizovat pozemní komunikace na pozemcích, které jsou ve vlastnictví cizích osob. V minulosti ale takové oprávnění bylo připuštěno, a proto se tak mohou vyskytovat případy, kdy vlastníkem pozemní komunikace a vlastníkem předmětného pozemku jsou rozdílné osoby.

Obecně lze předpokládat, že jak v zájmu vlastníka pozemní komunikace, tak i vlastníka pozemku je dosažení dohody, jejímž předmětem bude vypořádání tohoto stavu. V úvahu přicházejí dvě možnosti.

První varianta spočívá v odkupu pozemku nacházejícího se pod pozemní komunikací, a to vlastníkem příslušné komunikace (v zadaném případě obcí). Na tento případ dopadá zásada smluvní volnosti, jež je upravena v § 1725 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Dle tohoto ustanovení je stranám ponecháno na vůli svobodně si smlouvu ujednat a určit její obsah. Z tohoto důvodu je tak možné ve smlouvě upravit i otázku uspokojení požadavku banky, přičemž je ale třeba vždy přihlížet k podmínkám, za nichž je banka ochotna platbu převzít. V zásadě se tak může jednat o dvě možnosti, a to úhrada platby přímo ze strany obce, či úhrada vlastníkem pozemku, kdy obec následně tuto částku prodávajícímu nahradí. Druhá varianta řešení nastalé situace pak spočívá v omezení vlastnického práva vlastníka pozemku zřízením věcného břemene dle § 1257 a násl. občanského zákoníku.

Výše uvedené možnosti jsou závislé na dosažení dohody s vlastníkem pozemku. Pokud taková dohoda nebude možná, lze přistoupit dle

§ 17 odst. 2 písm. b) zákona o pozemních komunikacích k vyvlastnění pozemku. K tomu je ale nezbytné, aby byly splněny podmínky zakotvené zákonem č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů. I v tomto případě by však muselo dojít k vyrovnání s bankou.

KOUPĚ POZEMKU OBCÍ

OTÁZKA

Naše obec v minulém volebním období koupila od dnes již bývalého místostarosty pozemky v celkové výměře xxx m² za cenu xxx Kč. Největší část tvoří orná půda, dále trvalý travní porost a nakonec ostatní plocha. Vzhledem k chybám v usnesení je kupní smlouva neplatná. Vůle zastupitelstva je chybu v usnesení napravit a pozemky si ponechat. Máme k tomu již vyjádření Ministerstva vnitra ČR i nezávislého advokáta. Bohužel paní starostka je jiného názoru a již nemá v zastupitelstvu většinu. Odhadní cena se dělala až po dvou letech a soudní znalec z východních Čech ohodnotil pozemky cca o xxx Kč níže, než byla kupní cena. Na nás současných zastupitelích je tuto cenu zdůvodnit. Nenašel jsem nikde návod, co by mělo zdůvodnění obsahovat.

ODPOVĚĎ

Předně v odpovědi na tento dotaz upozorňujeme, že dle našeho názoru není v případě, kdy již smlouva byla uzavřena a je neplatná pro nedostatky usnesení zastupitelstva obce, jak je uvedeno v položeném dotazu, tuto neplatnost možné dodatečně zhojit (např. dodatečným rozhodnutím zastupitelstva obce). Tohoto problému se však položený dotaz netýká.

Ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) ukládá obci povinnost pečovat o zachování a rozvoj svého majetku a povinnost využívat majetek účelně a hospodárně a v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Tuto povinnost dále rozvíjí § 39 odst. 2 zákona o obcích podle kterého musí obec při úplatném převodu majetku sjednávat cenu zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Odchylka od takové ceny musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Právní jednání je v opačném případě dle § 39 odst. 2 zákona o obcích ve spojení s § 41 odst. 3 zákona o obcích absolutně neplatné. Taková povinnost se však podle našeho názoru vztahuje pouze na převody majetku obce, tedy neužije se v případě, že obec majetek úplatně nabývá. To ovšem neznamená, že by obec nemusela odůvodnit odchylku i v případě úplatného nabytí majetku, když takový majetek nabude za cenu vyšší než cenu obvyklou. Taková povinnost totiž obci vyplývá již ze samotného ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích. Tedy v případě, že obec koupila pozemky za cenu vyšší než cenu obvyklou nebo obecně pokud nepřijala ekonomicky nejvýhodnější nabídku, ale sledovala by tím jiný důležitý zájem obce, pak je třeba tuto odchylku řádně odůvodnit. Nepůjde ovšem o aplikaci § 39 odst. 2 zákona o obcích, ale o aplikaci § 38 odst. 1 zákona o obcích.

Zákon obcích nevyžaduje, aby byly důvody, proč došlo ke koupi za cenu vyšší než obvyklou, formálně zaznamenávány, nicméně lze dovodit, že je třeba, aby o existenci takových důvodů členové příslušného orgánu věděli a aby je vzali v úvahu při rozhodování o koupi (z čehož plyne, že je třeba, aby tyto důvody existovaly již při koupi).

Řádné odůvodnění musí být založeno na legitimních důvodech, proč došlo ke koupi za vyšší cenu, a zároveň musí být tyto důvody prokazatelné pro případy případných sporů (například trestní stíhání nebo spor o náhradu škody). Z tohoto důvodu doporučujeme, aby odůvodnění takové dispozice bylo zaznamenáno přímo v usnesení příslušného orgánu nebo zápisu z jednání takového orgánu a obsahovalo co nejpřesnější a důkladnou specifikaci důvodů, pro které obec nabyla majetek za vyšší cenu, než je cena v místě a čase obvyklá.

ÚMRTÍ KUPUJÍCÍHO PŘED PODPISEM KUPNÍ SMLOUVY

OTÁZKA

V obci probíhá prodej malých pozemků před rodinnými domy občanů obce, tzv. předzahrádky. Prodej jednoho z pozemků již byl schválen usnesením zastupitelstva obce konkrétnímu občanovi, ten ale bohužel ještě před podpisem kupní smlouvy zemřel. Jak máme dále postupovat? Je nutné revokovat dané usnesení o prodeji, znovu zveřejnit záměr nebo lze postupovat jinak? Pozůstalá rodina má o koupi pozemku i nadále zájem.

ODPOVĚĎ

Pokud byla v záměru označena konkrétní fyzická osoba, jedná se o tzv. adresný záměr, tedy záměr, v němž obec předem vyjádří svou vůli disponovat s majetkem vůči určité osobě. S adresným záměrem je spojen zejména problém, zda je tento záměr pro obec „praktický".

Jestliže obec učiní adresný záměr, nelze v tomto jednání spatřovat kolizi s ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, neboť tento záměr předznamenává možnost smluvního projevu obce při nakládání s jejím majetkem a je tedy obecně dovolený. Byl-li takový adresný záměr zveřejněn, neznamená to, že pouze a jen v záměru označený subjekt se nakonec stane nabyvatelem vlastnického práva, neboť obec může dospět k závěru, že by bylo pro ni výhodnější například uzavřít předmětnou smlouvu s jiným subjektem či právě s označeným subjektem v záměru již smlouvu uzavřít nelze (např. právě z důvodu úmrtí). V takovém případě je ovšem zapotřebí přistoupit ke zveřejnění nového záměru.

Pokud by obec vydala záměr, který není adresný, ale pouze obecný a neurčuje tak osobu, s níž má být prodej realizován, není dle našeho názoru nutné záměr zveřejňovat znovu. Vždy je ovšem třeba zvážit transparentnost celé majetkové dispozice. Pokud obec se schválením prodeje obecního majetku nespěchá, dá se z důvodu opatrnosti doporučit, aby byl záměr opětovně zveřejněn. Důvodem je především snaha předcházet případným sporům o platnost smlouvy, kdy v případě nezveřejnění záměru nastává absolutní neplatnost.

V zadaném případě není třeba dle našeho názoru záměr znovu zveřejňovat, a to z toho důvodu, že prodej bude realizován s dědici zemřelého. Uveřejnit nový záměr by bylo ovšem nutné v případě, kdy vzhledem k okolnostem uběhla od zveřejnění záměru do rozhodnutí příslušného orgánu delší doba. Délka této doby se pak musí posuzovat s přihlédnutím k okolnostem případu.

