

# Péče řádného hospodáře

–

# Základní zákonné povinnosti obce při nakládání s majetkem

Mgr. Jakub Joklík



## Základní povinnosti

- Hospodaření obce upravuje zejména § 38-44 zákona o obcích
- Majetek obce musí být využíván **účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly** vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti.
- Obec je povinna **pečovat o zachování a rozvoj** svého majetku.
- **Porušení některých zákonných podmínek vede k neplatnosti právního jednání**



## Zásady nakládání s obecním majetkem

- **projednat nakládání s nemovitým majetkem v příslušném orgánu obce** (prodej – zastupitelstvo; pacht, pronájem – rada nebo starosta)
- **úplatný převod realizovat za cenu v místě a čase obvyklou.** Případné odchylky (nižší cena) nutno zdůvodnit.
- ve stanovených případech zveřejnit záměr nakládat s nemovitým majetkem
- příslušný orgán obce musí rozhodnout o podstatných náležitostech smlouvy (co, komu, za kolik)



## Nakládání s nemovitým majetkem - § 39 odst. 1

- Povinnost obce **zveřejnit záměr** 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

**Absence záměru způsobuje neplatnost právního jednání**

- Zveřejnění **po dobu nejméně 15 dnů** před rozhodnutím v příslušném orgánu obce **vyvěšením na úřední desce obecního úřadu**
- záměr **nutno zveřejnit i způsobem umožňujícím dálkový přístup**  
**Absence zveřejnění na tzv. „elektronické“ úřední desce způsobuje neúčinnost zveřejnění**



## Záměr o majetkoprávní dispozici

- zákon nestanovuje orgán příslušný k rozhodnutí o záměru, rozhodnutí **spadá do tzv. zbytkové pravomoci rady obce; zastupitelstvo si může tuto pravomoc vyhradit**
- **Nemovitou věc je nutno v záměru jednoznačně identifikovat a musí jasně specifikovat zamýšlenou majetkovou dispozici**
- **jednoznačná identifikace části pozemku (např. geometrický plán, zákres v mapě, slovní popis)**
- Záměr může obsahovat i další podmínky zamýšlené dispozice, **obec je však těmito podmínkami do budoucna vázána**



## Záměr o majetkoprávní dispozici

- **záměr je nezbytné schvalovat i při změně podstatných náležitostí smlouvy** (např. změna osoby nájemce, změna výše nájemného, změna v rozsahu pronajímaných nemovitých věcí, změna doby trvání smlouvy)
- **Doba mezi sejmutím a rozhodváním o majetkoprávní dispozici příslušným orgánem obce nesmí být nepřiměřeně dlouhá; uplynuly-li však mezi zveřejněním záměru (jeho sejmutím z úřední desky) a projednáním tohoto záměru v orgánech obce více než dva roky, jde o dobu obecně nepřijatelnou**
- **Současně je třeba, aby po celou tuto dobu byla dovoditelná trvající vůle obce uskutečnit příslušnou majetkovou dispozici.**



## Výjimky z povinnosti zveřejnit záměr - § 39 odst. 3

- pronájem bytů a hrobových míst (bez jakéhokoli omezení)
- pronájem, pacht nebo výpůjčku na dobu kratší než třicet dní (rozhodující je celková doba platnosti smlouvy, nikoli doba využívání pronajaté nemovité věci)
- pronájem, pacht, výpůjčka nebo výprosa právnické osobě zřízené nebo založené obcí nebo právnické osobě, kterou obec ovládá



## Rozhodnutí o majetkoprávní dispozici

- **nabytí a převod hmotné nemovité věci** (s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací) přísluší **vždy** dle § 85 písm. a) zákona o obcích **zastupitelstvu obce** (tj. prodej, směna, darování)
- **nabytí nemovité věci v dražbě, veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku** nebo jiným obdobným způsobem přísluší dle § 85 písm. n) přísluší zastupitelstvu; tuto pravomoc lze svěřit radě obce či starostovi
- **o ostatních majetkoprávní dispozicích rozhoduje rada obce** v rámci tzv. zbytkové pravomoci dle § 102 odst. 3 zákona o obcích (např. pronájem či výpůjčka nemovitých věcí) – zastupitelstvo si může vyhradit rozhodování i o těchto ostatních majetkových dispozicích





