



MVCRX073H4T5
prvotní identifikátor

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

Č. j. MV- 14872-4/ODK-2023

Praha 6. února 2023

Vážená paní
Pavla Pacholíková, starostka obce Plchov

Smlouva o výstavbě a převodu dopravní a technické infrastruktury - odpověď

Ministerstvo vnitra obdrželo Vaši žádost o vyjádření, zda je Zastupitelstvo obce Plchov oprávněno schválit smlouvu o realizaci dopravní a technické infrastruktury (její návrh přikládáte) v případě, že zastupitelstvo má pouze čtyři členy a v obci se budou konat nové volby.

Co se týče rozhodovacích pravomocí zastupitelstva obce v případě poklesu jeho členů, podle § 90 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, poklesne-li počet členů zastupitelstva obce o více než polovinu, popřípadě pod 5 a zastupitelstvo obce nemůže být doplněno z náhradníků, **nemůže zastupitelstvo obce rozhodovat o záležitostech podle § 84 odst. 2 (vyhrazené pravomoci zastupitelstva) a 85 (vyhrazené pravomoci zastupitelstva v majetkoprávních záležitostech), s výjimkou přijímání rozpočtových opatření a stanovení pravidel rozpočtového provizoria**. Tím není dotčeno oprávnění zastupitelstva obce vyhradit si v tomto období další pravomoci v samostatné působnosti obce mimo pravomoci vyhrazené radě obce podle § 102 odst. 2. Tam, kde není volena rada obce a starosta vykonává její pravomoci, může si zastupitelstvo vyhradit pro sebe i pravomoci jinak vyhrazené radě podle § 102 odst. 2. Starosta se totiž výkonem pravomocí rady nestává radou, a tyto pravomoci tedy neplní jako vyhrazené (i tím, že v konkrétním případě o věci rozhodne).

Dotčeným právním jednáním, o kterém má být zastupitelstvem rozhodováno, je smlouva o realizaci dopravní a technické infrastruktury podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (tedy tzv. nepojmenovaná či smíšená smlouva), a podle § 86 a 88 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Jedná se o uzavření smlouvy pro účely vydání územního rozhodnutí (druhá strana smlouvy/investor hodlá uskutečnit projekt výstavby inženýrských sítí a komunikace pro obsluhu šesti pozemků určených dle územního plánu k výstavbě rodinných domů). Podle § 88 stavebního zákona *stavební úřad územní řízení přeruší,*



kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví. Právní definice pojmu veřejná infrastruktura a její členění jsou obsaženy v § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona. Základní obsah této smlouvy stanoví příloha č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o evidenci územně plánovací činnosti.

Ustanovení § 85 zákona o obcích vyhrazuje zastupitelstvu rozhodovat o tam uvedených majetkoprávních jednáních. Pro určení příslušnosti zastupitelstva podle § 85 není rozhodující, jak je právní jednání označeno. Podstatné je, jaký je jeho obsah. Jestliže obsahem schvalované smlouvy (právního jednání) je některý úkon odpovídající výčtu v § 85, pak musí v tomto případě rozhodnout zastupitelstvo, ať je smlouva jakkoli nazvána. Jedná se tedy o případy smluv nepojmenovaných, resp. smíšených (srov. § 1746 občanského zákoníku). Půjde-li o smíšenou smlouvu, u níž pouze některé její části musejí být schváleny zastupitelstvem a zbytek by pojmově spadal do nevyhrazené pravomoci rady obce podle § 102 odst. 3 (například nájemní smlouva spojená se smlouvou budoucí kupní na hmotnou nemovitou věc), může zastupitelstvo rozhodnout o smlouvě jako celku, nebo může schválit jen převzetí příslušného „svého“ závazku a ve zbytku ponechat rozhodnutí radě (což je postup sice možný, nikoli však praktický); POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 539.

Dle § 85 písm. a) zákona o obcích je zastupitelstvu vyhrazeno rozhodování o nabytí a převodu hmotných nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, **s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací**, převodu bytů a nebytových prostorů z majetku obce. V kontextu komentovaného ustanovení je nutné rozumět nabytím každé právní jednání, na jehož základě obec získá do svého vlastnictví věc (zde hmotnou nemovitou věc), resp. které je z hlediska obce podmínkou, aby k nabytí vlastnictví došlo. Půjde nejen o případy, kdy obec schvaluje uzavření kupní či darovací smlouvy. Nabytím je každé právní jednání, které povede (může vést) k nabytí hmotné nemovité věci do vlastnictví obce, tedy nabytí vlastnictví z vůle obce; POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří, op. cit., s. 539.

V tomto ohledu platí, že liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku (§ 509 občanského zákoníku). Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně



souvisí. V souvislosti s pozemními komunikacemi je třeba uvést, že stavba místní komunikace není součástí pozemku a že vlastníkem místní komunikace je obec, na jejímž se se místní komunikace nachází (§ 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů). Stavba místní komunikace má tedy povahu hmotné nemovité věci (odlišné od pozemku, na němž se nachází, a který je tudíž také samostatnou hmotnou nemovitou věcí). Z vyhrazené pravomoci § 85 písm. a) zákona o obcích zastupitelstva obce tak zákon vyjímá fakticky pouze nabytí (stavby) místní komunikace výstavbou; pokud obec nabývá pozemek pod svou místní komunikací, případně pozemek za účelem výstavby místní komunikace, bude dána vyhrazená pravomoc zastupitelstva dle § 85 písm. a).