Výše uvedené se ovšem týká pouze zveřejnění záměrů disponovat s majetkem obce. Vždy bude třeba přijmout nové usnesení příslušného orgánu, které danou dispozici schválí. Původní usnesení je z důvodu právní jistoty vhodné výslovně zrušit (třebaže by se jinak uplatnila zásada, že nové usnesení fakticky „ruší“ staré, pokud vedle něj toto nemůže obsahově obstát).

ZRUŠENÍ USNESENÍ O PRODEJI POZEMKU

OTÁZKA

Jak naložit s usnesením zastupitelstva obce, které schválilo prodej pozemku fyzické osobě, kdy tato osoba následně odstoupila od své žádosti o odkoupení pozemku? Je nutno toto usnesení zrušit, nebo jen vzít na vědomí informaci o odstoupení žadatele o odkoupení pozemku? Případně jak s daným usnesením naložit.

ODPOVĚĎ

Obecně platí, že zastupitelstvu obce zákon nestanoví povinnost předmětné usnesení zrušit. Na jeho základě je tak možné za shodných podmínek realizovat odkup pozemku i v budoucnu, a to za předpokladu, že kupujícím bude totožná osoba. O platnosti daného usnesení pro budoucí prodej však musí rozhodnout příslušný orgán obce, kterým je rada obce, popř. starosta. V okamžiku, kdy bude stejným žadatelem opětovně projeven zájem o odkup pozemku, může být předmětná kupní smlouva uzavřena na základě původního usnesení. S ohledem na možnost změny skutečností rozhodných pro uskutečnění prodeje je třeba z důvodu zachování určité míry obezřetnosti zvážit možnost zrušení daného usnesení. To se děje přijetím nového usnesení zastupitelstva, v němž je třeba rušené usnesení řádně identifikovat. V každém případě je nutné vždy zohlednit individuální okolnosti případu a obsah daného usnesení.

SOUHLASNÉ PROHLÁŠENÍ O SHODĚ NA PRŮBĚHU HRANIC POZEMKŮ

OTÁZKA

Jak má obec postupovat, pokud občan obce odmítne při prodeji pozemku podepsat souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků? Předchozí zastupitelstvo odmítlo tento pozemek prodat, následní zastupitelé prodej schválili. Prodán byl ale sousedovi. Nespokojený občan nyní nechce podepsat souhlasné prohlášení ke geometrickému plánu.

ODPOVĚĎ

Souhlasné prohlášení je forma dohody, ve které se vlastníci všech dotčených pozemků shodnou na průběhu hranice pozemků a jejich hraničních bodů. Z tohoto důvodu obec nedisponuje žádným oprávněním, na základě kterého by mohla přimět vlastníka dotčeného pozemku k jeho podpisu. V případě vzniku sporu, kdy nebude možná dohoda, bude nutné podat příslušnou žalobu k soudu.

ZVÝŠENÍ PACHTOVNÉHO

OTÁZKA

Se zemědělcem máme dlouhodobě uzavřenou pachtovní smlouvu na ornou půdu na dobu neurčitou. Rádi bychom pachtovné zvýšili na cenu v místě a čase obvyklou, protože pachtovné se v posledních letech zvýšilo. Domnívám se, že není nutné vypovídat pachtovní smlouvu a vyvěšovat záměr propachtovat pozemek a že v případě zvýšení pachtovného by šlo vše provést pouze dodatkem ke smlouvě o zvýšení pachtovného schváleného zastupitelstvem. Je tento postup v souladu se zákonem o obcích? Víme, že u státní půdy se pacht zvyšoval také bez zveřejnění záměru. Zemědělci obdrželi výzvu, a pokud by se zvýšením nesouhlasili, byla by pachtovní smlouva vypovězena. Chceme postupovat obdobně.

ODPOVĚĎ

Základem pro řešení této otázky je § 1901 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník"), který zakotvuje volnost smluvních stran ujednat si změnu vzájemných práv a povinností. Zvýšení pachtovného je tedy možné provést, jak je správně v otázce uvedeno, prostřednictvím dodatku k pachtovní smlouvě, aniž by bylo nutné tuto smlouvu vypovídat a následně uzavírat novou. V případě záměru zvýšit pachtovné by se postupovalo tak, že propachtovatel navrhne pachtýři uzavření příslušného dodatku k pachtovní smlouvě, jehož obsahem by bylo právě zvýšení pachtovného. V okamžiku, kdy by nebyl tento dodatek pachtýřem akceptován, bylo by možné pachtovní smlouvu písemně vypovědět. Právní úprava výpovědi pachtu ujednaného na dobu neurčitou je pak odlišně stanovena pro případ pachtu uzavřeného dle obecných ustanovení občanského zákoníku, kde je úprava zakotvena v § 2339, a pro případ zemědělského pachtu, kde se aplikuje ustanovení § 2347 občanského zákoníku. Primárně ale vždy záleží na tom, co bylo smluvními stranami ujednáno v pachtovní smlouvě.

Co se týká povinnosti zveřejnit záměr obce na úřední desce, ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, stanovuje tuto povinnost pro případ záměru obce propachtovat hmotnou nemovitou věc. Povinnost zveřejnit záměr v případě sjednání dodatku k takovéto smlouvě však zákon výslovně nestanoví. K tomuto se vyjádřil Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích, kde dovodil, že v případě, kdy dojde přijetím dodatku k podstatné změně obsahu smlouvy, dopadá tato povinnost i na případ sjednání dodatku. Z tohoto důvodu je třeba vždy pečlivě zkoumat, k nakolik významné změně

obsahu smlouvy uzavřením dodatku dochází. V okamžiku, kdy vzniknou ohledně rozsahu a závažnosti změny obsahu smlouvy pochybnosti, doporučujeme v rámci zachování opatrnosti záměr zveřejnit.

DODATEK K PACHTOVNÍ SMLOUVĚ

OTÁZKA

Předloni obec uzavřela pachtovní smlouvu se zemědělcem na několik pozemků obce a záměr byl vyvěšen na úřední desce obce. Nyní bychom chtěli do smlouvy přidat další pozemek. Můžeme udělat dodatek ke smlouvě? Musí být opětovně vyvěšen záměr na úřední desce obce?

ODPOVĚĎ

Ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) ukládá obcím povinnost zveřejnit záměr prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc, a to vyvěšením na úřední desce nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce. Zákon o obcích výslovně neukládá obcím povinnost zveřejňovat záměr v případě dodatků k již uzavřené smlouvě, avšak je třeba dbát smyslu a účelu zveřejňování záměru, tudíž i v případě podstatné změny již uzavřené smlouvy by měla obec záměr zveřejnit. V souladu s judikaturou Nejvyššího soudu (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008) je poté třeba zveřejnit záměr ve všech případech, kdy má dojít ke změně podstatných prvků smluvního vztahu.

Jelikož předmět pachtu (propachtované pozemky) se řadí mezi podstatné prvky tohoto smluvního vztahu, bude i v případě rozšíření předmětu pachtu třeba zveřejnit záměr o uzavření dodatku, kterým se mění tento smluvní vztah, aby potenciální zájemci měli možnost se s tímto záměrem obce seznámit a případně se k němu vyjádřit a předložit své nabídky.

NAVÝŠENÍ NÁJEMNÉHO V OBECNÍCH BYTECH

OTÁZKA

Naše obec vlastní 5 bytových domů. Jeden bytový dům (8 bytů) jsme v loňském roce kompletně zrekonstruovali (investice ve výši 5,5 mil. Kč) a stanovili jsme v něm nové nájemné ve výši 29 Kč/m² (původní výše byla 19,87 Kč/m²). V dalších bytových domech máme nájemné 19,87 Kč/m² už 12 let. Jeden bytový dům (panelový dům o 14 bytech) jsme zateplili v roce 2012 a v loňském roce jsme udělali nové rozvody elektroinstalace ve společných prostorech. Další tři domy (po 4 bytech) byly zatepleny v letošním roce, tyto domy jsou i nově plynofikovány. Chtěli bychom nyní sjednotit nájemné pro všechny bytové domy. Můžeme zvýšit nájemné na cenu 29 Kč/m² najednou, nebo musíme jít postupným navýšením, např. ve dvou krocích?