## Rozhodnutí o majetkoprávní dispozici

- příslušný orgán obce **nemusí schvalovat celý text smlouvy, postačí pokud v usnesení schválí alespoň základní (podstatné) náležitosti zamýšleného právního jednání** (např. při prodeji nemovitosti jsou podstatnými náležitostmi určení druhé smluvní strany, určení předmětu prodeje a určení kupní ceny); **neuvedení podstatných náležitostí ve schvalovacím usnesení bude způsobovat neurčitost rozhodnutí a neplatnost právního jednání**
- pokud orgán obce schválí pouze podstatné náležitosti, **zbývající obsah smlouvy určí sám starosta; je nutné vždy pečlivě zvažovat, zda ostatní náležitosti nejsou takového charakteru, aby o nich nebylo nutné rovněž rozhodnout příslušným obecním orgánem**



## Sjednání ceny

- dle § 39 odst. 2 zákona o obcích se cena při úplatném převodu majetku sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá; cenu obvyklou lze určit na základě zákona o oceňování majetku, srovnáním nabídek více realitních kanceláří na podobné nemovitosti nebo na základě cenové mapy
- Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou; **odchylka musí být odůvodnitelná, musí být založena na legitimních, objektivních důvodech, a současně tyto důvody musejí být prokazatelným způsobem zaznamenány**
- **Není-li odchylka zdůvodněna, je právní jednání neplatné**



## Sjednání ceny

- ekonomické hledisko je při nakládání s obecním majetkem dominantní, nikoli však výlučné
- obec může v souladu se svými zájmy a zájmy občanů při sjednávání ceny zohlednit i kritéria jiná (např. sociální), a to především s ohledem na místní podmínky; zákon o obcích výslovně umožňuje, aby obec při nakládání s obecním majetkem mohla zohlednit i mimoekonomické aspekty



## Sjednání ceny

- ekonomické hledisko je při nakládání s obecním majetkem dominantní, nikoli však výlučné
- obec může v souladu se svými zájmy a zájmy občanů při sjednávání ceny zohlednit i kritéria jiná (např. sociální), a to především s ohledem na místní podmínky; zákon o obcích výslovně umožňuje, aby obec při nakládání s obecním majetkem mohla zohlednit i mimoekonomické aspekty



## Účelnost a hospodárnost

- **zákon o obcích výslovně stanovuje povinnost sjednat cenu obvyklou u úplatných převodů majetku, v případě ostatních majetkových dispozic však tato povinnost plyne z § 38 odst. 1 zákona o obcích**
- **pokud obec cenu u ostatních majetkových dispozic nesjednává ve výši odpovídající ceně obvyklé a pro tento její postup neexistuje žádné objektivní zdůvodnění, jedná se sice o porušení povinností plynoucí z ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích, nicméně tím není dotčena samotná platnost právního jednání (na rozdíl od úplatných převodů majetku)**



## Odpovědnost členů orgánu obce

- klíčovou povinností je povinnost nakládat s majetkem (včetně jeho správy) s péčí řádného hospodáře. Legislativní text toto pravidlo vyjadřuje v ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích, podle kterého musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti, přičemž obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.
- rovněž lze v podmínkách obcí uvažovat o aplikovatelnosti § 159 odst. 1 občanského zákoníku. Podle něj každý, kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.



## Odpovědnost členů orgánu obce

- **zastupitel by neměl rozhodovat bez znalosti věci**, kterou buď může mít sám ze své vlastní zkušenosti, nebo ji může získat obvykle na základě podkladů získaných od obce (typicky na základě podkladových materiálů pro jednání zastupitelstva nebo rady)
- pokud zastupitel dostatečné podklady pro to, aby se mohl rozhodnout se znalostí věci, nemá, měl by se zdržet hlasování a požadovat jejich doplnění.
- pokud se zastupitel spolehne na informace, které mu sama obec pro účely rozhodování předala, nelze mu klást k tíži, že se tyto materiály ukázaly jako chybné a že se jimi tento zastupitel řídil (samozřejmě, pokud tyto materiály nezbuzovaly pochybnost o své správnosti či kvalitě).



