



2. Obec dne 26. dubna 2023 zveřejnila záměr pronajmout části pozemků p. č. 271/34, p. č. 271/30 a p. č. 271/31 o výměře cca 500 m² v k. ú. Krásná Ves (sejmut dne 13. května 2023). Pokud se zaměříme na obsahovou stránku záměru, je nutné dospět k závěru, že předmětné nemovitosti, resp. jejich části nebyly v záměru jednoznačně označeny pro účely informování případných zájemců, jak předpokládá § 39 odst. 1 zákona o obcích, neboť dosud neoddělené části pozemků nejsou jednotlivě specifikovány výměrou, mapkou (zákresem), popř. slovním popisem, když je uvedena toliko celková přibližná výměra pozemků, aniž by však bylo uvedeno, jaké konkrétní části uvedených pozemků mají být předmětem majetkové dispozice. Takovýto záměr je nutné považovat za neurčitý, což způsobuje identickou situaci, jako by záměr nebyl vůbec zveřejněn. Tímto obec **porušila § 39 odst. 1 zákona o obcích**, dle kterého *záměr obce 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 obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky; záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým; pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné; nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru. V případě pronájmu bytu č. 2 v č. p. 23 obec postupovala v souladu s citovaným ustanovením zákona o obcích.*

Upozornění:

Zveřejnění záměru dispozice s částí pozemku

Ustanovení § 39 odst. 1 věta třetí zákona o obcích postihuje nezveřejnění záměru absolutní neplatností navazujícího majetkoprávního jednání. Okolnost spočívající v tom, že záměr dispozice majetkem obce nebyl řádně zveřejněn, nebo byl zveřejněn chybně, umožňuje zpochybnit platnost smlouvy všem potenciálním zájemcům o předmětnou nemovitost, kteří se pro porušení povinnosti obce o tomto záměru vůbec nedozvěděli nebo nezískali informace úplné či pro ně podstatné.

Ze zveřejněného záměru musí jednoznačně a určitě vyplývat vůle obce realizovat konkrétní majetkoprávní jednání (prodej, směna, pronájem atd.). Zákon dále vyžaduje přesné a nade všechnu pochybnost jednoznačné označení předmětu právního jednání, tj. konkrétní nemovitosti a v tomto směru požaduje označení nemovitosti údaji podle zvláštního zákona [tím je třeba rozumět zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů], což se týká i dosud neoddělených částí pozemku, přičemž absence údajů dle zvláštního zákona, díky nimž by byla identifikace dostatečně určitá, resp. případy, kdy nemovitosti dostatečně identifikovány nejsou, má stejný důsledek, jako kdyby záměr nebyl zveřejněn vůbec. Otázkou, jak takovou část pozemku označit v případě, že obec dosud nemá zpracovaný geometrický plán, se zabýval Nejvyšší soud, jenž ve svém rozsudku ze dne 27. září 2010, sp. zn. 30 Cdo1250/2009, výslovně připustil, že záměr bude možné zveřejnit i před pořízením geometrického plánu, pokud v něm bude prodávaná nemovitost jednoznačně zcela nepochybnitelně identifikována (např. zákresem v katastrální mapě, která je součástí zveřejněného záměru, adekvátním slovním popisem apod.).