ODPOVĚĎ

V případě zvyšování nájemného je předně důležité, jaké podmínky byly ujednány v jednotlivých nájemních smlouvách, zejména pak zda nebylo zvyšování nájemného výslovně vyloučeno. Rozhodujícím faktorem pak je také datum uzavření nájemní smlouvy, tedy zda byla smlouva uzavřena před rokem 2014 či po něm. V současné době jsou způsoby, jakými lze jednostranně zvýšit nájemné, upraveny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

V prvé řadě se jedná o § 2249 odst. 1 občanského zákoníku, dle kterého je pronajímatel oprávněn u smluv, ve kterých bylo nájemné určeno na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemce nebo rozhodnutím soudu, navrhnout nájemci v písemné formě zvýšení nájemného, a to až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Zákon však stanoví určité omezení, dle kterého nesmí být navržené zvýšení společně s tím, ke kterému došlo v posledních třech letech, vyšší než 20 %. Pokud by nájemce s takovýmto zvýšením nájemného souhlasil, uplatní se § 2249 odst. 3 občanského zákoníku, který říká, že takto zvýšené nájemné zaplatí nájemce počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu. Přijetí návrhu nájemcem je tak v tomto případě možné dvěma způsoby, a to písemným přijetím nebo zaplacením zvýšeného nájemného. V okamžiku, kdy by nájemce do dvou měsíců po dojití návrhu pronajímateli písemně nesdělil, že se zvýšením nájemného souhlasí, dává občanský zákoník pronajímateli právo podat návrh na určení výše nájemného k soudu. Návrh musí být podán ve lhůtě tří měsíců po uplynutí dvouměsíční lhůty od dojití návrhu nájemci. Pronajímatel není v tomto případě vázán svým předchozím návrhem a může se domáhat určení nájemného ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Neuplatní se zde ani

zákonné omezení 20 %. V případě nájemních smluv, které jsou uzavírány s novým nájemcem, je možné přistoupit k ujednání vyššího nájemného, aniž by byl uplatněn výše uvedený postup.

Pokud bylo nájemné určeno na základě jiného právního předpisu, platí pro zvýšení nájemného přechodné ustanovení § 3074 odst. 2 občanského zákoníku, dle kterého není pronajímatel vázán omezením stanoveným v § 2249 odst. 1. občanského zákoníku a může žádat zvýšení nájemného až do výše, která je v daném místě a čase obvyklá. Ustanovení § 2249 odst. 3 se použije obdobně.

Pokud jde o zmíněné investice a provedené rekonstrukce bytových domů, občanský zákoník ve svém § 2250 upravuje možnost jednorázového zvýšení nájemného souvisejícího se stavebními úpravami, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody. Takovéto zvýšení je možné na základě dohody, a to nejvýše o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně. Pokud s návrhem souhlasí alespoň nájemci 2/3 bytů v domě, platí takto zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. V případě, kdy by k dohodě s nájemci 2/3 bytů nedošlo, dává občanský zákoník pronajímateli právo navrhnout zvýšení o 3,5 % z vynaložených nákladů ročně. Udělený souhlas nájemců se zvýšením nájemného o maximálně 10 % však zůstává v tomto případě nedotčený. Podstatné také je, že zvýšit nájemné o 10 %, resp. 3,5 % je možné ve vztahu ke všem jednotlivým bytům.

KRITÉRIA PRO VÝBĚR NÁJEMCŮ OBECNÍCH BYTŮ

OTÁZKA

Obec bude příští rok dávat do pronájmu byty v nově zrekonstruovaném bytovém domě. Již nyní je více zájemců, než je bytů. Jaké jsou možné způsoby výběru nájemců? Je možné omezit žadatele stanovením kritéria trvalého pobytu v obci nebo požadovat doložení příjmů pro splnění podmínky, aby stanovený nájem činil nejvýše 45 % čistého příjmu žadatele? Předpokládáme, že se nejprve schválí kritéria pro výběr nájemců v zastupitelstvu, a až poté se oznámí záměr pronajmout konkrétní byty podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

ODPOVĚĎ

Obecně je třeba říci, že neexistují žádné zákonem stanovené podmínky, kterými by se obec musela v případě pronájmu obecních bytů a s tím souvisejícího výběru konkrétního nájemce striktně řídit. Z tohoto důvodu se tak na oblast pronájmu bytů, jenž spadá do samostatné působnosti obce, aplikuje ustanovení § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), které stanoví povinnost obce vytvářet podmínky pro uspokojování potřeb svých občanů, mezi které lze bezpochyby zařadit i potřebu bydlení. Současně je také třeba mít na paměti obecnou zásadu upravenou v § 38 odst. 1 zákona o obcích zakotvující povinnost obce využívat její majetek účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly.

Obec je však oprávněna přistoupit ke stanovení pravidel pro výběr jednotlivých nájemců, u kterých je nezbytné, aby byla stanovena jasně, srozumitelně, přehledně a především aby byla veřejnosti přístupným způsobem zveřejněna. Tím bude zajištěna jejich transparentnost a předvídatelnost samotného rozhodování o pronájmu bytu konkrétní osobě. Důležité také je, aby se obec vyvarovala stanovení pravidel, jež by mohla působit diskriminačně. Příkladem lze uvést znevýhodňování žadatelů pobírajících různé sociální či rodičovské příspěvky, žadatelů, jejichž jediné příjmy plynou z invalidních či starobních důchodů nebo vyloučení osob, které nejsou občany České republiky. V případě, kdy by se obec rozhodla pro stanovení kritéria bezdlužnosti, pak doporučujeme vždy individuálně posoudit situaci každého jednotlivého žadatele (především posouzení, zda žadatel své dluhy splácí, a to i v případě, kdy je proti němu vedeno exekuční či insolvenční řízení), neboť plošné vyloučení těchto osob by představovalo rozpor se zákonem. Co se týká trvalého pobytu v obci, k tomuto kritériu lze při výběru nájemce přihlédnout, avšak není možné obecně vyloučit jako zájemce ty osoby, které mají veden trvalý pobyt

mimo stanovenou obec. Ohledně kritéria příjmů žadatele je pak třeba mít na paměti, že obcí požadovaná výše příjmu musí být přiměřená místním poměrům, tzn. průměrnému výdělku na úrovni obce a obvyklé výši nájemného, čímž bude předejito porušení práv žadatelů na rovné zacházení. V otázce uvedenou výši 45 % čistého příjmu pak lze objektivně hodnotit jako přiměřenou.

CENA NÁJMU ZA OBECNÍ BYT

OTÁZKA

Je nějaký zákon či vyhláška, podle kterých by se určila minimální cena nájemného v obecních bytech? Chceme se vyhnout naříkání, že nejsme správní hospodáři a že pronajímáme obecní byty pod cenou.

ODPOVĚĎ

Pravidla pro stanovení výše nájemného včetně určení minimální hranice, a to ani pro případ obecních zřízení, nejsou na úrovni zákona ani jiného právního předpisu upravena. Povinnost obce nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře a obecně úprava hospodaření obce je zakotvena v § 38 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Vzhledem k tomu, že v případě nájmu bytu se nejedná o úplatný převod majetku obce, nedochází zde k aplikaci § 39 odst. 2 zákona o obcích stanovující podmínku sjednání ceny ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Bude tedy třeba vycházet z obecné zásady upravené v § 38 odst. 1 zákona o obcích, která však vede ke shodnému závěru, neboť stanoví, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Stanovením nižší výše nájemného, než je cena obvyklá, se však obec nedopustí porušení zákonem stanovené povinnosti péče řádného hospodáře tehdy, pokud bude sledován jiný důležitý zájem obce, jež bude pro obec přínosem. Tento záměr je ale třeba vždy řádně odůvodnit.

NÁJEM ZA KORUNU

OTÁZKA

Chceme do obce přilákat zubaře, to je v dnešní době problém, jak víme, je jich málo. Je možné nabídnout mu jako benefit pronájem ordinace za korunu? Není to nehospodárné?

Obec vlastní ve spádových obcích tzv. „obecní domky", které využívají místní spolky (ve většině případů místní SDH), protože zajišťují jedinou kulturu v obcích. Obec by měla dle zákona o obcích vyvěsit záměr na tyto prostory a požadovat nájemné. Pokud řádně odůvodníme, proč nepožadujeme nájemné ve výši v místě a čase obvyklém, je možné stanovit symbolické nájemné ve výši 1 Kč ročně? A veškeré náklady za spotřebované energie platí také pronajímatel (obec). Je tato varianta možná, obhajitelná a nenapadnutelná?

