

Nedostatky zjišťované při kontrolách výkonu samostatné působnosti obcí při nakládání s nemovitým majetkem obce

Ing. Tomáš Pösl
odbor veřejné správy, dozoru a kontroly

Počet kontrol samostatné působnosti

- Od roku 2006 do roku 2015 provedeno celkem **668** kontrol samostatné působnosti
- Bylo zjištěno celkem **3 582** porušení zákona
- Struktura kontrolovaných obcí:
 - Obce I. **613** (92% obcí I.)
 - Obce II. **16** (2% obcí II.)
 - Obce III. (z toho 7 stat. měst) **38** (6% obcí III.)
 - Hlavní město Praha **1**

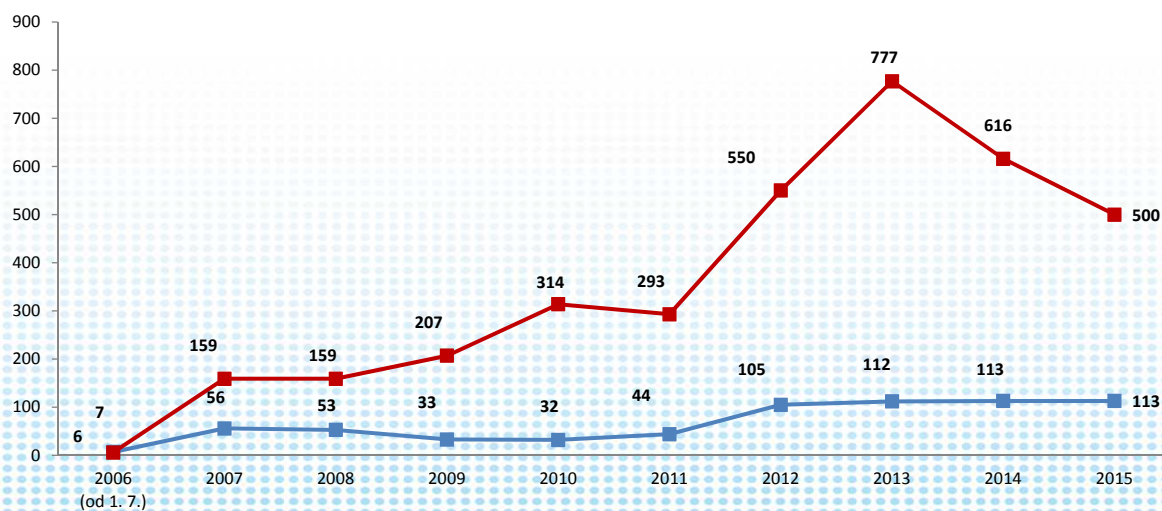


MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Kontroly a zjištěná pochybení 2006 - 2014

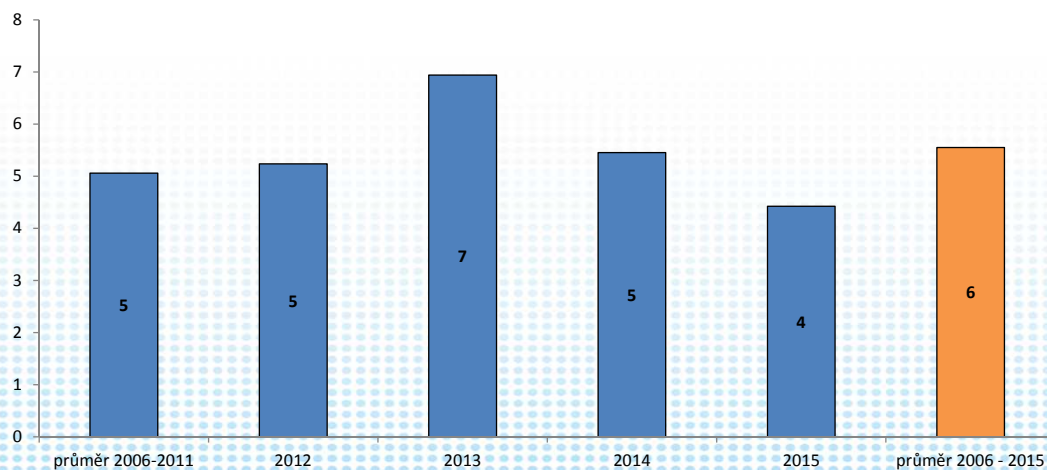
— počet kontrol

— počet porušení



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Průměrný počet porušení zákona na jednu kontrolu



Pochybení s nejzávažnějšími důsledky (obecně)

- **neveřejnost zasedání** zastupitelstva obce
- **pochybení v oblasti nakládání s nemovitým majetkem obce**
 - zejména pochybení spojená se zveřejňováním záměru nakládat s nemovitým majetkem
 - schvalování právních úkonů nekompetentním orgánem

Nakládání s nemovitým majetkem

- **pochybení v oblasti nakládání s nemovitým majetkem obce**
- v roce **2015** při **112** komplexních kontrol zjištěno v případě **25** obcí **32** porušení ustanovení zákona při nakládání s nemovitým majetkem.