## Odpovědnost členů orgánu obce

- dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2015, sp. zn. 5 Tdo 316/2015: *Okolnost, že příslušné orgány obce připravily neúplné nebo nedostatečné podklady k hlasování kolektivních orgánů obce o hospodaření s jejím majetkem, přičemž jednotliví členové těchto kolektivních orgánů nakonec hlasovali v rozporu se zákonem a v rozporu s majetkovými zájmy obce, zpravidla vylučuje úmyslné zavinění jednotlivých členů příslušného kolektivního orgánu. V úvahu však může za splnění i ostatních zákonných podmínek přicházet zavinění ve formě nedbalosti nebo hrubé nedbalosti*
- rozsudek téhož soudu ze dne 19. 11. 2011, sp. zn. 5 Tdo 848/2010: *Jestliže se laické osoby spolehnou na právní rady advokáta jako osoby práva znalé, aniž by zde byly nějaké konkrétní okolnosti, ze kterých by mohly usuzovat na nesprávnost takových rad, nelze u nich zpravidla dovodit úmyslné zavinění*





**Úkoly nového zastupitelstva obce**  
**v oblasti tvorby obecně závazných**  
**vyhlášek**

Mgr. Jakub Joklík



## Platnost a účinnost OZV

- **Platnost a účinnost OZV nekončí ukončením funkčního období dosavadního zastupitelstva obce.**
- **Obecně závazné vyhlášky jsou „živé organismy“ a je tudíž nezbytné po celou dobu jejich účinnosti provádět vyhodnocení jejich přínosu pro obec a její občany.**
- **Lze doporučit, aby nové zastupitelstvo obce provedlo revizi stávajících právních předpisů obce.**



## Poznatky z činnosti Ministerstva vnitra

Ministerstvo vnitra v rámci své dozorové činnosti zjišťuje, že některé v minulosti vydané OZV nejsou mnoho let nahrazovány či novelizovány.

Důvody:

- **OZV je stále aktuální a potřebná pro činnost obce**
- **OZV není aplikována, orgány obce se jí neřídí**
- **zastupitelstvo obce nemá o existenci OZV povědomost**



## Poznatky z činnosti Ministerstva vnitra

Ministerstvo vnitra se v roce 2018 v rámci metodické pomoci obcím zaměřilo na aktuálnost OZV vydaných před 1. lednem 2010.

Doposud zjištěno více než 5.000 OZV vydaných před rokem 2010.

- cca 20 % OZV stále aktuálních
- cca 20 % OZV v rozporu se zákonem
- cca 60 % OZV souladných se zákonem, ale již neaktuálních



## Důvody nezákonnosti OZV

- **zánik zákonného zmocnění k vydání OZV**
  - stanovení imisních zón, zákaz spalování některých druhů paliv, regulace světelných efektů
- **změna zákonného zmocnění**
  - novely zákona o místních poplatcích, nový zákon o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek
- **změna souvisejících právních předpisů**
  - nový občanský zákoník, daňový řád
- **změna judikatury či nová judikatura Ústavního soudu**
  - regulace sezení, výjimky z OZV, noční klid



# Důvody neaktuálnosti OZV

## Změna místních podmínek:

- v oblasti regulace veřejného pořádku
  - doposud regulovaná činnost přestane narušovat veřejný pořádek
  - doposud neregulovaná činnost veřejný pořádek narušuje
  - potřeba regulovat v jiném rozsahu (místně, časově)
- v oblasti výjimek z doby nočního klidu
  - zánik některé k tradičních akcí
  - příprava konání nové výjimečné akce, u níž se předpokládá zásah do nočního klidu
  - vyhodnocení potřeby zkracovat dobu nočního klidu u některých akcí (není faktický dopad na noční klid)



# Důvody neaktuálnosti OZV

## Změna místních podmínek:

- **v oblasti stanovení školských obvodů**
  - změna kapacity škol
  - zřízení či uzavření školy
  - demografický vývoj
  - uzavření dohody o společném školském obvodu s jinou obcí
- **v oblasti stanovení systému nakládání s komunálním odpadem**
  - změna v rozsahu třídění (jedlé tuky, textil)
  - změny ve vymezení míst k odkládání odpadů (zřízení sběrného dvora)
  - změny v četnosti svozu



