

MINISTERSTVO VNITRA
náměstí Hrdinů 3
140 21 P r a h a 4

OBECNÍ ÚRAD HABARTICE	
Liberecký kraj	
Došlo dne: 31. 8. 2007	č. j.: 1784/2007
č. dopor.:	/UZ: - 20
počet příloh:	přijal: Vraňáček
zpracovatel:	Starosta

Č. j.: ODK-1953/2-2007

Praha 27. srpna 2007
Počet listů: 3

Vážený pan
František Kryšpín
starosta obce Habartice u Frýdlantu v Čechách
č.p. 191
463 73 pošt. Habartice

Vyjádření k ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb.

Ministerstva vnitra, odbor dozoru a kontroly veřejné správy, obdrželo Váš dotaz týkající se problematiky vyvěšování záměru obce dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) a uvádí následující.

Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích je obec povinna *svůj záměr prodat, směniti nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku, zveřejnit po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce, vyvěšením na úřední desce obecního úřadu* (dále jen „záměr“). Pro určení orgánu obce, který je oprávněn rozhodnout o záměru, je třeba odlišovat mezi samotným záměrem (jako utvořenou vůlí obce disponovat se svým majetkem) a majetkoprávním úkonem (smlouvou), kterým obec s majetkem disponuje (§ 39 odst. 1 tedy předpokládá, že obec v případě zde uvedených dispozic s majetkem učiní dva právní úkony: rozhodne o záměru a následně rozhodne o majetkoprávním úkonu a tento majetkoprávní úkon následně učiní).

Mezi těmito právními úkony existuje pouze jediný vztah, spočívající v tom, že předchozí zveřejnění záměru je nezbytnou podmínkou pro platnost následně uzavřené smlouvy (srov. § 39 odst. 1 věta třetí zákona o obcích), přičemž z této vazby vyplývá, že obsah záměru je určující pro předmět následně uzavřené smlouvy (předmět záměru i smlouvy si musí odpovídat). Na druhou stranu však přijetí záměru neznamená povinnost obce smlouvu uzavřít; orgán, který rozhoduje o příslušném majetkoprávním úkonu, je ve své vůli tento úkon schválit či nikoli zcela autonomní. Přijetí a zveřejnění záměru nezakládá povinnost příslušného orgánu obce smlouvu schválit (uzavřít) a nevyplývá z něj ani právní nárok třetích osob na uzavření smlouvy v případě, že vyhoví podmínkám uvedeným v záměru. Z tohoto důvodu je proto třeba oprávnění příslušného orgánu obce posuzovat odděleně pro rozhodnutí o uzavření smlouvy a pro rozhodnutí o přijetí záměru smlouvu uzavřít, neboť jde o *právní úkony na sobě relativně nezávislé*.

Rozhodnutí o prodeji, směně nebo darování nemovitého majetku náleží podle § 85 písm. a) zákona o obcích do *vyhrazené působnosti zastupitelstva obce*. Rozhodnutí

o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce náleží podle § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích do *vyhrazené působnosti rady obce*, která však může toto rozhodování zcela nebo zčásti svěřit příslušnému odboru obecního úřadu nebo příspěvkové organizaci obce (tuto působnost může s ohledem na § 102 odst. 3 svěřit též *starostovi*). **V obcích, kde se rada obce nevolí, rozhoduje o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce starosta obce** (§ 102 odst. 4 ve spojení s § 99 odst. 2 zákona o obcích).

Zákon o obcích však **žádnému orgánu výslovně nezakládá oprávnění rozhodovat o záměru podle § 39 odst. 1 zákona o obcích** (toto ustanovení hovoří obecně o „obci“, aniž by konkretizovalo určitý její orgán). Vzhledem k tomu, že dispozice s majetkem obce náleží do samostatné působnosti obce, je třeba pro určení orgánu oprávněného rozhodnout o záměru aplikovat ustanovení § 102 odst. 3 zákona o obcích, podle kterého rada obce zabezpečuje rozhodování ostatních záležitostí patřících do samostatné působnosti obce, pokud nejsou vyhrazeny zastupitelstvu obce nebo pokud si je zastupitelstvo obce nevyhradilo.

