

MVCRX0884NAW
prvotní identifikátor

odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
náměstí Hrdinů 1634/3
140 21 Praha 4

Č. j. MV-162987-6/ODK-2024

Praha 21. listopadu 2024

Obec Chanovice
Chanovice čp. 36
341 01 Horažďovice
prostřednictvím datové schránky: x3razic

Sdělení Ministerstva vnitra

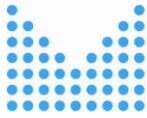
Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly, jemuž v rámci Ministerstva vnitra přísluší výkon dozoru nad právními akty obcí vydanými v samostatné působnosti a kontrola výkonu samostatné působnosti svěřené orgánům obcí podle ustanovení § 123 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), obdržel podnět, který se týká prošetření majetkové dispozice obce Chanovice.

Podatel ve svém podnětu uvádí, že usnesením č. 103 schválilo Zastupitelstvo obce Chanovice *pronájem části pozemku parc. č. 264/14 o výměře cca 780 m², části pozemku parc. č. 264/18 o výměře cca 90 m² a budovy na parc. č. st. 61, vše v k. ú. Újezd u Chanovic Mysliveckému spolku Chanovice.*

Dle názoru podatele bylo toto usnesení přijato nezákonně, neboť nebyl řádně zveřejněn záměr (nebylo zveřejněno, o jaké části předmětných pozemků se jedná, a nebyly zveřejněny podmínky pronájmu).

Dále podatel uvádí, že dne 21. 6. 2024 požádal o pronájem pozemku parc. č. 264/14 a st. 61 v Újezdě u Chanovic. Dne 9. 10. 2024 učinil dotaz, jak bylo s jeho žádostí naloženo a dne 10. 10. 2024 mu starosta obce sdělil, že jeho žádost vzala rada obce na vědomí. Dne 25. 9. 2024, ale o jeho žádosti zastupitelstvo obce nehlasovalo.

Za účelem objektivního posouzení podaného podnětu si Ministerstvo vnitra v souladu s ustanovením § 13 odst. 2, § 128 odst. 3 zákona o obcích a § 8 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vyžádalo od obce Chanovice vyjádření vlastního stanoviska k dané věci a zároveň doložení všech relevantních podkladů, jež by v konečném důsledku mohly napomoci stávající situaci



dostatečně objasnit ve smyslu možného porušení zákona o obcích, jak jej podatel uvádí ve svém podnětu.

Po seznámení se s vyjádřením a relevantními podklady zaslányými obcí Chanovice, Ministerstvo vnitra v rozsahu zákonem o obcích mu svěřené dozorové působnosti uvádí následující.

Ministerstvo vnitra nejprve podotýká, že zákon o obcích právní jednání obce rozděluje do dvou, resp. do tří fází. V první fázi je obec povinna příslušný záměr zveřejnit vyvěšením na úřední desce v souladu s § 39 zákona o obcích. Ustanovení § 39 zákona o obcích ve svém odst. 1 stanoví, že *záměr obce prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.*

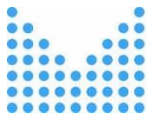
Z dostupných podkladů, které má Ministerstvo vnitra k dispozici, vyplývá, že obec Chanovice zveřejnila dne 9. 7. 2024 záměr pronájmu

- *části pozemku parc. č. 264/14, ostatní plocha o výměře 780 m² (přibližný údaj),*
- *části pozemku parc. č. 264/18, ostatní plocha o výměře 90 m² (přibližný údaj)*
a
- *budovy bez č.p. na parc. č. st. 61, vše v k. ú. Újezd u Chanovic.*

Z § 39 odst. 1 zákona o obcích lze dovodit dvě základní náležitosti záměru, konkrétně identifikaci nemovitosti a jednoznačnou specifikaci zamýšlené majetkové dispozice (v tomto případě záměr pronajmout pozemky a budovu bez č.p.).