ODPOVĚĎ

Otázka hospodaření obce s jejím majetkem je upravena především zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích"). Z obecné zásady zakotvené v § 38 odst. 1 tohoto zákona plyne pro obec povinnost využívat její majetek účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly, které vyplývají z její zákonem vymezené působnosti. Obec je pak současně povinna pečovat i o zachování a rozvoj svého majetku. Z tohoto ohledu je tak třeba konstatovat, že v prvé řadě by měla obec přistupovat ke stanovení nájemného ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, čímž by byl zabezpečen postup obce v souladu s péčí řádného hospodáře. Nutno také podotknout, že ve vztahu k úplatným převodům majetku obce je tato povinnost výslovně stanovena v § 39 odst. 2 zákona o obcích, toto ustanovení však na problematiku nájmu vzhledem ke svému zaměření nedopadá.

Z § 38 odst. 1 zákona o obcích tak vyplývá, že primárním hlediskem pro stanovení výše nájmu je zohlednění jeho ekonomického přínosu pro obec (tedy výši příjmu finančních prostředků), od kterého se však lze v určitých případech odchýlit. Zamýšlené odchýlení se od výše nájmu v daném místě a čase obvyklé je ale nutné vždy pečlivě odůvodnit, jinak se obec vystavuje nebezpečí absolutní neplatnosti daného právního jednání. Toto odůvodnění může být v předmětných případech např. podloženo povinností obce vytvářet podmínky pro uspokojování potřeb svých občanů, jenž je stanovena v § 35 odst. 2 zákona o obcích, kam lze zajištění zubní péče či pořádání kulturních akcí bezpochyby zařadit. Vždy je však zásadní, aby důvody pro odchylku od ceny obvyklé objektivně

obstály při posuzování, zda předmětná dispozice byla skutečně účelná a rozumná. Současně taktéž doporučujeme, aby příslušný orgán své podrobné zdůvodnění zachytil v písemné podobně, např. v zápisu z jeho jednání. Důvodem pro odchýlení se je tak obecně přínos určitých mimoekonomických výhod pro obec.

Závěrem je pak důležité zmínit, že je vždy zapotřebí správně zvolit smluvní typ zamýšlené dispozice, a to dle skutečného záměru obce. Symbolické nájemné ve výši 1 Kč ročně by pak dle svého obsahu mohlo být posouzeno jako výpůjčka či výprosa.

PRONÁJEM OBECNÍCH PROSTOR

OTÁZKA

Naše obec je vlastníkem restaurace, která je již několik let pronajata soukromému subjektu. V letošním roce tomuto subjektu nájem skončí. Obec tak bude nabízet prostory znovu k pronájmu. Jak má obec postupovat, aby mohla v souladu se zákonem prodloužit smlouvu stávajícímu nájemci, a jak má obec postupovat, pokud by chtěla restauraci pronajmout někomu novému. Jakým způsobem musí být zveřejněna informace o záměru? Rádi bychom měli vše v pořádku.

ODPOVĚĎ

Na záměr obce pronajmout nemovitou věc dopadá § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích"). V odstavci prvém tohoto ustanovení je stanovena obligatorní povinnost obce takový záměr zveřejnit na úřední desce obecního úřadu, a to po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím příslušného orgánu obce o uzavření nájemní smlouvy. Smyslem takového zveřejnění pak je umožnění jednotlivým zájemcům vyjádřit se k zamýšlenému záměru a předložit své případné nabídky. Současně upozorňujeme, že povinnost zveřejnit záměr na úřední desce dopadá i na případ prodloužení dosavadní nájemní smlouvy. Možnosti se tak v daném případě naskýtají dvě, a to 1) zveřejnění záměru prodloužit nájem stávajícímu nájemci či 2) zveřejnění záměru obce daný předmět pronajmout. V případě varianty č. 1 je však důležité sdělit, že v okamžiku, kdy by svůj zájem projevil jiný subjekt, jehož nabídka by byla pro obec výhodnější, bylo by nutné zveřejnit záměr nový. Záměr obce je pak možné zveřejnit také jiným způsobem, jenž je v daném místě obvyklým (např. místní tisk, internetové stránky apod.). Nezveřejnění záměru je stiženo sankcí absolutní neplatnosti.

Co se týká povinných náležitostí záměru a postupu obce vyžadovaného zákonem v případě majetkové dispozice, ty jsou podrobně a srozumitelně rozpracovány v Metodickém doporučení Ministerstva vnitra č. 7.2 zaměřeném na povinnosti obcí stanovené při nakládání s obecním majetkem, jež je dostupné na internetových stránkách ministerstva v sekci „Metodické materiály ODK". Obecně lze ale doporučit zamýšlený záměr podrobně nekonkretizovat, neboť stanovenými podmínkami je obec bezpodmínečně vázána a pronájem objektu osobě tyto podmínky nesplňující způsobuje absolutní neplatnost uzavřené nájemní smlouvy.

UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NA OBJEKT, KTERÝ JEŠTĚ NEBYL PŘEVEDEN DO VLASTNICTVÍ OBCE

OTÁZKA

Obec kupuje (v současné době jsou schváleny smlouvy zastupitelstvem obce) hospodu se společenským sálem. Obec chce dopředu, než bude hotov zápis v katastru, vybrat provozovatele (nájemce) hospody, aby provoz na sebe co nejvíce navazoval. Panu starostovi není zcela jasné, jakou formou tento případ řešit.

ODPOVĚĎ

Povinnosti obce stanovené při nakládání s obecním majetkem upravuje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon ve svém § 39 odst. 1 zakotvuje povinnost obce zveřejnit záměr pronajmout hmotnou nemovitou věc ve vlastnictví obce. Na základě tohoto ustanovení tak lze dovodit, že uzavření nájemní smlouvy, popř. uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nájemní, není možné za situace, kdy obec není vlastníkem takové nemovité věci.

Pro platné uzavření nájemní smlouvy tak bude nutné nejprve dokončit převod vlastnického práva k objektu na obec a až poté bude možné zveřejnit záměr takový objekt pronajmout.

NOVÝ NÁJEMCE OBECNÍ PRODEJNY

OTÁZKA

Obec bude hledat nového nájemce do obecní prodejny. Je možné zadat jako kritérium výběru povinnost odkoupit od končícího nájemníka zboží a vybavení prodejny? Jak nastavit transparentně kritéria pro výběr a jak vyhlásit záměr?

ODPOVĚĎ

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) ukládá obci v § 39 odst. 1 povinnost, aby v případě úmyslu prodat, směnit, darovat, pronajmout nebo vypůjčit nemovitý obecní majetek tento svůj záměr předem zveřejnila na úřední desce svého obecního úřadu, a to po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce. Záměr může obec fakultativně zveřejnit též způsobem v místě obvyklým (informační tabule obecního úřadu, místní tisk, rozhlas, internetové stránky apod.). Účelem zveřejnění je umožnění zájemcům vyjádřit se k záměru a předložit své nabídky. Zákon o obcích nevymezuje taxativně náležitosti záměru, pouze uvádí, že nemovitosti musejí být označeny podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Ze znění § 39 odst. 1 zákona o obcích lze ale dovodit, že záměr musí obsahovat, kromě identifikace nemovitosti, též jednoznačnou specifikaci zamýšlené majetkové dispozice (např. prodej, pronájem apod.).

Pokud obec zamýšlí stanovit podrobnější podmínky, které by měl uchazeč splnit, měly by být tyto podmínky stanoveny již v samotném záměru. Záměr obce v takovém případě musí být v souladu s dobrými mravy a principy slušnosti, tedy aby předem stanovená kritéria nebyla chápána pouze jako záminka pro výběr předem stanoveného zájemce. Od takto zveřejněných podmínek se proto obec v zásadě nemůže odchýlit. Pokud obec toto pravidlo poruší a nemovitost např. prodá nebo pronajme osobě, která uvedené podmínky nesplní, je její právní jednání neplatné, neboť taková situace je svými důsledky obdobná nezveřejnění záměru (srov. např.rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2011 sp. zn. 32 Cdo 721/2010). Obec by z tohoto důvodu měla v nastavení podmínek zvážit, zda je možné po novém nájemci požadovat odkoupení veškerého zboží, a to především s ohledem na to, že některé druhy zboží mohou podléhat rychlé zkáze. V takovém případě by mohla být stanovená podmínka kvalifikována jako nesplnitelná, v důsledku čehož by se k ní nepřihlíželo. U vybavení prodejny je situace odlišná a obecně by stanovení podmínky spočívající v odkoupení vybavení prodejny nemělo být problematické. Rovněž pokud obec není vlastníkem ani zboží,

ani vybavení prodejny, je otázkou, zda není tato podmínka v záměru obce nadbytečná. Pokud by však obec na této podmínce trvala, lze obecně v záměru předem deklarovat, že přednost bude mít zájemce, který odkoupí vybavení prodejny a zboží.

