



CEVROINSTITUT

[school of political studies]

Smlouvy uzavírané obcí

- vybrané veřejnoprávní aspekty

JUDr. PhDr. Petr Kolář, Ph.D.

Vysoká škola CEVRO Institut

Parlamentní institut

Březen 2011



Právní postavení obce

- **Územní společenství občanů s právem na samosprávu**
- **Veřejnoprávní korporace**
 - vlastní majetek a hospodaření podle vlastního rozpočtu (čl. 101 odst. 3 Ústavy)
 - samostatné vystupování navenek
 - vlastní samostatné orgány
 - *„Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající“ (§ 2 odst. 1 OZř)*
 - **Obec má dvojí právní postavení:**
 - **Subjekt veřejné moci – vykonává veřejnou moc**
 - Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem
 - **Subjekt soukromoprávních vztahů**
 - čl 11 odst. 1 LZPS – stejný obsah a ochrana vlastnického práva
 - Odpovědnost za škodu dle obecných pravidel (§ 415 an ObčZ, § 373 an ObchZ)



Orgány obce

- *„Obec je samostatně spravována zastupitelstvem“ (čl. 101 odst. 1 Ústavy ČR)*
- **Zastupitelstvo obce (5 – 55 členů)**
- **Rada obce (5 – 11 členů)**
- **Starosta**
- *„Starosta obce nemůže sám vytvářet vůli obce; může pouze tuto vůli navenek sdělovat a projevovat. Oprávnění rozhodovat o právních úkonech obce je ze zákona **beze zbytku** rozděleno mezi obecní radu a zastupitelstvo...“*
(rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. listopadu 2009, sp. Zn. 28 Cdo 2075/2009)
- **Obecní úřad**
- **Zvláštní orgány obce**
- **Komise (je-li jim svěřen výkon přenesené působnosti)**
- **Obecní policie (je-li zřízena)**



Pravomoci zastupitelstva obce

- Nejvyšší orgán obce – „zastupitelstvo obce rozhoduje ve věcech patřících do samostatné působnosti obce“ - § 84 odst. 1 OZř
- Druhy pravomocí
 - Pravomoci vyhrazené zákonem (zejm. § 84 odst. 2, 3, 5, § 85 OZř)
 - Pravomoci vyhrazené rozhodnutím zastupitelstva (§ 84 odst. 4 OZř)
 - pouze v rámci samostatné působnosti
 - s výjimkou pravomocí vyhrazených radě obce (§ 102 odst. 2 OZř)
 - Pravomoc zrušit usnesení rady, které starosta považuje za nesprávné
 - včetně vyhrazených pravomocí rady obce
 - může rozhodnutí rady pouze zrušit – nikoliv nahradit rozhodnutím vlastním



Pravomoci rady obce

■ Výkonný orgán obce v oblasti samostatné působnosti

(§ 99 odst. 1)

- *Kde se rada nevolí, vykonává pravomoci starosta (výjimky § 102 odst. 4)*

■ Rada je odpovědna zastupitelstvu

- Zastupitelstvo může radě ukládat úkoly (§ 102 odst. 1 OZř.)
- Přenesenou působnost vykonává obecní úřad, nestanoví-li zákon jinak (§ 109 odst. 3 písm. b))

■ Pravomoci vyhrazené radě obce (§ 102 odst. 2 OZř)

- nemůže si je vyhradit zastupitelstvo
- jsou nedelegovatelné *(výjimka: ukládání pokut (písm. k), uzavírání smluv nájemních a o výpůjčce (písm. m))*

■ Zbytková klausule (§ 102 odst. 3 OZř)

- Rada se stará o vše ostatní
- Zastupitelstvo si může vyhradit
- Pravomoci je možné delegovat



Pravomoci starosty (s radou obce)

■ Zastupuje obec navenek

- Nemá postavení statutárního orgánu !!!
- O obsahu právních úkonů rozhoduje zastupitelstvo nebo rada -*sankce absolutní neplatnosti* (§ 41 odst. 2 Ozř; účinnost od 1. 1. 2003)

■ Je odpovědný zastupitelstvu obce

■ Ze zákona právo užívat závěsný odznak při významných příležitostech a občanských obřadech

- Rada může toto právo přiznat jinému zastupiteli nebo tajemníkovi

■ V čele obecního úřadu je starosta (§ 109 odst. 1 OZř)

- Tajemník je podřízen starostovi
- Tajemník je odpovědný za plnění úkolů obecního úřadu starostovi (§ 110 odst. 2)



Pravomoci starosty (*bez rady obce*)