Rozsah kontroly (nakládání s majetkem)

Při kontrolní činnosti ODK v oblasti nakládání s nemovitým majetkem prověřováno naplňování ustanovení:

§ 93 odst. 3, § 87 a § 101 odst. 2 zákona o obcích (procesní předpoklady),

§ 39 odst. 1 zákona o obcích – zveřejnění záměru dispozice nemovitým majetkem,

§ 26 odst. 1 věta třetí správního řádu - zveřejnění záměru dispozice nemovitým majetkem způsobem na e-desce,

§ 41 odst. 1 zákona o obcích – doložka prokazující splnění podmínek pro realizaci majetkové dispozice,

§ 85 písm. a) zákona o obcích – rozhodování ZO o vyhrazených úkonech,

§ 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích – rozhodování RO o vyhrazených úkonech (do 1. 7. 2016)

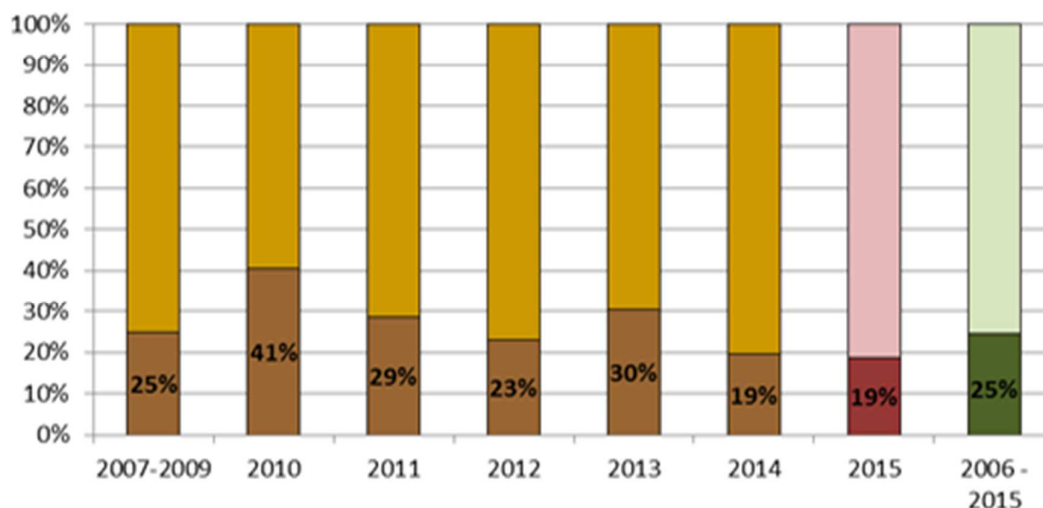
Zjišťovaná pochybení (majetek)

§ 39 odst. 1 zákona o obcích

- **úplná absence** záměru či jeho **dodatečné** zveřejnění,
- vyvěšení záměru na **nedostatečnou dobu**
- **nedostatečná identifikace nemovitosti**
- **nedostatečná identifikace** nemovitosti při dispozici její **části**
- **příliš dlouhá doba** mezi zveřejněním záměru a rozhodnutím orgánu obce
- nezveřejnění záměru při **změně podstatných náležitostí smlouvy – dodatek**
- **odchýlení se od bližších podmínek** ve zveřejněném záměru



Podíl obcí, u nichž bylo zjištěno porušení § 39 odst. 1 zákona o obcích



Zjišťovaná pochybení (majetek)

§ 26 odst. 1 věta třetí správního řádu (ve spojení s § 39 odst. 1 zákona o obcích)

- **absence zveřejnění záměru způsobem umožňujícím dálkový přístup**
- **rozdíl** v záměru zveřejněném na fyzické úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Zjišťovaná pochybení (majetek)

§ 85 písm. a) zákona obcích; § 102 odst. 2 písm. m) zákona obcích

- **absence rozhodnutí** příslušného orgánu obce - uzavření smlouvy starostou bez souhlasu příslušného orgánu obce
- **neuvedení všech podstatných náležitostí zamýšleného právního jednání**
- **schvalování** dispozic nemovitým majetkem na **neveřejném zasedání ZO**
- uzavření smlouvy v **jiném rozsahu či s jiným subjektem**, než o kterém bylo rozhodnuto příslušným orgánem obce,
- zamítnutí žádosti **nepříslušným orgánem** obce bez předložení orgánu k rozhodnutí příslušnému (typicky zamítnutí žádosti o prodej či směnu RO)
- uzavření smlouvy v **jiném rozsahu či s jiným subjektem**, než o kterém bylo rozhodnuto příslušným orgánem obce,
- zamítnutí žádosti **nepříslušným orgánem** obce bez předložení orgánu k rozhodnutí příslušnému (typicky zamítnutí žádosti o prodej či směnu RO)

Zjišťovaná pochybení (majetek)

§ 41 odst. 1 zákona o obcích (vyvratitelná domněnka)

- úplná absence doložky (nejčastěji v případě pronájmu)
- doložka obsahující pouze částečné informace (obecná doložka o splnění povinností nebo uvedení toliko zveřejnění či pouze schvalujícího orgán),
- doložka obsahuje nepravdivé či nesprávné údaje.

