

PORADNA

● **Rádi bychom koupili od obce pozemek, vhodný pro výstavbu rodinného domku. Slyšela jsem, že prodej pozemku musí předem schválit orgány obce. Můžete mi poradit, co všechno musí být splněno, aby byl převod pozemku platný?**

Nabývání pozemků od obcí se řídí občanským zákoníkem (zákon č. 40/1964 Sb.). Navíc musí být k platnosti převodu splněny náležitosti vyžadované zákonem o obcích (zákon č. 128/2000 Sb.). Aby byl převod od obce platný, musí být splněny zejména následující podmínky: schválení záměru prodeje radou obce, vyvěšení záměru na úřední desce, schválení prodeje zastupitelstvem a platné uzavření kupní smlouvy. Ještě než se blíže podíváme na jednotlivé kroky související s prodejem pozemku obce, je třeba zmínit, že ne všechny pozemky jsou územním plánem určeny pro výstavbu rodinných domů. Je proto vhodné zjistit tuto skutečnost předem z územního plánu, popř. požádat stavební úřad o vydání tzv. územně plánovací informace podle stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.). A nyní již k samotnému prodeji.

Zákon o obcích nedává výslovně žádnému orgánu obce pravomoc rozhodovat o záměru prodeje pozemku. Pokud tedy zastupitelstvo obce nevyhradí toto rozhodování pro sebe, pro starostu nebo pro obecní úřad, platí, že rozhodování ostatních záležitostí patřících do samostatné působnosti obce (včetně schvalování záměru prodeje pozemků) zabezpečuje rada obce. V některých menších obcích vykonává působnost rady obce starosta.

Podle zákona o obcích je obec povinna svůj záměr o prodeji pozemku zveřejnit po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v zastupitelstvu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu. Smyslem tohoto ustanovení je, aby se všichni případní zájemci mohli vyjádřit a předložit své nabídky. Pokud obec záměr nezveřejní, je prodej neplatný. Obec je povinna ve svém záměru pozemek přesně označit údaji podle katastrálního zákona (zákon č. 344/1992 Sb.), tj. zejména uvést parcelní číslo a katastrální území. Právě nepřesné označení pozemku je jednou z nejčastějších vad při zveřejnění záměru.

Problematický je zejména případ, kdy má být prodána pouze část pozemku. Jelikož zákon o obcích ani katastrální zákon neukládají v tomto případě povinnost nechat vyhotovit geometrický plán,

domníváme se, že k platnosti převodu postačí identifikovat část pozemku nabízenou k prodeji údaji podle katastrálního zákona a jakýmkoliv doplňujícím souborem informací, který bude část pozemku dostatečně identifikovat. Nejpresnější bude zřejmě vyobrazení na situačním plánu, nicméně nelze vyloučit ani upřesnění části pozemku slovně.

Obsah následně uzavřené kupní smlouvy musí odpovídat zveřejněnému záměru. Často se lze v praxi setkat s případem, kdy obec v záměru uvede pouze část pozemku a uzavřená smlouva se týká celého pozemku a obráceně. Pokud uzavřená smlouva neodpovídá zveřejněnému záměru, je převod neplatný.

Zákon o obcích nestanoví lhůtu, ve které je třeba od zveřejnění záměru uzavřít kupní smlouvu. Jestliže ani zveřejněný záměr prodeje nestanoví dobu, ve které je třeba kupní smlouvu uzavřít, je dle našeho názoru možné uzavřít smlouvu platně do té doby, než se podstatně změní podmínky prodeje existující v době zveřejnění záměru. Takovou změnou podmínek může být např. výrazný nárůst cen pozemků v dané lokalitě nebo vybudování inženýrských sítí na daném pozemku.

Po zveřejnění záměru by mělo následovat schválení prodeje pozemku zastupitelstvem. Bez tohoto schválení nemůže být kupní smlouva platně uzavřena. Schválení zastupitelstvem musí přitom předcházet podpisu kupní smlouvy. Dodatečný souhlas zastupitelstva ohledně již uzavřené smlouvy není platný.

Obecní úřad je povinen vyvěsit na úřední desce obecního úřadu informaci o místě, době a navrženém programu připravovaného zasedání zastupitelstva obce alespoň 7 dní předem. Doporučujeme prověřit podle možností splnění této povinnosti, neboť její porušení může být považováno za obcházení zákona a způsobit tak neplatnost následně uzavřené kupní smlouvy.

Ze schválení zastupitelstvem (z textu zápisu o usnesení zastupitelstva) musí být zjevné, že obec má v úmyslu uskutečnit prodej pozemku a pozemek musí být přesně označen podle katastrálního zákona. Ve schvalujícím usnesení zastupitelstva by rovněž měla být uvedena kupní cena jakožto podstatná náležitost kupní smlouvy. Cena pozemku musí být podle zákona o obcích sjednána ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. V opačném případě hrozí neplatnost převodu pro rozpor s právními předpisy.

Zastupitelstvo může ve svém usnesení stanovit další smluvní podmínky. Dle převažujícího názoru postačí, pokud zastupitelstvo schválí výše uvedené podstatné náležitosti kupní smlouvy (označení kupní smlouvy, specifikace pozemků a kupní cena). Lze se však setkat i s názorem, že zastupitelstvo musí schválit celou smlouvu. Část odborné veřejnosti se kloní k názoru, že pokud zastupitelstvo schválí pouze podstatné náležitosti prodeje, musí následně text smlouvy schválit rada obce v rámci své zbytkové působnosti. Schválení celého textu kupní smlouvy zastupitelstvem nebo alespoň radou lze proto z důvodu právní jistoty doporučit. Část obcí ho však z praktických důvodů neakceptuje, protože studium každé kupní smlouvy na pozemky všemi zastupiteli by bylo časově náročné. Vyjednání konkrétních podmínek tak často bývá v praxi ponecháno majetkovému, popř. právnímu odboru příslušné obce.

Následně dochází k uzavření kupní smlouvy. K podpisu smlouvy za obec je ze zákona oprávněn pouze starosta (k platnosti smlouvy tedy nestačí podpis vedoucího majetkového odboru apod.). Podle zákona o obcích platí, že podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem (což je případ kupní smlouvy), opatří se kupní smlouva doložkou, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny. Neuvedení této doložky ve smlouvě však nezpůsobuje samo o sobě její neplatnost.

Poměrně často chybují smluvní strany v označení převáděných pozemků, které musí splňovat požadavky katastrálního zákona. Dochází-li na základě kupní smlouvy k dělení nebo scelování pozemku, musí být s kupní smlouvou pevně spojen oddělovací nebo scelovací geometrický plán. Závěrem lze doporučit obstarání aktuálního výpisu z katastru nemovitostí a katastrální mapy krátce před uzavřením kupní smlouvy a jejich prověrku. Dá se zjistit, zda kupujete přesně ten pozemek, který chcete, a zda na něm nevznáhou nějaká věcně-právní zatížení, jako jsou věcná břemena nebo zástavní práva. ×

Mgr. Jiří Bárta, LL.M., advokát a partner,
Mgr. Viktor Pakosta, advokát
advokátní kancelář bpv Braun Partners
s.r.o.

Více informací
na
WWW.STAVITEL.CZ