- *I nejmenší obec může mít 15-ti členné zastupitelstvo a ustavit radu obce* (§ 68 odst. 1 Ozř)
- **Zastupuje obec navenek**
- **Vykonává pravomoci rady** (§ 99 odst. 2 Ozř)
 - *Výjimky – jsou vyhrazeny rozhodnutí zastupitelstvu*
 - *Jediný společník obchodní společnosti*
 - *Vydávání nařízení obce*
 - *Organizační struktura obecního úřadu*
 - *Stanovení celkového počtu zaměstnanců obce*
 - *Přezkoumání opatření přijatých obecním úřadem v samostatné působnosti*
- **Je odpovědný zastupitelstvu obce**



Majetkové pravomoci orgánů obce

■ Vyhrazené majetkové pravomoci zastupitelstva (§ 85 OZř)

- Vymezeny buď výší závazku nebo formou právního úkonu
- Nabytí, převod a zástava nemovitostí, včetně bytů a nebytových prostor
- Věcné a peněžité dary nad 20.000,- Kč
- Poskytování dotací nad 50.000,- Kč
- Vzdání se práva a prominutí nebo postoupení pohledávky nad 20.000,- Kč
- Zástava movitých věcí nad 20.000,- Kč
- Uzavření smlouvy o sdružení
- Peněžité i nepeněžité vklady do právnických osob
- Dohody o splátkách se lhůtou splatnosti nad 18 měsíců
- Smlouvy o přijetí a poskytnutí úvěru nebo půjčky

Sankce absolutní neplatnosti právního úkonu !!!



Platnost právního úkonu obce

- *„Podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina osvědčující tento právní úkon doložkou, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny.“ (§ 41 odst. 1 Ozř)*
- **Není stanovena konkrétní podoba doložky**
- *„S uzavřením této smlouvy vyslovila souhlas rada města dne svým usnesením „*
- *Právní úkony, které vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení od počátku neplatné“ (§ 41 odst. 2 Ozř)*
- **Účinnost od 1. ledna 2003 (do té doby neplatnost dle § 39 ObčZ)**
- **Není možné se dovolávat „dobré víry“ ve věci**
- **Není možné dodatečné schválení – nutný nový právní úkon !!!**



Zveřejnění záměru

- *„Záměr obce prodat, směnit nebo darovat **nemovitý** majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce ...“ (§ 39 Ozř)*
- **Jedná se o informativní správní úkon – nikoliv o návrh na uzavření smlouvy !!!**
- **Sankce - absolutní neplatnost právního úkonu**
- **Výjimky:**
 - Pronájem bytů
 - Pronájem hrobových míst
 - Pronájem nebo výpůjčka na dobu kratší než 30 dnů
 - Pronájem nebo výpůjčka právnické osobě **zřízené** obcí



Zveřejnění záměru II.

- **Není nezbytně nutné schvalovat záměr v příslušném orgánu obce**
*(rozhodnutí NS ze dne 6. srpna 2009, sp.zn. 22 Cdo 4897/2007;
usnesení ÚS ze dne 10. prosince 2009, sp.zn. IV. ÚS 2873/09)*
- Svojí povahou se jedná o zbytkovou pravomoc rady
- Náležitosti záměru:
 - Identifikace nemovitostí (dle katastru nemovitostí)
 - Specifikace zamýšlené majetkové dispozice
 - Není nutné uvádět podmínky zamýšleného právního úkonu
 - Archivační povinnost (datum vyvěšení + datum sejmutí + archivace)
 - Zveřejnění na internetu (§ 26 odst 1 správního řádu) – porušení však *nebude mít za následek neplatnost právního úkonu*



Identifikace nemovitostí

- *Ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona*
- **Pozemky** – parcelní číslo, název katastrálního území (pozemková nebo stavební parcela)
- **Budovy** – označení pozemku, číslo popisné nebo evidenční, část obce (je-li odlišná od katastrálního území)
- **Rozestavěné budovy** – označením pozemku + skutečnost, že se jedná o rozestavěnou budovu
- **Byty a nebytové prostory** – označení budovy + číslo bytu nebo nebytového prostoru (případně popisem umístění)
- **Rozestavěný byt a nebytový prostor** – označení pozemku + číslo bytu nebo nebytového prostoru (případně popisem umístění) + skutečnost, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor
- **Vodní dílo** – označení pozemku + způsob využití



Zveřejnění záměru III.

■ *Superficies solo (non) cedit*

■ Nutnost zveřejnit záměr

- Změny smlouvy – jedná-li se o podstatnou změnu (např. prodloužení nájmu)
- Smlouva o smlouvě budoucí
- Zřízení předkupního práva
- Prodej veřejnou dražbou

■ Není třeba zveřejnit záměr

- Zřízení věcných břemen
- Dispozice s majetkem obce svěřeným do hospodaření příspěvkovým organizacím



Děkuji za pozornost

petr.kolar@vsci.cz