Nezpůsobuje absolutní neplatnost právního jednání!

Možnosti nápravy obce

1. 1. 2014 účinnost **zákona č. 256/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a **vyhlášky č. 357/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

- v případě dispozic nemovitým majetkem realizovaných v rozporu se zákonem -> absolutní neplatnost,
- MV zastává názor vyslovený ve stanovisku ČÚZK ze dne 10. dubna 2015 (viz níže),
- při převodu nemovitosti, aniž by byly dodrženy všechny náležitosti zákona o obcích, možno smírné řešení následujícím způsobem:

Postup při přijetí nápravy:

1. sepsání **souhlasného prohlášení obou stran** o uznání neplatnosti smlouvy -> vlastnictví obce (srov. ustanovení § 66 odst. 2 katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb.),
2. předložení **souhlasného prohlášení** s ohlášením KatÚ k **zápisu vlastnického práva zpět na obec**; provedení zápisu záznamem,
3. příp. (pokud zájem trvá) **uzavření nové smlouvy** o převodu nemovitosti (nutnost dodržení všech náležitostí),
4. podání **návrhu na vklad** vlastnického práva KatÚ katastrálnímu úřadu návrh na vklad ve prospěch nabyvatele na základě smlouvy,
5. **povolení a provedení vkladu** -> náprava předchozího stavu.



Doporučení ODK:

- pokud usnesení o dispozici nemovitým majetkem vykonáno (smlouva uzavřena a nový vlastník v KN) -> **obec vedena ke smírnému řešení** (stanovisko ČÚZK),
- v případě nájemních (pachtovních, smluv o výpůjčce apod.) smluv -> **doporučení ukončit domnělý smluvní vztah** (včetně narovnání vzájemných vztahů) a v případě zájmu na trvání smluvního vztahu následně celý proces zopakovat,
- pokud usnesení dosud nevykonáno -> uplatnění **dozorových kompetencí** (upozornění na nezákonnost, následně výzva k nápravě, příp. uplatnění dozorových opatření – pozastavení, žaloba),



- samotná náprava zjištěného pochybení závisí na vůli obce, resp. na vůli smluvních stran (souhlasné prohlášení) -> MV není oprávněno ukládat nápravná opatření (srov. přenesená působnost),
- autoritativní **konstatování neplatnosti pouze soud** -> žaloba na určení neplatnosti smlouvy dle ustanovení § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, osobou ten, která **prokáže naléhavý právní zájem** (smluvní strany, příp. neúspěšný zájemce).



Další kroky MV po kontrole

- dle § 129a odst. 2 - 4 zákona o obcích a § 10 odst. 2 kontrolního řádu obce nově (od 1. 5. 2014) přímo stanovenu informační povinnost vůči MV stran projednání výsledků kontroly + povinnost zajištění nápravy a následné podání zprávy o odstranění a prevenci nedostatků.
- **§ 129a odst. 4 zákona o obcích** – faktická náprava,
- **§ 10 odst. 2 kontrolního řádu** – písemná zpráva -> odstranění + prevence, v určené lhůtě,
- ODK, **požaduje doložení nápravy**, resp. jejího skutečného zjednání, tj. doložení příslušných dokumentů a zprávy o odstranění a prevenci nedostatků (do 6 měsíců od procesního ukončení kontroly - marné uplynutí lhůty pro námitky či po vyřízení námitek).



Nakládání s nemovitým majetkem - náprava

Porušení	§39 odst. 1	§85 písm. a)	§102 odst. 2 písm. m)	Celkem
Počet	21	10	1	32
Způsob nápravy				
Napraveno „vrácením plnění“	12	3	1	16
Napraveno „odmítnutím druhé smluvní strany“	2	2	0	4
Nenapraveno	1	2	0	3
V jednání	4	2	0	6
Dosud nejednáno	2	1	0	3



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Metodická pomoc

- Celá řada metodických doporučení a odborných stanovisek k činnosti obcí je zveřejněna na: www.mvcr.cz/odk
- Konkrétně k problematice kontrol bylo vydáno:
- [Metodické doporučení k činnosti ÚSC č. 9 - Nejčastější nedostatky při výkonu samostatné působnosti obcí](#)
- Dotazy možno zasílat na odbordk@mvcr.cz



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Děkuji za pozornost

Ing. Tomáš Pösl

www.mvcr.cz/odk
odbordk@mvcr.cz