

Orgány obce a jejich kompetence

Nakládání s nemovitým majetkem obce



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Působnost orgánů obce

tzv. **vyhrazená působnost** - zastupitelstvo obce (§ 84/2 a § 85 + v obcích bez rady § 102/4 ZoO), rada obce (§ 102/2 ZoO)

- nemůže schvalovat jiný orgán obce, nelze ji převést na jiný orgán obce

!!! pozor na finanční limity

tzv. **zbytková působnost** - v kompetenci rady obce - rada může zčásti nebo zcela svěřit starostovi či obecnímu úřadu (§ 102/3 ZoO); kde není rada → starosta

- zastupitelstvo obce si však může tyto záležitosti vztáhnout na sebe (§ 84/4 ZoO)
 - obecně na vše
 - na určité oblasti
 - ad hoc v konkrétním případě



Působnost orgánů obce

Kompetence starosty obce

- **obec s radou** – vlastní (zejména § 103 - 108 ZoO) + svěřené radou obce (§ 102/3 ZoO)
- **obec bez rady** – vlastní (zejména § 103 - 108 ZoO) + vše mimo § 84/2, § 85, § 102/4 ZoO a toho, co si zastupitelstvo obce vyhradí dle § 84/4 ZoO



Zasedání zastupitelstva obce

- musí se konat minimálně 1x za tři měsíce (Lhůta 3 měsíců uplyne dnem, který se svým označením shoduje se dnem, kdy se konalo poslední zasedání zastupitelstva obce. Není-li v měsíci takový den, končí lhůta posledním dnem měsíce.)
- zasedání se musí konat na území obce → nelze výjezdní zasedání
- zasedání svolává a zpravidla řídí starosta
- starosta je povinen svolat zasedání, požádá-li o to alespoň jedna třetina členů zastupitelstva obce, nebo hejtman kraje – zasedání se musí konat do 21 dnů ode dne doručení žádosti
- zastupitelstvo obce musí vydat jednací řád – povinnost zveřejnit dle informačního zákona

!!! pracovní schůzky členů zastupitelstva obce jsou možné, nelze však na nich přijímat žádná usnesení



Informace o konání zasedání zastupitelstva obce

- povinnost zveřejnit informaci o konání zasedání zastupitelstva obce na úřední desce (včetně „elektronické“) + informování způsobem v místě obvyklým
- náležitosti informace: místo, doba, navrhovaný program
- požadovaná doba zveřejnění - 7 dnů před zasedáním zastupitelstva obce (v době vyhlášeného krizového stavu 2 dny)
- povinnost opatřit informaci datem vyvěšení na úřední desku a datem sejmutí z ní (§ 65 odst. 3 zákona o archivnictví)

!!! předem schválený harmonogram zasedání na rok zveřejněný na úřední desce nepostačuje



Některé aspekty zasedání zastupitelstva obce

- právo předkládat návrhy k zařazení na pořad jednání připravovaného zasedání zastupitelstva obce mají jeho **členové, rada obce a výbory**
- jestliže při zahájení zasedání zastupitelstva obce nebo v jeho průběhu není přítomna nadpoloviční většina všech členů zastupitelstva obce, ukončí předsedající zasedání zastupitelstva obce - do 15 dnů se koná jeho náhradní zasedání
- lze na návrh doplnit body programu i v průběhu zasedání – rozhoduje zastupitelstvo obce
- povinnost nahlásit střet zájmů – **nelze** však **vyločit** člena zastupitelstva **z hlasování**
- právo občana obce vyjadřovat své stanovisko – ke každému bodu programu před hlasováním



Zápis ze zasedání zastupitelstva obce

Povinné náležitosti zápisu ze zasedání zastupitelstva obce:

- počet přítomných členů zastupitelstva obce – podstatné z hlediska usnášeníschopnosti – je třeba zaznamenávat změny v průběhu zasedání
- schválený pořad (program) zasedání zastupitelstva obce – schvaluje se jako jakékoliv jiné usnesení, nepostačuje odkázat na zveřejněný program
- průběh hlasování – o jakém návrhu hlasováno, protinávrrhy, forma
- výsledek hlasování – ke každému hlasování v průběhu hlasování, pro, proti, zdržel se
- přijatá usnesení – potřeba dbát na jejich určitost, schválení nadpoloviční většinou všech členů zastupitelstva obce (nikoliv přítomných)
!!! nepřijetí návrhu usnesení neznamena schválení usnesení opačného významu, problematické schvalování souhrnného usnesení na závěr zasedání
- podpis starosty nebo místostarosty a podpisy minimálně 2 ověřovatelů
– slouží k ověření obsahu zápisu s průběhem zasedání



Zápis ze zasedání zastupitelstva obce

Doporučené náležitosti zápisu ze zasedání zastupitelstva obce:

- místo a doba (datum a čas) konání zasedání zastupitelstva obce – slouží k osvědčení zákonných požadavků na místo a frekvenci konání zasedání
- jména přítomných členů zastupitelstva obce, jména omluvených a neomluvených členů zastupitelstva obce – povinnost zúčastňovat se zasedání, ověření usnášeníschopnosti
- jméno osoby, která zasedání zastupitelstva obce řídí – zpravidla starosta
- jména určených ověřovatelů zápisu – nemusí se jednat o člena zastupitelstva, postačuje určení předsedajícím
- jméno zapisovatele zápisu – nemusí se jednat o člena zastupitelstva, postačuje určení předsedajícím
- datum pořízení zápisu – doložení zákonné povinnosti pořízení do 10 dnů



Zápis ze zasedání zastupitelstva obce

- zápis ze zasedání zastupitelstva obce musí být pořízen **do 10 dnů** po skončení zasedání (podepsán starostou a ověřovateli)
- zápis ze zasedání zastupitelstva obce musí být **uložen** na obecním úřadě – povinnost jej zpřístupnit pro nahlédnutí
- člen zastupitelstva obce má **právo podat** proti zápisu **námitku** - rozhoduje nejbližší zasedání zastupitelstva obce – obdobně se postupuje při odmítnutí podpisu ověřovatelem
- obec **nemá povinnost zveřejňovat** na webu zápisy ze zasedání zastupitelstva, pokud tak však učiní → ochrana osobních údajů



Poskytování mimořádných odměn členům zastupitelstva obce

- členovi zastupitelstva obce může obec poskytnout mimořádnou odměnu za splnění mimořádných nebo zvláště významných úkolů obce
- souhrnná výše mimořádných odměn poskytnutých v kalendářním roce **uvolněnému členovi zastupitelstva** obce nesmí být vyšší než dvojnásobek nejvyšší odměny, která mu v průběhu tohoto kalendářního roku náležela za výkon jím zastávaných funkcí za měsíc
- souhrnná výše mimořádných odměn poskytnutých v kalendářním roce **neuvolněnému členovi zastupitelstva** obce nesmí být vyšší než dvojnásobek maximální výše odměny, kterou za výkon jím zastávané funkce nebo v souhrnu za výkon jím zastávaných funkcí za měsíc stanoví zákon a prováděcí právní předpis



Poskytování mimořádných odměn členům zastupitelstva obce

Specifické podmínky pro schválení mimořádné odměny:

- návrh na poskytnutí mimořádné odměny členovi zastupitelstva obce **musí být uveden jako samostatný bod navrženého programu** připravovaného zasedání zastupitelstva obce
- **návrh** na poskytnutí mimořádné odměny členovi zastupitelstva obce **musí být odůvodněn a projednán jako samostatný bod programu** zasedání zastupitelstva obce
- důvod poskytnutí mimořádné odměny **musí být uveden v usnesení zastupitelstva obce**, kterým byla mimořádná odměna poskytnuta



Zápis ze schůze rady obce

Povinné náležitosti zápisu ze schůze rady obce:

- počet přítomných členů rady obce
 - schválený pořad (program) schůze rady obce
 - průběh hlasování
 - výsledek hlasování
 - přijatá usnesení
 - podpis starosty a místostarosty (případně jiného radního)
-
- zápis musí být pořízen **do 7 dnů** po skončení schůze
 - zápis musí být **uložen** na obecním úřadě k nahlédnutí členům zastupitelstva obce
 - člen rady obce má **právo podat** proti zápisu **námítku** - rozhoduje nejbližší schůze rady obce



Nakládání s nemovitým majetkem obce

- obce jsou vlastníky s právy a povinnostmi každého vlastníka
- existují však určitá **veřejnoprávní omezení**, která vyplývají ze specifického postavení obcí jako veřejnoprávních korporací hospodařících s veřejným majetkem
- povinnost péče řádného hospodáře - majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti
- porušením povinnosti péče řádného hospodáře není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn
- hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné



Záměr nakládat s nemovitým majetkem obce

- **povinnost zveřejnit záměr** se vztahuje na prodej, směnu, darování, pronájem, pacht, výpůjčku, výprosu hmotné nemovité věci nebo práva stavby a smluvní zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví obce
- **výjimka:** pronájem bytů a hrobových míst, pronájem, pacht nebo výpůjčka na dobu kratší než 30 dnů, pronájem, pacht, výprosa nebo výpůjčka právnické osobě zřízené nebo založené obcí nebo právnické osobě, kterou obec ovládá
- povinnost zveřejnit záměr 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce na úřední desce (včetně „elektronické“) + možnost zveřejnění způsobem v místě obvyklým
- **pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání (smlouva) neplatné**
- povinnost zveřejňovat záměr při uzavírání dodatků – podstatné změny smlouvy



Obsahové náležitosti záměru

- označení listiny ve smyslu § 111 ZoO (obec + název + orgán)
- přesné určení zamýšlené majetkoprávní dispozice – zda se jedná např. o záměr prodeje, pachtu atd.
- identifikace nemovité věci – označení dle § 8 katastrálního zákona (u pozemku parcelní číslo a název katastrálního území)
- v případě části pozemku je nutno ji jednoznačně a zcela nezpochybnitelně identifikovat (např. zákresem v katastrální mapě, která je součástí zveřejněného záměru, adekvátním slovním popisem, výměrou apod.)
- lze stanovit určité podmínky – v takovém případě musí být vybrána pouze nabídka, která je splňuje – jinak nový záměr
- povinnost opatřit datem vyvěšení na úřední desku a datem sejmutí z ní (§ 65 odst. 3 zákona o archivnictví)



Obec Hrádek
Obecní úřad Hrádek

č. j. 10/2014

Hrádek, 11. dubna 2014

Obec Hrádek zveřejňuje podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, **záměr prodat** pozemek parc. č. 23/4 o *výměře 150 m²*, nacházející se v katastrálním území Hrádek, který je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.

Zájemci o koupi nemovitosti se mohou k tomuto záměru vyjádřit a podat své nabídky, které musejí být doručeny obecnímu úřadu do 16: 00, 30. června 2014.

Tento záměr byl schválen Zastupitelstvem obce Hrádek na jeho 8. zasedání dne 10. dubna 2014, usnesením č. 2/8.28.

Mgr. Karel Novák
starosta obce Hrádek

Vyvěšeno na úřední desce dne: 11. dubna 2014 (*podpis*)

Sejmuto z úřední desky dne: 27. dubna 2014 (*podpis*)



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Schvalování majetkoprávní dispozice

- majetkoprávní dispozici musí schválit k tomu ze zákona příslušný orgán
- usnesení o schválení majetkoprávní dispozice musí odpovídat zveřejněnému záměru (nemovitá věc + zamýšlená dispozice) – tomu pak musí odpovídat i následně uzavřená smlouva
- usnesení o schválení majetkoprávní dispozice musí obsahovat minimálně tzv. podstatné náležitosti smlouvy (co, komu, za kolik)
- lze rovněž schválit konkrétní text smlouvy – odkaz na něj v usnesení + příloha příslušného zápisu
- nutno odůvodnit odchylku od ceny v místě a čase obvyklé
- lze schválit „ekonomicky“ méně výhodnou nabídku - musí k tomu být legitimní důvody (např. účelnost dispozice pro rozvoj obce, narovnání majetkoprávních vztahů, zabránění sousedských sporů apod.)