## Důvody neaktuálnosti OZV

### Další oblasti, kde je nezbytné sledovat aktuálnost OZV:

- **požární řády (zdroje vody, existence jednotky sboru dobrovolných hasičů)**
- **pravidla pro pohyb psů (faktická využitelnost míst pro volné pobíhání psů, docházková vzdálenost na místa pro volné pobíhání psů)**
- **daň z nemovitých věcí (důvody pro osvobození, získání postavení statutárního města)**
- **regulace hazardu (vznik problémových lokalit, problémy s patologickým hráčstvím)**





## Další důvody k aktualizaci (vydání nové) OZV

- nepřehlednost OZV (velký počet změnových OZV)
- aktualizace sazeb místních poplatků (u místního poplatku za odpady ideálně 1x ročně v návaznosti na změnu nákladů)
- plnění volebních slibů

**!nutný soulad se zákonem!**



# Vydání nové OZV k zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku

- **Oblasti, které nelze regulovat:**
  - Provoz zařízení obce sloužících potřebám veřejnosti – možnost vydat provozní řády formou OZV (koupaliště, pískoviště, hřbitovy, knihovny); tím však není dotčeno oprávnění obce stanovit v OZV povinnosti k užívání zařízení obce sloužících potřebám veřejnosti (např. zákaz přivádět zvířata na veřejná pískoviště)
  - Provoz motorových a nemotorových vozidel, jízda na skateboardech a kolečkových bruslích na veřejných prostranstvích, která jsou pozemními komunikacemi
  - Evidence tzv. současného (přechodného) pobytu v obci
  - Regulace podomního prodeje
  - Domovní řády
  - Provoz plavidel se spalovacími motory
  - Sezení na stavebních prvcích



# Vydání nové OZV k zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku

- **Oblasti, které lze regulovat:**
  - Konzumace alkoholu na veřejných prostranstvích
  - Používání zábavní pyrotechniky na veřejných prostranstvích
  - Hluk (hlučné činnosti)
  - Podmínky pro pořádání veřejnosti přístupných akcí
  - Znečištění ulic a jiných veřejných prostranství
  - Rozdělávání a udržování otevřených ohňů
  - Chov zvířat; Pravidla pro pohyb psů a jiných zvířat; Zákaz vstupu se zvířaty
  - Žebrání, Prostituce, Hazard
  - Provoz zařízení obce sloužících potřebám veřejnosti (stanovení povinností ve vztahu k veřejnému pořádku)
  - Provozní doba pohostinských zařízení
  - Pouliční produkce (busking)



## Zásady pro aktualizace OZV

- **OZV měňte pouze formou OZV vydané zastupitelstvem obce na řádně svolaném zasedání zastupitelstva obce**
- **požadujte, aby vydání nové či změně OZV předcházela podrobná analýza dosavadní úpravy i navrhovaných změn (dopady na rozpočet obce, způsob vymáhání povinností)**
- **mějte na paměti, že obec musí být schopna přijatou regulaci obhájit (vymezení míst pro provozování hazardních her, výjimky z nočního klidu, osvobození části poplatníků)**
- **návrh OZV by měl projít připomínkovým řízením v rámci obce**
- **rovněž je nutné myslet na to, že povinnosti v OZV musí někdo vymáhat**



## Zásady pro aktualizace OZV

- **změnové OZV využívejte pouze v případě drobných úprav**
- **OZV vydávejte s dostatečným časovým předstihem před její účinností (zákon o obcích předpokládá 15 dnů)**
- **institutu nabytí účinnosti dnem vyhlášení využívejte pouze v případě obecného zájmu**
- **sazby ročních místních poplatků (odpady, psi) měňte výhradně k 1. lednu**
- **vyvarujte se bezmyšlenkovitému opisování OZV od jiných obcí**



## Aktualizace OZV - Shrnutí

Vzorové OZV včetně metodiky jsou dostupné na:

<http://www.mvcr.cz/odk2/clanek/metodicke-materialy-k-zakonnym-zmocnenim-pro-vydavani-obecne-zavaznych-vyhlasek.aspx>

Ministerstvo vnitra poskytuje obcím konzultace k tvorbě OZV a nabízí možnost posouzení návrhu OZV před projednáním v zastupitelstvu obce.



# Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra

Náměstí Hrdinů 3  
140 21 Praha 4

Telefon: 974 816 411  
974 816 429

Fax: 974 816 816

E-mail: [odbordk@mvcz.cz](mailto:odbordk@mvcz.cz)

Web: [www.mvcz.cz/odk](http://www.mvcz.cz/odk)