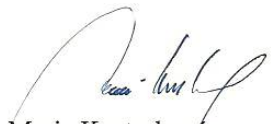
K rozhodování o přijetí záměru je proto oprávněna **rada obce (starosta)**, a to i v těch případech, kdy o majetkoprávním úkonu rozhoduje podle § 85 písm. a) zastupitelstvo obce. Zastupitelstvo obce si může rozhodování o přijetí záměru vyhradit podle § 102 odst. 3 zákona o obcích (může tak učinit obecně pro některé nebo všechny případy určitého druhu, ale může tak učinit i v jednotlivých případech tím, že samo rozhodne o přijetí konkrétního záměru). Vzhledem k tomu, že v těch obcích, kde se rada nevolí (§ 99 odst. 3 zákona o obcích) vykonává její pravomoc starosta (§ 99 odst. 2 ve spojení s § 102 odst. 4 zákona o obcích; nejde-li o záležitost náležející podle tohoto ustanovení zastupitelstvu, bude do jeho oprávnění náležet rovněž přijímání záměru podle § 39 odst. 1 zákona o obcích (s tím, že zastupitelstvo obce bude oprávněno si toto rozhodování vyhradit podle § 102 odst. 3 zákona o obcích).

Od samotného rozhodnutí o záměru je třeba odlišit faktické zveřejnění záměru vyvěšením na úřední desce, které má samo o sobě povahu „technického“ úkonu. Je možné, aby zveřejnění záměru (tj. informace o rozhodnutí o záměru) provedl na základě pověření orgánem, který o záměru rozhodl, jiný orgán obce. V praxi proto bude možné, aby starosta obce (jako orgán, který rozhodl o záměru) uložil obecnímu úřadu (případně jeho konkrétnímu odboru) zveřejnění jí přijatého záměru. Zveřejněný záměr musí obsahovat náležitosti předpokládané § 39 zákona o obcích. Je též vhodné, aby obsahoval údaj o tom, který orgán obce o tomto záměru rozhodl s určením data a případně též čísla usnesení; formální nedostatek tohoto údaje však sám o sobě není porušením zákona a není způsobilý být předmětem dozoru, neboť zákon o obcích stanoví, že **záměr zveřejňuje obec, přičemž rozhodnutí obce, který její orgán toto faktické zveřejnění provede, již ponechává jako interní záležitost samotné obci.**

Shrneme-li výše uvedené, nelze souhlasit s názorem, že patří-li nakládání s nemovitostmi do působnosti zastupitelstva, může zveřejnění záměru prodat předmětné nemovitosti obecnímu úřadu uložit pouze zastupitelstvo, neboť samotné zveřejnění záměru obce prodat nemovitý majetek, jímž obec plní vůči občanům informační povinnost a zaručuje jim rovnou příležitost se o prodeji nemovitosti dozvědět a předložit nabídku ke koupi, není rozhodováním o nabytí a převodu nemovitých věcí, neboť právě proto, že jde jen o záměr, se nejedná o jednostranný adresovaný právní úkon (o návrh – nabídku prodeje konkrétnímu individuálně určenému adresátovi ve smyslu ust. § 43a občanského zákoníku), a nejde-li o právní úkon, nemůže záměr obce nemovitosti prodat zveřejněný např. obecním úřadem

způsobit absolutní neplatnost uzavřené kupní smlouvy podle § 39 občanského zákoníku (blíže rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. března 2007, sp. zn. 30 Cdo 2452/2006).

Závěrem je nutno konstatovat, že výše uvedený právní názor není právně závazný, neboť závazný výklad právních předpisů přísluší v konkrétních případech pouze soudům.



Ing. Marie Kostruhová
ředitelka odboru dozoru a kontroly
veřejné správy