Usnesení č. 24/9 ze dne 14. května 2014

Zastupitelstvo obce Hrádek

- **I. schvaluje prodej** pozemku parc. č. 23/4 o výměře 150 m², nacházejícího se v katastrálním území Hrádek, který je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, panu Petru Erbenovi, nar. 1. března 1956, trvale bytem č. p. 24, Hrádek, za cenu 34 000 Kč.
- **II. ukládá starostovi obce Hrádek** vypracovat návrh smlouvy podle bodu I tohoto usnesení, tuto smlouvu jménem obce uzavřít a podat příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Pro: 15, Proti: 0, Zdržel se: 0



Odůvodnění odchylky od ceny obvyklé

- důvody pro odchylku musejí být **doložitelné** (mělo by být doložitelné, že s nimi byli hlasující členové zastupitelstva předem seznámeni, neboť rozhodnutí o odchylce je de facto součástí rozhodnutí o ceně)
 - měly by být uvedeny přinejmenším v zápise ze zasedání (v ideálním případě přímo v usnesení)
- současně musejí být **legitimní**, „rozumné“ – žádný státní orgán nemůže přezkoumávat „volbu“ mezi více možnostmi, ale pokud jde o „důvod zjevně nesmyslný“, jde o identickou situaci, jakoby žádné odůvodnění nebylo
- **stav nemovitosti** sám o sobě důvodem pro odchylku není, protože se projeví již v obvyklé ceně; může jím však být **opakovaný nezájem kupujících za obvyklou cenu.**



Vyřizování podání občanů obce

Občan obce a majitel nemovitosti na území obce (+ cizinec ve stanovených případech) **má právo** požadovat projednání určité záležitosti v oblasti samostatné působnosti radou obce nebo zastupitelstvem obce; je-li žádost podepsána nejméně 0,5 % občanů obce, musí být projednána na jejich zasedání nejpozději do 60 dnů, jde-li o působnost zastupitelstva obce, nejpozději do 90 dnů (§ 16/2 písm. f/ ZoO).

Zákon rozlišuje:

- **prostou žádost**, kterou může podat kterýkoli občan obce (či více občanů obce) – nemusí být věcně projednána
- **kvalifikovanou žádost**, která musí být podána nejméně 0,5% občanů – musí být věcně projednána
- vždy je třeba, aby byl příslušný orgán (rada či zastupitelstvo) s uplatněným požadavkem seznámen na svém zasedání či schůzi



Vyřizování podání občanů obce

Občan obce a majitel nemovitosti na území obce (+ cizinec ve stanovených případech) **má právo** podávat orgánům obce návrhy, připomínky a podněty; orgány obce je vyřizují bezodkladně, nejdéle však do 60 dnů, jde-li o působnost zastupitelstva obce, nejpozději do 90 dnů (§ 16/2 písm. g/ ZoO).

- vztahuje se na starostu, obecní úřad, obecní policii
- vyřízením podání se rozumí jeho věcné vyřízení - příslušný orgán obce prověří skutečnosti v něm uvedené a podle svého zjištění zaujme k návrhu či podnětu stanovisko, případně rozhodne o realizaci adekvátních opatření nebo o tom, že taková opatření nejsou nutná
- informovat podatele do 60 dnů o způsobu vyřízení
- pokud nelze podnět či návrh ve stanovené lhůtě vyřídit, resp. příslušné šetření podnětu uzavřít – informovat do 60 dnů podatele



Děkuji za pozornost

KONTAKTNÍ ÚDAJE

webové stránky: **<http://www.mvcr.cz/odk>**

poštovní adresa: Ministerstvo vnitra ČR
 Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
 Nám. Hrdinů 1634/3
 140 21 Praha 4

ID datové schránky MV: **6bnaawp**

Tel: **974 816 411 (429)** – sekretariát odboru

E-mail: **odbordk@mvcr.cz** – sekretariát odboru