PRONÁJEM VODOVODNÍHO ŘADU

OTÁZKA

Obec jako investor zkolaudovala dostavbu vodovodního řadu a v současné době vyvěsila záměr pronájmu řadu pro společnost SVS a. s. Musí po uplynutí zákonné lhůty pro vyvěšení záměru pronájmu pronájem schvalovat zastupitelstvo?

ODPOVĚĎ

Rozhodování o uzavírání nájemních smluv spadá mezi nevyhrazené pravomoci rady obce, a to dle ust. § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). V obci, kde se rada obce nevolí, vykonává její pravomoc starosta obce. Zastupitelstvo obce tedy o nájmu věci nerozhoduje, ledaže by si tuto pravomoc výslovně vyhradilo v souladu s § 84 odst. 4 zákona o obcích.

UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

OTÁZKA

Chtěla bych Vás poprosit o radu ohledně ukončení nájemní smlouvy. Nájemce pronajatý byt stále obývá, avšak smlouva mu již nebyla prodloužena, jelikož nebyly provedeny revize bytu. Byt je v budově bývalé základní školy a zastupitelstvo se v současné době rozhoduje, jak s tímto objektem naloží. Nájemce hradí stále nájemné. Jak dále v tomto případě postupovat?

ODPOVĚĎ

Právní úprava skončení nájmu je zakotvena v § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník"). Toto ustanovení zakládá možnost obnovy nájmu, neboť stanoví, že v případě, kdy nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a pronajímatel jej v této době písemně nevyzval, aby byt opustil, platí, že nájem je ujednán znovu na tutéž dobu, na kterou byl ujednán dříve, nejdéle však na dobu dvou let. V případě, že určená doba tří měsíců ještě neuplynula, bude na místě nájemce písemně vyzvat k opuštění bytu. Pokud ani poté nájemce byt dobrovolně neopustí, lze se domáhat vyklizení bytu soudní cestou, a to formou žaloby na vyklizení. Pokud však již došlo k obnově nájmu, je možné jej ukončit pouze prostřednictvím dvou zákonných způsobů, a to dohodou či výpovědí dle § 2288 a násl. občanského zákoníku. Současně je ale třeba přihlížet k podmínkám, které byly ujednány v jednotlivých nájemních smlouvách.

ÚMRTÍ NÁJEMCE

OTÁZKA

Obec pronajala v minulých letech nebytové prostory soukromé osobě k uskladnění věcí. Nájem trvá, ale nájemce bohužel zemřel. Dosud neproběhlo dědické řízení a obec by potřebovala vědět, s kým v tuto chvíli jednat o vyklizení prostor, dalším placení nájemného atd. Obec neví, kdo jsou případní dědicové. Klíče od prostor má v současné době sestra zemřelého, která nechce nastalou situaci řešit. Jak máme v této věci postupovat?

ODPOVĚĎ

V prvé řadě by se měla obec obrátit na příslušný okresní soud (soud, v jehož obvodu měl zemřelý v době smrti evidován trvalý pobyt) s dotazem, který notář byl pověřen projednáním dědictví. Tomuto notáři by pak měla obec sdělit informaci o existenci nájemní smlouvy.

Obecná právní úprava nájmu zakotvená v § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) úmrtí nájemce nebytových prostor a následky s tím spojené neupravuje. Z tohoto důvodu se pro takový případ použijí obecná ustanovení občanského zákoníku o zániku závazku upravená v § 2009, dle kterých dochází k přechodu nájmu na dědice nájemce, s výjimkou případů, kdy byl nájem spojen výlučně s osobou nájemce.

V zadaném případě je pak rozhodující samotný obsah nájemní smlouvy, tedy co konkrétně bylo předmětem nájmu, na jak dlouho byl nájem ujednán apod. Pokud byl nájem ujednán na dobu neurčitou, dává občanský zákoník ve svém § 2231 oběma smluvním stranám (tedy jak pronajímateli, tak nájemci) právo nájem vypovědět, a to s tříměsíční výpovědní dobou. Výpověď nájmu nemusí být odůvodněna. Toto právo je možné uplatnit za situace, že mezi smluvními stranami nebylo dohodnuto něco jiného.

STANOVENÍ CENY ZA ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

OTÁZKA

Mám dotaz ohledně určení finanční kompenzace za zřízení věcného břemene. Rada obce schválila v roce 2020 cenu 700 Kč/m, ale například společnost ČEZ má svůj ceník a na tuto cenu od nového roku nepřistupuje. Aktuálně řešíme žádosti dalších společností, které mají zájem v obci budovat internet. Jak máme prosím určit cenu za zřízení věcného břemene, když obec nemá k tomuto vyhlášku?

ODPOVĚĎ

Žádný právní předpis závazně neurčuje, jakým přesným způsobem by obec měla určit cenu za zřízení věcného břemene k pozemku ve vlastnictví obce. Jediným limitem pro obec tak je ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích"), podle kterého obec musí svůj majetek využívat účelně a hospodárně v souladu se svými zájmy a úkoly. Cena by měla být v zásadě sjednávána ve výši obvyklé, pokud v daném případě neexistuje jiný důležitý zájem obce odůvodňující nižší cenu.

Na ceně za zřízení věcného břemene k pozemku ve vlastnictví obce se tak obec může s oprávněným z tohoto věcného břemene v zásadě dohodnout, pokud bude postupovat v souladu s § 38 odst. 1 zákona o obcích. Podpůrně lze v tomto případě využít ustanovení § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen „oceňovací vyhláška"). Způsob oceňování věcných břemen je poté obsažen v § 39a a § 39b oceňovací vyhlášky. Pokud tedy obec bude postupovat při oceňování věcných břemen v souladu s touto vyhláškou, neměla by mít problém s naplněním požadavků plynoucích z ust. § 38 odst. 1 zákona o obcích. Zda zájemce o zřízení věcného břemene bude souhlasit s obcí navrhovanou cenou (ať již vypočtenou dle oceňovací vyhlášky, nebo s cenou, kterou obec určí podle vlastního způsobu ocenění), je již otázkou jinou.

Pokud zájemce o zřízení věcného břemene nebude souhlasit s obcí navrhovanou cenou, umožňují některé zákony (např. zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon nebo zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích) v případě zřizování věcných břemen (např. pro technickou infrastrukturu) postupovat prostřednictvím vyvlastnění věcného břemene vyvlastňovacím úřadem (pokud jsou pro to splněny podmínky).

Odpověď lze tedy shrnout, že je zcela na obci, jaký způsob oceňování věcných břemen zvolí, zda se bude jednat o ocenění prostřednictvím oceňovací vyhlášky nebo jiný způsob. Nicméně v určitých případech druhá smluvní strana (často provozovatel technické infrastruktury) nemusí na obcí navrhovanou cenu přistoupit. Pokud k dohodě nedojde, může dojít v určitých případech k vyvlastnění věcného břemene. Samozřejmě i v případě vyvlastnění bude obci náležet náhrada ve výši určené znaleckým posudkem podle oceňovací vyhlášky.

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

OTÁZKA

Starostka obce má pochybnosti ve výkladu § 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...“ Může tedy zastupitelstvo obce rozhodnout o nabytí inženýrských sítí a pozemní komunikace? Obec nařídila stavebníkovi rodinného domu, že na svoje náklady musí prodloužit kanalizaci a předat ji po kolaudaci obci. Na základě znaleckého posudku a darovací smlouvy obec převzala kanalizaci do majetku. Stejně tak to má obec ošetřeno pro komunikaci. Stavebník ji vybudoval na svém pozemku a teď by ji obec měla převzít do majetku. Jak toto převedení provést legislativně správně?