K záměru obce disponovat obecní nemovitostí je vhodné dodat, že zákon o obcích nevymezuje taxativním způsobem náležitosti záměru, pouze uvádí, že nemovitosti musejí být označeny podle zvláštního zákona, přičemž poznámka pod čarou odkazuje na katastrální zákon. Ze znění § 39 odst. 1 zákona o obcích ovšem lze dovodit, že záměr, aby byl určitý, musí kromě identifikace nemovitosti, též jednoznačně specifikovat zamýšlenou majetkovou dispozici (např. pronajmout pozemky apod.). Pozemky uvedené v záměru a budova by měla být označena údaji podle § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“).

V podnětu podatel uvádí, že záměr nebyl řádně zveřejněn, neboť z něho není zřejmé, o jaké části předmětných pozemků se jedná.



Náležitostí zveřejňovaného záměru je vyjádření vůle obce v tom směru, jakým způsobem hodlá s nemovitým majetkem naložit, přičemž nemovitost musí být označena údaji podle katastrálního zákona.

Záměr neobsahuje konkrétní označení předmětných nemovitostí a nesplňoval tudíž náležitosti stanovené § 39 odst. 1 zákona o obcích; případní zájemci se k němu nemohli na základě poskytnutých informací kvalifikovaně vyjádřit nebo proti němu vznášet námitky.

Účelem povinnosti stanové obci v § 39 odst. 1 zákona o obcích je zajištění transparentnosti pronájmu jejího majetku a reálné a rovné možnosti občanů vznášet námitky nebo projevit vlastní zájem o pronájem nemovitosti.

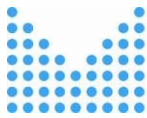
K výkladu obsahu povinností stanovených § 39 zákona o obcích Ministerstvo vnitra uvádí, že jde sice o normu s relativně neurčitou hypotézou, avšak není rozšiřujícím výkladem tohoto ustanovení dovozovat z něho požadavek, aby ze zveřejněného záměru bylo zřejmé, co je tímto záměrem, tedy v případě zamýšleného nájmu musí být zveřejněny podstatné náležitosti nájemní smlouvy.

Smyslem zveřejnění záměru je učinit majetková jednání obce transparentními a zároveň hospodárnými (s ohledem na § 38 zákona o obcích), neboť obec jím vyzývá případné zájemce k podávání vlastních nabídek a každému dává možnost se k dispozici vyjádřit a namítat případnou nehospodárnost či neúčelnost. Jedná se o povinný úkon, který musí být učiněn před rozhodnutím o zamýšlené majetkové dispozici (před rozhodnutím o uzavření smlouvy), a to pod sankcí absolutní neplatnosti dispozice (uzavřené smlouvy).

Záměr musí být jednoznačný a musí z něj jednoznačně plynout konkrétní zamýšlená vůle obce ve vztahu k určitému majetku. Ze záměru musí spolehlivě vyplývat, jakou dispozici a s jakým majetkem má obec v úmyslu učinit. Není však nezbytné, aby záměr zcela právnicky pregnantně tuto dispozici vymezoval, resp. vymezoval podrobnější podmínky této dispozice. Podstatné je, že z dokumentu musí plynout úmysl obce provést konkrétní majetkovou dispozici s konkrétní věcí.

Příslušná část pozemků není v záměru jednoznačně identifikována; nepostačuje pouze sdělení, že jde o dispozici částí pozemků, ani uvedení předpokládané výměry.

Zamýšlí-li obec pronajmout část svého pozemku, je nezbytné, aby ve zveřejněném záměru byl uvedený pozemek, resp. jeho (k pronájmu nabízená) část náležitým způsobem identifikována. Zveřejnění záměru obce *o pronájmu části pozemku p. č. XY o výměře ... m² (přibližný údaj) v k. ú. XY* dostatečnou identifikací části pozemku není. Takové (řádné) identifikaci nemovitého předmětu – vzhledem



k tomu, že v § 39 odst. 1 zákona o obcích je stran označení údajů odkazováno na katastrální zákon – bude nepochybně učiněno zadost např. s využitím zákresu v katastrální mapě s dostatečně určitým a srozumitelným (popisným) vyjádřením části, která má být pronajata (např. „část pozemku p. č. XY v k. ú. XY o výměře ... m²“, „část pozemku p. č. XY v k. ú. XY podél budovy XY o délce XY m a šíři XY m“ atd.) (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1250/2009).

