

KOUPĚ POZEMKU ve vlastnictví obce

● *Minulý týden jsem uzavřel se starostou naší obce kupní smlouvu na jeden z pozemků ve vlastnictví obce. Pozemek jsem chtěl využít pro svého syna a postavit mu zde rodinný dům. Podmínky uzavření kupní smlouvy jsem si s panem starostou předem dojednal, takže uzavření kupní smlouvy bylo bez jakýchkoli komplikací. Počítal jsem s tím, že jakmile doložím podepsanou kupní smlouvu spolu s návrhem na vklad na katastr nemovitostí, budu v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník obecního pozemku. Dnes jsem se však od svého známého, který dříve pracoval v zastupitelstvu sousední obce, dověděl, že uzavřená kupní smlouva na obecní pozemek není platná, jelikož nebyl dodržen postup pro prodej obecních pozemků předepsaný zákonem. Vzhledem k tomu, že kupní smlouva na obecní pozemek podepsal starosta obce, který je oprávněn zastupovat obci navenek a podepisovat za ni smlouvy, nerozumím tomu, z jakého důvodu by byla kupní smlouva neplatná, a rovněž nechápu, co je přesně myšleno oním předepsaným zákonným postupem prodeje obecních pozemků. Děkuji vám za odpověď.*

Dle skutkového stavu, jak jej výše popisujete, nebyl opravdu bohužel dodržen postup předepsaný v § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, který se týká nejen prodeje, ale i směny, darování nebo pronájmu nemovitých věcí ve vlastnictví obce. Zákon o obcích stanoví přesná pravidla, která musí být při hospodaření s obecním majetkem striktně dodržena. Pouhé uzavření smlouvy nestačí k platnému prodeji nemovitého majetku ve vlastnictví obce, tedy ve vašem případě k prodeji obecního pozemku.

Abyste mohla obec předmětný pozemek prodat, je nutné, aby splnila zákonem stanovené podmínky. Nejdříve musí obec zveřejnit samotný záměr prodat pozemek ve svém vlastnictví. Záměr musí obec zveřejnit vyvěšením na úřední desce svého obecního úřadu tak, aby se k němu mohli zájemci v určité lhůtě vyjádřit a předložit své případné nabídky.

V záměru musí být přesně identifikována nemovitost v souladu s katastrálním zákonem, tedy v případě prodeje pozemku je nutné, aby byl pozemek označen parcelním číslem s uvedením názvu ka-

tastrálního území, ve kterém leží, a rovněž v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o parcelu pozemkovou. V záměru obce musí být dále dostatečně specifikována zamýšlená majetková dispozice s majetkem obce, tzn. ve vašem případě, že obec zamýšlí obecní pozemek prodat. Záměr může obsahovat i další informace týkající se prodávajícího pozemku, např. zákres na mapě, minimální kupní cenu apod. Zveřejnění těchto informací je již na uvážení samotné obce.

V této souvislosti je však nutné zdůraznit, že v případě, že záměr nebude obsahovat identifikaci nemovitosti a zamýšlenou majetkovou dispozici s obecním majetkem a nebude tak dostatečně určitý, bude považován za nezveřejněný, a tudíž by nedošlo ke splnění základních podmínek vedoucích k platnosti prodeje pozemku. Proto je nutné vždy zkoumat, zdali záměr obce obsahuje alespoň tyto základní náležitosti.

Lhůta, po kterou je nutné záměr na úřední desce obecního úřadu zveřejnit, je stanovena na dobu nejméně 15 dní před rozhodnutím o zamýšlené dispozici v příslušném orgánu obce, tj. před rozhodnutím o uzavření konkrétní smlouvy, tedy ve vašem případě smlouvy o koupi pozemku. Obec může zákonnou lhůtu, po kterou se mohou zájemci ke zveřejněnému záměru na úřední desce vyjádřit a předložit své nabídky, prodloužit, nikoli však zkrátit pod hranici 15 dnů. Převod obecního pozemku by totiž, v případě, že by byl záměr zveřejněn po dobu kratší než 15 dnů, neplatný.

Pokud tedy byl záměr řádně vyvěšen, obsahuje podstatné náležitosti a je splněna i výše uvedená lhůta zveřejnění, je možné přistoupit k dalšímu kroku prodeje obecního pozemku, který se již týká konkrétní osoby, jež o koupi nabízeného obecního pozemku projeví zájem, a to schválení uzavření smlouvy o koupi pozemku příslušným orgánem obce.

Předtím než bude samotná smlouva o koupi obecního pozemku podepsána, musí být schválena kompetentním orgánem obce. O nabytí a převodu nemovitých věcí, tedy i ve vašem případě o prodeji obecního pozemku, je podle § 85 zákona o obcích oprávněno rozhodovat zastupitelstvo obce. Jakmile zastupitelstvo schválí uzavření smlouvy s konkrétním zájemcem, je možné přistoupit již k samotnému podpisu smlouvy. I zde je nutno podotknout, že smlouva, jež nebyla schválena příslušným orgánem obce, bude bez tohoto schválení neplatná.

V závěrečné fázi prodeje obecního pozemku už dochází ke konečnému projednání a podepsání smlouvy. Jak jste sám uvedl, oprávněnou osobou k projednání a následnému uzavření smlouvy je starosta obce. V této fázi je však nutno si dát pozor na to, aby smlouva o koupi obecního pozemku byla opatřena doložkou, která bude potvrzovat splnění zákonných podmínek prodeje obecního pozemku a především výše uvedené předchozí schválení uzavření smlouvy zastupitelstvem obce.

Jak z výše uvedeného vyplývá, při koupi pozemku, který je ve vlastnictví obce, je nutno striktně dodržet přesný postup, neboť nedodržení byť jednoho z výše zmíněných kroků, by mohlo vést k neplatnosti samotné smlouvy.

Pokud si chcete od obce předmětný pozemek odkoupit, nebude vám bohužel stačit pouze podepsaná kupní smlouva, ale budete muset absolvovat postupně celý výše uvedený proces. ×

Mgr. Dora Nožičková,
bvp Braun Partners, s.r.o.