ODPOVĚĎ

Rozhodování obce o nabytí inženýrských sítí do jejího vlastnictví spadá do tzv. zbytkové pravomoci rady obce zakotvené v § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Dle § 99 odst. 2 zákona o obcích vykonává v obci, kde se nevolí rada obce, její pravomoc, vyjma zákonem vymezených případů, starosta obce. Zastupitelstvo je však oprávněno si rozhodování o nabytí a převodu inženýrských sítí vyhradit.

Stejný postup se pak uplatní i v případě nabytí či převodu pozemních komunikací, tedy silnic, místních a účelových komunikací.

NESLUČITELNOST FUNKCÍ V MALÉ OBCI

OTÁZKA

Naše paní účetní, která zajišťuje i veškerou administrativu (rozpočet, ověřování, místní poplatky, Czech point, pokladní, zapisovatelku na jednáních zastupitelstva, finanční i mzdové účetnictví apod.) pracuje na zkrácený úvazek. V letošním roce kandiduje i do zastupitelstva obce. Může být neuvolněným členem zastupitelstva obce a současně nadále pracovat na obecním úřadě? Jak postupovat v případě, kdy by byla zvolena starostou či místostarostou obce?

ODPOVĚĎ

Zákon č. 491/2001 Sb., o volbách do zastupitelstev obcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon"), stanoví ve svém § 5 neslučitelnost funkce člena zastupitelstva obce s funkcí vykonávanou zaměstnancem obce zařazeným do obecního úřadu této obce. Neslučitelnost funkce se však dotýká pouze zaměstnance vykonávajícího přímo státní správu vztahující se k územní působnosti dané obce (např. agenda místních poplatků dle § 15 zákona o místních poplatcích je vykonávána v přenesené působnosti obce apod.) nebo zaměstnance, který je přímo jmenován starostou obce, hejtmanem nebo radou kraje či obce (např. vedoucí odboru obecního úřadu jmenovaný dle § 102 odst. 2 písm. g) zákona o obcích). Uvedené podmínky jsou pak zákonem stanoveny alternativně, tzn. že k neslučitelnosti funkcí postačí naplnění jedné z nich. Zaměstnanec obce, u kterého bude splněna alespoň jedna z výše uvedených podmínek, se tak nemůže stát členem zastupitelstva obce a tím pádem nemůže být zvolen ani jako starosta či místostarosta obce.

V případě, že by k takové neslučitelnosti funkcí došlo, nedochází k zániku mandátu člena zastupitelstva automaticky (ze zákona). K vyslovení zániku mandátu je dle § 55 odst. 3 písm. c) zákona oprávněno zastupitelstvo, jež tak učiní na svém nejbližším zasedání. V případě, že by k vyslovení zániku mandátu pro neslučitelnost nedošlo, požádá ředitel krajského úřadu o svolání mimořádného zasedání zastupitelstva obce, které se uskuteční nejpozději do 21 dnů ode dne doručení žádosti. Není-li ani poté zániku mandátu dosaženo, zaniká mandát člena zastupitelstva obce, vysloví-li to ředitel krajského úřadu.

Pokud neslučitelnost funkcí nastává již dnem zvolení členem zastupitelstva obce (jako je tomu právě v zadaném případě), pak se dle § 55 odst. 6 zákona postupuje tak, že příslušné zastupitelstvo nevysloví zánik mandátu na ustavujícím zasedání, ale umožní takto zvolenému členu zastupitelstva obce, aby do 3 dnů po ustavujícím zasedání učinil právní úkon směřující ke skončení pracovního poměru. Pokud člen zastupitelstva

obce nepředloží do 3 měsíců po ustavujícím zasedání příslušnému starostovi doklad o tom, že důvod neslučitelnosti funkcí pominul, postupuje zastupitelstvo obce tak, jak bylo uvedeno výše.

POKLES ČLENŮ ZASTUPITELSTVA

OTÁZKA

Počet zastupitelů v obci klesl pod 5 členů. Jak má obec postupovat v následujících případech:
1) V zastupitelstvu byl řádně schválen záměr na pronájem střechy a půdních prostor za účelem umístění anténního příslušenství (to je tam již umístěno několik let, ale nebyla na to smlouva). Záměr byl řádně zveřejněn. Je možné schválit pronájem, nebo musí obec počkat až po nových volbách?
2) Je možné schválit opatření obecné povahy, konkrétně řád veřejného pohřebiště?

ODPOVĚĎ

Dle § 90 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) v případě, že poklesne počet členů zastupitelstva obce o více než polovinu, popř. pod 5, a nelze jej doplnit z řad náhradníků, nemůže zastupitelstvo rozhodovat o záležitostech dle § 84 odst. 2 (úprava pravomocí vyhrazených zastupitelstvu obce) a § 85 (vyhrazené pravomoci zastupitelstva v majetkové oblasti) zákona o obcích, s výjimkou přijímání rozpočtových opatření a stanovení pravidel rozpočtového provizoria.

Pronájem střechy a půdních prostor a obecně pronájem majetku ve vlastnictví obce nespadá do pravomocí zastupitelstva uvedených výše, ale do tzv. nevyhrazené pravomoci rady obce dle § 102 odst. 3 zákona o obcích. Tuto pravomoc si však může zastupitelstvo obce vyhradit. V obci, kde není rada obce zřízena, rozhoduje o pronájmu obecního majetku starosta obce (§ 99 odst. 2 zákona o obcích). Pokles členů zastupitelstva tak nemá vliv na schválení pronájmu střechy či půdních prostor.

Stejně tak schválení řádu veřejného pohřebiště (dále jen „řád“) dle zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů spadá do nevyhrazené pravomoci rady obce dle § 102 odst. 3 zákona o obcích. Pro schválení řádu tak platí výše uvedené.

PODKLADY PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA

OTÁZKA

Chtěla bych se zeptat, zda existuje časový limit, kdy mají zastupitelé obdržet podklady k jednání zastupitelstva. U nás jsou to 2 dny, ale někdy vzhledem k časovému vytížení v práci či rodině je to velmi krátká doba.

ODPOVĚĎ

V prvé řadě je třeba říci, že zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích"), neukládá obci povinnost zpracovávat podkladové materiály pro jednání zastupitelstva. Z tohoto důvodu tak není zákonem zakotvena ani povinnost, včetně stanovení časové podmínky, zasílat takovéto materiály jednotlivým členům zastupitelstva. Zákon o obcích pouze ve svém § 93 odst. 1 upravuje pravidla pro informování veřejnosti o konání zasedání zastupitelstva, kdy je třeba, aby minimálně 7 dnů před samotným zasedáním bylo na úřední desce obce zveřejněno místo a doba konání a jeho navržený program.

S ohledem na přijatý slib člena zastupitelstva vykonávat svěřenou funkci svědomitě a v zájmu obce a jejích občanů lze souhlasit s tvrzením, že doba dvou dnů, jež je v daném případě poskytnuta pro seznámení se s předloženými podklady, může být v řadě případů kvalifikována jako nedostatečná. K naplnění obecné povinnosti člena zastupitelstva jednat při výkonu své funkce s péčí řádného hospodáře, stanovené v § 159 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je totiž zcela nezbytné, aby byl člen zastupitelstva o navrhovaném obsahu připravovaného zasedání dostatečně informován. Předložení podkladových materiálů s dostatečným časovým předstihem tak lze považovat za více než důležité.

Otázka zpracovávání a zasílání podkladových materiálů je zákonodárcem zcela ponechána na uvážení zastupitelstva obce. Úprava povinností a samotného postupu však může být zakotvena v jednacím řádu zastupitelstva obce. To je ostatně doporučováno i ze strany Ministerstva vnitra. Je však nutné upozornit, že v případě, kdy by zastupitelstvo obce postupovalo v rozporu s jednacím řádem (např. podkladové materiály by nebyly vůbec zaslány nebo by nebyly zaslány včas), nevytváří se překážka projednání příslušných bodů na zasedání zastupitelstva obce, ale záleží vždy na konkrétním zastupiteli, zda bude schopen o takovém bodu i bez předchozích znalostí a úsudků rozhodnout.

ZVUKOVÝ ZÁZNAM Z JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA OBCE

OTÁZKA

Je povinnost pořizovat zvukový záznam ze zastupitelstva obce a tento záznam po nějakou dobu uchovávat? V jednacím řádu zastupitelstva toto není nijak upraveno.