Z těchto zjištění Ministerstvo vnitra dovodilo s odkazem na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu, že nedošlo k naplnění požadavků stanovených § 39 odst. 1 zákona o obcích, neboť nebyly známy údaje sloužící k identifikaci předmětných pozemků.

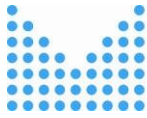
Z předložených podkladů vyplývá, že Zastupitelstvo obce Chanovice na svém zasedání dne 25. 9. 2024 přijalo usnesení č. 103, které zní: *Zastupitelstvo obce schvaluje pronájem části pozemku par. č. 264/14 o výměře cca 780 m², části pozemku par. č. 264/18 o výměře cca 90 m² a budovy na par. č. st. 61, vše v k. ú. Újezd u Chanovic Mysliveckému spolku Chanovice.*

Zde si lze položit otázku, zda musí zastupitelstvo obce schválit celý obsah nájemní smlouvy nebo postačí, pokud schválí pouze podstatné náležitosti zamýšleného majetkoprávního úkonu?

Zákon o obcích na položenou otázku přímou odpověď nedává. V aplikační praxi se proto lze setkat s oběma popsány právními názory. K tomuto problému se nicméně v minulosti vyjádřil v zásadním rozhodnutí Nejvyšší soud (rozsudek ze dne 22. 12. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1067/2004), který dospěl k názoru, podle něhož postačí, pokud příslušný obecní orgán schválí alespoň tzv. podstatné prvky zamýšlené majetkoprávní dispozice. To znamená, že **při pronájmu nemovitosti jsou podstatnými náležitostmi určení druhé smluvní strany (název Mysliveckého spolku, identifikační číslo a úplné sídlo spolku), určení předmětu nájmu (např. nemovitost by měla být označena v souladu s katastrálním zákonem) a určení nájemného. Neuvedení podstatných náležitostí ve schvalovacím usnesení způsobuje neurčitost rozhodnutí, a tudíž identickou situaci jako by o uzavření smlouvy nebylo předem rozhodnuto (tj. vede k neplatnosti uzavřené smlouvy).**

Z výše uvedeného vyplývají následující povinnosti obce při nakládání s nemovitým majetkem:

- ve stanovených případech zveřejnit záměr nakládat s nemovitým majetkem;
- projednat nakládání s nemovitým majetkem v příslušném orgánu obce;
- příslušný orgán obce musí rozhodnout o podstatných náležitostech smlouvy (co, komu, za kolik).



Nutno respektovat podmínky stanovené zákonem o obcích. Porušení některých zákonných podmínek vede k neplatnosti uzavřené smlouvy.

Ve smlouvě musí být předmět nájmu jakožto podstatná náležitost nájemní smlouvy identifikován zcela jednoznačně, což platí i pro obsah schvalovacího usnesení (srov. k tomu přiměřeně rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 356/2004).

Pod bodem 2. v podnětu podatel dále uvádí, že dne 21. 6. 2024 požádal o pronájem pozemku parc. č. 264/14 a st. 61 v Újezdě u Chanovic. Dne 9. 10. 2024 učinil dotaz, jak bylo s jeho žádostí naloženo a dne 10. 10. 2024 mu starosta obce sdělil, že jeho žádost vzala rada obce na vědomí. Dne 25. 9. 2024, ale o jeho žádosti zastupitelstvo obce nehlasovalo.

Z vyjádření starosty obce Chanovice ze dne 14. 11. 2024, vyplývá, že starosta seznámil členy Rady obce Chanovice na její schůzi dne 28. 8. 2024 s doručenými žádostmi o pronájem pozemků v k. ú. Újezd u Chanovic, které rada vzala na vědomí.

