



MVCRX08IEBIS
prvotní identifikátor

odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
náměstí Hrdinů 1634/3
140 21 Praha 4

Č. j. MV- 67280-2/ODK-2025

Praha 7. května 2025

Obec Hosty
Hosty 84
375 01 Týn nad Vltavou

Záměr pronájmu pozemku

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra obdržel Váš e-mail ze dne 16. dubna 2025, kde jakožto starostka obce popisujete situaci ohledně zamýšleného pronájmu obecního pozemku místnímu chovateli slepic za symbolické nájemné. V souvislosti s tím se ptáte, jak by měl vypadat záměr takového pronájmu ve smyslu § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), zda je nutné v něm stanovit cenu pronájmu a zda musí mít obec směrnici či usnesení zastupitelstva o minimální ceně za pronájem. K tomu Vám sdělujeme následující:

Co se týče obecně povinností obce při nakládání s nemovitým majetkem, dovolujeme si primárně odkázat na metodické doporučení našeho odboru č. 7.2, nazvané „Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích“ (dále jen „Doporučení“). Toto Doporučení (aktualizované k 1. červenci 2016 a dostupné v elektronické podobě na internetových stránkách našeho odboru <https://mv.gov.cz/odk2/> v rubrice Metodické materiály a stanoviska odboru) se tomuto tématu věnuje komplexně a lze tak na něj plně odkázat – i přes starší datum jeho vydání je většina jeho textu i nadále využitelná.

Pokud bychom se nyní zaměřili na Vaše konkrétní dotazy, ohledně textu záměru pronájmu si dovolujeme odkázat na přílohy Doporučení (str. 86 – 90), obsahující jednoduché vzory vybraných úkonů, jako je záměr prodeje či pronájmu nemovitého majetku. Ve Vašem případě by přitom bylo vhodné využít tzv. adresný záměr, tj. již přímo v textu záměru by obec zveřejnila svůj úmysl pronajmout předmětný pozemek konkrétní osobě (chovateli slepic). Stejně tak lze do textu záměru i přímo zmínit konkrétní zamýšlené využití pozemku (chov slepic). V podrobnostech k problematice adresného záměru přitom odkazujeme na str. 56 – 58 Doporučení.

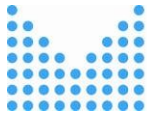


Co se pak týče Vaší otázky, zda je již v textu záměru nutné stanovit výši ceny pronájmu, k tomu sdělujeme, že nikoliv. Aby bylo možné konkrétní dokument považovat za záměr ve smyslu § 39 zákona o obcích, musí dokument obsahovat alespoň dvě podstatné náležitosti (viz str. 48 – 51 Doporučení). Jednak musí být v textu záměru dostatečně určité specifikována konkrétní nemovitost dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, tj. musí v něm být uvedeno katastrální území a parcelní číslo předmětné nemovitosti. Druhou náležitostí pak je specifikace konkrétní zamýšlené majetkové dispozice s tímto pozemkem, tj. ze záměru musí být jednoznačně patrné, zda se jedná o prodej, pronájem, směnu atd.

Pokud jsou tyto dvě náležitosti splněny, jedná se o záměr ve smyslu § 39 zákona o obcích. Veškeré další údaje, které jsou v záměru uvedeny, je nutno považovat za údaje z hlediska § 39 zákona o obcích nepovinné. Pokud tedy obec např. chce do textu záměru uvést i výši pronájmu, může tak učinit, avšak její povinností to není. Zároveň však upozorňujeme, že pokud už obec v textu záměru dobrovolně uvede nějakou z nepovinných podmínek, je tato podmínka následně závazná pro samotnou majetkoprávní dispozici [Např. pokud obec v textu záměru prodeje uvede, že minimální kupní cena je 100 Kč/m² pozemku, není možné následně uzavřít kupní smlouvu, kde by byl pozemek prodán za cenu nižší].

Stejně tak ani není nutné, aby obec měla předem schválenou obecnou směrnici v tom smyslu, za jakou minimální částku bude pronajímat svůj nemovitý majetek. Obec tak může stanovit tuto minimální cenu, resp. minimální nájemné zvlášť pro každý jednotlivý pronájem. Nicméně zde upozorňujeme, že tuto možnost nelze chápat tak, že by obec při stanovení nájemného mohla postupovat zcela libovolně. Vždy je totiž třeba pamatovat na povinnost obce zacházet se svým majetkem tzv. s péčí řádného hospodáře ve smyslu § 38 zákona o obcích. Netýká se to přitom pouze situací, kdy dochází k převodu či nabývání majetku (prodej, nákup), o nichž hovoří § 39 odst. 2 zákona o obcích, ale i situací, jako je např. pronájem obecního majetku – i zde je nutné postupovat v souladu s § 38 odst. 1 zákona o obcích. Blíže se otázce hospodárnosti nakládání s obecním majetkem věnuje str. 33 – 39 Doporučení.

Co se potom týče případné kontroly hospodaření (přezkoumávání jeho účelnosti a hospodárnosti ve smyslu § 38 zákona o obcích), je uskutečňována především postupem podle zákona č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPH“). Přezkoumání hospodaření v případě obcí vykonávají buď krajské úřady, nebo – podle volby každé obce – auditoři (auditorské společnosti). V podrobnostech si dovoluujeme odkázat na str. 84 – 85 Doporučení. Gestorem ZPH



je přitom Ministerstvo financí, které je odborníkem na danou problematiku a na které Vám proto doporučujeme se obracet s případnými konkrétními dotazy.

Závěrem je nutné pro úplnost podotknout, že výše uvedený právní názor není právně závazný, neboť závazný výklad právních předpisů přísluší pouze soudům.

Ing. Bc. Miroslav Veselý
ředitel odboru

Vyřizuje: Mgr. Martin Vašica
tel. č.: 974 816 485
e-mail: posta@mv.gov.cz