ODPOVĚĎ

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, ve svém § 95 ukládá obci pouze povinnost pořídit o průběhu zasedání zastupitelstva obce písemný zápis. Zvukový záznam tak není zákonem vyžadován.

Pokud se ale obec rozhodne pro pořízení zvukového záznamu, závisí doba jeho uchování na účelu, pro který byl záznam pořízen. V případě, že se jedná pouze o podklad pro vyhotovení písemného zápisu, je třeba jej uchovat maximálně po dobu 10 dnů, tedy po dobu plynutí zákonem stanovené lhůty pro vyhotovení zápisu. Pokud je však zvukový záznam pořizován za účelem informování veřejnosti o činnosti zastupitelstva (např. dojde k jeho zveřejnění na internetových stránkách obce), uchovává se dle bodu 39 nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, po nezbytně nutnou dobu, kterou je třeba předem vymezit. Takovou dobou může být např. doba volebního období zastupitelstva. Nejdéle jsou pak zvukové záznamy uchovávány pro účely archivnictví, které se řídí spisovým, archivačním a skartačním řádem obce.

ZÁKONNÉ PODMÍNKY PRO POŘÍZENÍ ZVUKOVÉHO ČI OBRAZOVÉHO ZÁZNAMU

OTÁZKA

Jak jsou zákonem stanoveny podmínky pro případ, kdy se obec rozhodne pořídit zvukový či obrazový záznam z jednání zastupitelstva obce, který bude následně zpřístupněn veřejnosti (např. na internetových stránkách obce)?

ODPOVĚĎ

Pořízení zvukového či obrazového záznamu z jednání zastupitelstva obce je umožněno na základě čl. 6 nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, které je tak opodstatněno účelem naplnění oprávněného zájmu obce informovat veřejnost o jednání zastupitelstva. Dle § 88 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník"), je takový záznam možné pořídit i bez souhlasu zúčastněných osob, tj. jednotlivých členů zastupitelstva, občanů vystupujících na zasedání, ale i tzv. pasivních diváků. Důvodem je skutečnost, že se jedná o veřejné vystoupení v záležitosti veřejného zájmu, pro které není svolení s pořízením záznamu zákonem vyžadováno. I pouhá pasivní účast na zasedání zastupitelstva je tak obecně považována za veřejné vystoupení, neboť je vykonávána za účelem kontroly věcí veřejných.

Před zahájením vlastního pořizování záznamu je nutné informovat zúčastněné osoby o tom, že bude záznam pořizován, za jakým účelem (informování občanů o jednání zastupitelstva), kým bude pořizován a jaká je doba jeho uchování. Dále je třeba přítomné osoby informovat o možnosti přístupu k jejich osobním údajům, jejich opravy či výmazu a sdělení práva vznést námitku proti zpracování osobních údajů. Tyto informace je pak nutné uvést i na internetových stránkách, kde bude záznam zveřejněn.

V případě pořízení obrazového záznamu pak doporučujeme zachytit pouze prostor, kde se nacházejí jednotliví zastupitelé a případní řečníci z řad veřejnosti. Neměl by tedy být konstantně zaznamenáván prostor veřejnosti, která se jednání aktivně neúčastní.

Pro zveřejnění záznamu na internetových stránkách pak platí povinnost vypustit či anonymizovat ty pasáže záznamu, které zachycují soukromé záležitosti občana (ať už přítomného, či nepřítomného zasedání). Jedná se především o záležitosti týkající se jeho zdravotního stavu či sociální situace. V případě jejich zveřejnění se obec vystavuje podání žaloby na ochranu osobnosti.

NEČINNOST STAROSTY

OTÁZKA

Jak postupovat, pokud je starosta nečinný (např. neuzavře smlouvu schválenou zastupitelstvem)?

ODPOVĚĎ

Pokud by se jednalo o dlouhodobější nečinnost, která by se nevztahovala pouze k jednomu úkonu, bylo by na místě přistoupit k odvolání starosty z funkce. Takové oprávnění náleží zastupitelstvu obce, pro které platí stejné podmínky jako při volbě starosty. K odvolání je tak potřeba přijmout usnesení, s nímž vyslovila souhlas nadpoloviční většina všech členů zastupitelstva obce. Pro odvolání starosty z funkce nestanoví zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) žádné podmínky, za jakých lze či nelze starostu odvolat. Záleží tak vždy na vůli zastupitelstva obce, k jakým okolnostem v daném případě přihlédne. K platnému odvolání není vyžadována ani účast starosty obce na daném zasedání. V případě, že dojde k odvolání starosty z funkce, vzniká mu dle § 77 odst. 2 zákona o obcích nárok na odchodné ze strany obce. Zastupitelstvo je pak oprávněno zvolit na stejném zasedání starostu nového. Pokud však k takové volbě nedojde, vykonává dle § 103 odst. 6 zákona o obcích jeho pravomoc až do zvolení starosty místostarosta (v případě existence více místostarostů vykonává pravomoc ten, který byl zastupitelstvem pověřen).

Půjde-li o situaci, kdy bude starosta nečinný pouze ve vztahu k jednomu úkonu, který mu ukládá právní úprava, popř. rozhodnutí zastupitelstva či rady obce, aplikuje se ustanovení § 104 zákona o obcích, který opravňuje místostarostu obce v takovém případě starostu zastoupit.

ODSTOUPENÍ Z FUNKCE

OTÁZKA

Pan starosta se rozhodl odstoupit z funkce starosty (v zastupitelstvu obce chce i nadále zůstat). Jeho záměrem je odstoupit ke konci měsíce června. Může svolat zastupitelstvo, na kterém oznámí svoji rezignaci a zároveň na tom samém zasedání (např. bod č. 2) může zastupitelstvo zvolit nového starostu? Nebo jaký je jiný správný postup?

ODPOVĚĎ

Ano, tento postup odpovídá platné právní úpravě zakotvené v zákoně č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Tento zákon však nestanovuje pro rezignaci na funkci starosty žádná konkrétní pravidla. Odstoupení z funkce je tak možné jak na základě písemného projevu (k zániku funkce dochází dnem doručení dané písemnosti obecnímu úřadu, popř. místostarostovi), tak ústním prohlášením učiněným na zasedání zastupitelstva obce. O tomto prohlášení je vhodné učinit záznam v zápise ze zasedání zastupitelstva spolu se sdělením, že zastupitelstvo obce bere tuto skutečnost na vědomí.

Zastupitelstvo je pak oprávněno na takovém, popř. na nejbližším zasedání zvolit starostu nového. Pokud však k takové volbě nedojde, vykonává dle § 103 odst. 6 zákona o obcích jeho pravomoc až do doby zvolení nového starosty místostarosta.

OBČERSTVENÍ NA BRIGÁDĚ, PO ZÁSAHU DOBROVOLNÝCH HASIČŮ

OTÁZKA

Občas obec pořádá menší brigády. Naštěstí se vždy najdou dobrovolníci, kteří přijdou pomoci. Jako malé poděkování zajišťujeme pitný režim, pro děti většinou oplatek, špekáček... Pro muže vždy já jako starosta zajišťuji mimo jiné bednu piv. Toto platím ze svého. Stejně tak hasičům po občasném zásahu při lesním požáru. Je možno účet za tento alkoholický nápoj dát do pokladny obce a nechat si ho proplatit? Máme zažité, že toto nelze, ale nyní nám jeden zastupitel (který je spoluvlastník jedné společnosti) tvrdí, že to není problém. Neradi bychom se dostali do problémů.

ODPOVĚĎ

Předně je třeba v odpovědi na zadaný dotaz uvést, že žádný právní předpis obci přímo nezakazuje nakupovat alkoholické nápoje. Na druhou stranu, i když nakládání s majetkem obce spadá do její samostatné působnosti, stanoví zákon obci, jako veřejnoprávní korporaci, při nakládání se svým majetkem některé zvláštní povinnosti vyplývající z jejího postavení jako subjektu veřejného práva.

Na nakládání s majetkem obce (a tedy i nákup odměn a občerstvení na nejrůznější akce) tak dopadá ust. § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), podle kterého musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Péče o celkový kulturní rozvoj a ochranu veřejného pořádku, stejně jako udržování čistoty ulic a jiných veřejných prostranství do působnosti obce pochopitelně také spadají, a proto hospodárné a účelné vynakládání prostředků na tyto činnosti je samozřejmě možné. Není tak dle našeho názoru v rozporu s právními předpisy, pokud jako odměnu dobrovolníkům, kteří se podílejí na úklidu veřejných prostranství, obec zakoupí různé občerstvení, včetně např. piva. Stejné platí přiměřeně i v případě dobrovolných hasičů.