Ministerstvo vnitra dodává, že Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 15. 11. 2017, sp. zn. 30 Cdo 5197/2017, vyložil a odůvodnil právní názor, že **zákon o obcích neupravuje proceduru rozhodování o učiněných nabídkách reagujících na zveřejněný záměr obce o zamýšlené majetkoprávní dispozici, ani nestanoví pravidla, jak postupovat v případě, jestliže některá z nabídek (z různých důvodů) nebyla předmětem posouzení ze strany příslušného určeného orgánu obce.**

K právu občana obce požadovat projednání určité záležitosti v oblasti samostatné působnosti zastupitelstvem či radou obce z povahy práv občanů obce a dalších oprávněných osob zakotvených v § 16 odst. 2 zákona o obcích je patrné, že se jedná o práva politická, která mají těmto osobám umožnit podílet se na správě místních záležitostí obce. Také právo požadovat projednání určité záležitosti v oblasti samostatné působnosti obce je proto zapotřebí vnímat v tomto kontextu. Ustanovení § 16 odst. 2 písm. f) zákona o obcích představuje jednu ze zákonných konkretizací petičního práva vyplývajícího z čl. 18 Listiny základních práv a svobod. Petiční právo je, stručně řečeno, právem obracet se na státní orgány nebo orgány územní samosprávy ve věcech veřejného nebo jiného společného zájmu. Právo občana obce vyplývající z § 16 odst. 2 písm. f) zákona o obcích tedy **nepředstavuje oprávnění požadovat po příslušném orgánu obce projednání jakékoliv záležitosti, která se týká samostatné působnosti obce. Uvedené ustanovení se nevztahuje na situace, kdy by občan obce či jiná oprávněná osoba požadovala po těchto orgánech projednání své ryze soukromé záležitosti.**



Žádost občana o pronájem nemovitosti (pozemků) je příkladem situace, kdy se občan nedomáhá projednání záležitosti veřejného zájmu či společného zájmu občanů (nebo jejich skupiny), ale pouze se na obec obrací ve své soukromé záležitosti, a to i v případě, že se jedná o nemovitost ve vlastnictví obce. **Taková žádost tedy nepředstavuje realizaci práva vyplývajícího z § 16 odst. 2 písm. f) zákona o obcích.**

I když byla nabídka podatele řádně a včas doručena nelze se domáhat jejího schválení v jeho prospěch, neboť dispozice s majetkem obce spadá do samostatné působnosti a je v kompetenci orgánů obce, zda a jakým způsobem bude s majetkem obce nakládáno.

Obec jako veřejnoprávní korporace hospodařící s veřejnými prostředky je při nakládání se svým majetkem povinna respektovat povinnost využívat svůj majetek účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Je na úvaze a rozhodnutí příslušného orgánu obce, zda, jakým způsobem a za jakých podmínek bude disponovat se svým majetkem, a to za dodržení zákonných požadavků.

K projednání nabídky podatele Ministerstvo vnitra uvádí, že podle povahy žádosti se liší i způsob, jímž bude obcí vyřízena. Bude záležet na povaze věci i na zvyklosti v dané obci, zda příslušný orgán obce k projednávání záležitosti přijme usnesení či nikoli. **Zákon nestanoví, zda je třeba občana obce informovat o výsledku projednání jeho záležitosti (resp. o tom, zda jeho záležitost vůbec bude projednávána) a pokud se tak nestane, nelze v tomto postupu spatřovat porušení zákona.**

Obci Chanovice lze doporučit, aby uzavřela dohodu o ukončení nájemní smlouvy a zrušila usnesení zastupitelstva č. 103 ze dne 25. 9. 2024 a celý postup majetkové dispozice zopakovala v souladu se zákonem.

Vyjádření obce Chanovice, zda a kdy bude ze strany obce dobrovolně zjednána náprava zjištěné nezákonnosti, si dovoluujeme očekávat ke shora uvedenému číslu jednacímu odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra **do 30. 12. 2024.**

Ing. Bc. Miroslav Veselý
ředitel odboru

Vyřizuje: JUDr. Mgr. Ing. Roman Široký
tel. č.: 974 816 433
e-mail: posta@mvcv.cz