Výše uvedené platí samozřejmě za předpokladu, že se jedná o hospodárné a účelné vynakládání prostředků, které není určitým způsobem excesivní. Pokud by se např. jednalo o občerstvení, jehož hodnota by byla v hrubém nepoměru k provedené práci, či se skládalo z nevhodných složek, které nejsou obvyklé (např. velké množství alkoholických nápojů, tvrdý alkohol nebo prémiové produkty vysoké ceny), již by mohlo být takové nakládání s obecním majetkem s ohledem na konkrétní okolnosti posouzeno jako neúčelné nebo nehospodárné. S ohledem na výše uvedené tak lze shrnout, že dle našeho názoru obec může nakoupit (proplatit) občerstvení na dobrovolné brigády, včetně např. piva, pokud toto občerstvení nebude představovat nehospodárné nebo neúčelné vynaložení peněžních prostředků obce.

ŽÁDOST ZASTUPITELE O INFORMACE

OTÁZKA

Paní starostka jako člen zastupitelstva podala žádost o informace, v níž požaduje po zastupitelích – členech výborů informace o náplni práce jednotlivých členů výboru i s časovou dotací. Jak mají dotčení zastupitelé postupovat?

ODPOVĚĎ

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) ve svém § 82 písm. c) stanoví, že člen zastupitelstva obce má při výkonu své funkce právo požadovat od zaměstnanců obce zařazených do obecního úřadu, jakož i od zaměstnanců právnických osob, které obec založila nebo zřídila, informace ve věcech, které souvisejí s výkonem jeho funkce. Informace musí být zastupiteli poskytnuta nejpozději do 30 dnů.

Nejvyšší správní soud ČR ve svém rozhodnutí č. j. 8 Aps 5/2012-47 ze dne 19. 2. 2013 dovodil, že se na vyřízení žádosti zastupitele o informace podle § 82 písm. c) zákona o obcích přiměřeně použijí procesní ustanovení pro vyřízení žádosti o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“). Podle Stanoviska odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra ČR č. 1/2016 ze dne 13. 4. 2016 se však nepoužijí hmotněprávní ustanovení InfZ, která omezují rozsah práva na informace a ustanovení o úhradě nákladů.

Informace o činnosti zastupitelů a výborů zastupitelstva nepochybně souvisejí s výkonem funkce zastupitele. Pokud tedy existuje určitá evidence činnosti členů výborů, není důvod zastupiteli (v tomto případě starostce) takovou informaci neposkytnout. Na druhou stranu žádný právní předpis neukládá členům výboru povinnost tuto evidenci vést. Pokud tuto evidenci v období, na něž dotaz směřuje, zastupitelé nevedli, lze žádost zastupitele odmítnout podle § 2 odst. 4 Infz, podle nějž se povinnost poskytovat informace netýká dotazů na názory, budoucí rozhodnutí a vytváření nových informací.

Směrem do budoucna může patrně vytvoření podobné evidence výborům (a tím jejich členům) uložit zastupitelstvo podle § 118 odst. 1 zákona o obcích, podle nějž výbor plní úkoly, kterými jej pověří zastupitelstvo obce. V případě, že by některý z členů výboru odmítl takový úkol plnit, může ho zastupitelstvo z funkce odvolat.

KONTROLA KONTROLNÍHO VÝBORU

OTÁZKA

Jsme malá obec, 7 zastupitelů. Kontrolní výbor (dále jen „KV“) si vyžádal ke kontrole všechny uzavřené DPP a DPČ. Přímo na kontrole se členové KV dotazovali na některé věci, které jim paní účetní vysvětlila a nabídla jim, že donese vytisknuté sestavy atd. Nic nechtěli. KV vyhotovil zprávu, kde nepřihlížel k jednotlivým vysvětlením a nabídnutým dokumentům a raději napsal, že tyto neexistují. Vše bylo popsáno velmi laicky, dle jejich subjektivního názoru (žádný z členů není mzdovým účetním). Při konzultaci s odbornou firmou na mzdy bylo konstatováno, že hospodářka a ani starosta nepochybili, vše je v pořádku. Kontrola hospodaření také nenalezla žádný rozpor se zákonem. KV odmítl připojit písemné vysvětlení hospodářky, a to ani během zápisu z kontroly, ani následně po kontrole. Takto subjektivní zápis byl prezentován na zastupitelstvu předsedou KV. Starosta citoval ze zákona o obcích, jak má vypadat průběh kontroly, že má hospodářka právo se k tomuto vyjádřit, avšak KV na toto nebral zřetel. Dle našeho názoru došlo touto zprávou k záměrnému poškození dobrého jména hospodářky a starosty obce. Postupoval KV v rozporu se zákonem o obcích? My si myslíme, že ano. Jako možnost se jeví předsedu KV odvolat. Může starosta po předložení odborného výkladu toho, co je vyžadováno zákonem a co je čistě subjektivní, požadovat po předsedovi KV veřejnou omluvu a nápravu? Navíc si myslíme, že takovýto laický zápis bez opory v zákoně neměl být vůbec veřejně prezentován.

ODPOVĚĎ

Kontrolní výbor je zřizován, obsazován a odvoláván zastupitelstvem obce, jak stanoví § 84 odst. 2 písm. o) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) a ze své činnosti je zastupitelstvu odpovědný. Podle § 119 odst. 4 a 5 zákona o obcích je kontrolní výbor povinen o každé provedené kontrole pořizovat zápis, který obsahuje, co bylo kontrolováno, zjištěné nedostatky a návrhy opatření směřující k odstranění nedostatků. Tento zápis podepisuje člen výboru, který provedl kontrolu, a zaměstnanec, jehož činnosti se kontrola týkala. Tento zápis následně kontrolní výbor předkládá zastupitelstvu obce a připojí k němu vyjádření orgánu nebo zaměstnanců, jejichž činnosti se kontrola týkala. Návrhy a jinými podněty učiněnými kontrolním výborem však není zastupitelstvo obce bez dalšího vázáno. Je tedy zcela na vůli zastupitelstva, zda předložený zápis kontrolního výboru zařadí na pořad jednání a zda jej projedná.

Z výše uvedeného vyplývá, že kontrolní výbor postupoval v rozporu s ustanovením § 119 odst. 5 zákona o obcích, když odmítl k zápisu o provedené kontrole připojit vyjádření hospodářky.

Neumožnění orgánu, jehož činnosti se kontrola týkala, připojit k zápisu jeho vyjádření, navíc ve spojení s tím, že odborná firma nepřímo konstatovala nesprávnost zápisu vyhotoveného kontrolním výborem, je jistě legitimní důvod pro neprojednání takového zápisu, případně pro neučinění opatření podle doporučení výboru. To, zda výbor vykonává svou činnost řádně, je na posouzení samotného výboru nebo zastupitelstva obce, kterému je výbor ze své činnosti odpovědný. Pokud zastupitelstvo obce usoudí, že výbor svou činnost nevykonává řádně, může jeho členy dle své vůle odvolat a jmenovat členy nové.

Co se týká požadavku na veřejnou omluvu za záměrné poškození dobrého jména, lze si dle našeho názoru představit, že se skutečně bude jednat o zásah do osobnostních práv, nicméně vždy bude záležet na posouzení konkrétních skutkových okolností daného případu. Lze však rovněž uvést, že v souladu s ustálenou judikaturou Ústavního soudu musí osoby zastávající veřejné funkce snést vyšší míru kritiky. Navíc úkolem kontrolního výboru obce je kontrolovat činnost obce a lze tak očekávat i určitou míru kritiky v jeho závěrech. Záležet tedy vždy bude zejména na tom, jakou formou byly prezentovány závěry kontroly, zda byly na jednání zastupitelstva (či v zápisu z provedené kontroly) uvedeny např. nepravdivé nebo hrubě urážlivé údaje či zda se jednalo pouze o kritiku hospodaření obce v přípustných mezích.

Sdružení místních samospráv ČR, z. s.
Nábřeží 599, 760 01 Zlín – Prštné
telefon: +420 577 688 103
email: info@smscr.cz
www.smscr.cz