V předmětném návrhu smlouvy je vymezena „nová infrastruktura“, která má být realizována investorem, dále účast a závazky obce při realizaci nové infrastruktury, její financování a převody práv k nové infrastruktuře. Mimo jiné se jedná o novou obslužnou místní komunikaci, která bude napojena na stávající místní komunikaci a bude vybudována zčásti na pozemcích obce a zčásti na pozemku (ve vlastnictví investora, s nímž je smlouva podle § 88 stavebního zákona uzavírána). Obec Pichov se smlouvou zavazuje převzít dokončené stavby nové infrastruktury a počínaje dnem uzavření příslušné smlouvy zajišťovat činnosti a služby s ní spojené. V článku 4.4 oddílu smlouvy, nadepsaném „Převody práv k nové infrastruktuře“, **se obec Pichov zavazuje uzavřít s investorem (žadatelem) za podmínek čl. 4.1 a 4.3 uvedené smlouvy kupní smlouvy o převodech pozemku a liniových staveb nové infrastruktury specifikovaných v čl. 1. odst. a), b), c), kterými jsou nová obslužná místní komunikace, nové veřejné osvětlení a nová kanalizace.** V prvním případě se jedná o převod stavby zkolaudované nové místní komunikace a **pozemku parc. č. 359/2 v k.ú Pichov** (nyní ve vlastnictví investora), včetně všech dalších staveb a zařízení, které budou jeho součástí, to vše za kupní cenu 1,- Kč, s výjimkou stavby specifikované v čl. 1.3 písm. d) této Smlouvy (článek 4.1 návrhu smlouvy), jakož i o převod liniových staveb nové infrastruktury specifikovaných v čl. 1.3 odst. b), c) smlouvy, které nebudou převáděny spolu s pozemkem a novou místní komunikací dle čl. 4.1 této Smlouvy. To vše za kupní cenu 1,- Kč. Liniovými stavbami se v tomto ohledu rozumí stavby, které ve smyslu § 509 občanského zákoníku nejsou součástí pozemku (článek 4. 2 návrhu smlouvy).

Závěr:

S ohledem na výše uvedené máme za to, že návrh dotčené smlouvy v rozsahu, v němž se **obec Pichov zavazuje za smlouvou určených podmínek k uzavření kupní smlouvy v budoucnu (nabytí pozemku č. 359/2 pod nově vybudovanou místní komunikací v k.ú Pichov), představuje projev vůle obce k nabytí hmotné nemovité věci ve smyslu § 85 písm. a) zákona o obcích, což je majetkoprávní úkon vyhrazený k rozhodnutí zastupitelstvu, a tedy záležitost, o které není zastupitelstvo v době omezení pravomocí podle § 90 zákona o obcích oprávněno rozhodovat. V rozsahu závazku převzít stavby nové infrastruktury, tj. nabytí do**



vlastnictví liniové stavby, jde o rozhodování o závazku v budoucnu nabyt hmotné nemovité věci vyňaté zákonem z vyhrazené pravomoci zastupitelstva podle zmíněného ustanovení – v těchto záležitostech je tak zastupitelstvo ve stávajícím složení oprávněno rozhodnout, neboť spadají do nevyhrazené rozhodovací pravomoci rady; v obci, kde se rada nevolí, do pravomoci starosty, s možností zastupitelstva si toto rozhodnutí vyhradit.

Na straně jedné jsme toho názoru, že zastupitelstvo by před novými volbami nemělo přijímat rozhodnutí se zásadnějšími dopady pro obec, nicméně, na straně druhé, nelze odhlédnout od toho, že nové volby do Zastupitelstva obce Plchov byly vyhlášeny rozhodnutím ministra vnitra ze dne 19. ledna 2023 na den 17. června 2023 (<https://www.mvcr.cz/volby/clanek/nove-volby-do-zastupitelstev-obci-dne-17-cervna-2023.aspx>), kdy nové zastupitelstvo by zahájilo činnost zjevně až v červenci tohoto roku, a dále od skutečnosti, že dle § 88 stavebního zákona, nebude-li smlouva předložena ve stavebním úřadem stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví. V tomto ohledu podotýkáme, že z žádného právního předpisu nevyplývá smluvní přímus obce či kraje k uzavření plánovací smlouvy [smlouva dle § 88 stavebního zákona], která je institutem soukromého práva. Je tak pouze na jejich vůli, zda uzavřou takovou smlouvu se žadatelem o vydání územního rozhodnutí podle § 77 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 26. května 2020, sp. zn. 9 A 73/2017–49). **Se zřetelem ke všem těmto skutečnostem i v souladu s principem předběžné opatrnosti lze obecně doporučit ponechání uzavření smlouvy jako celku na nově zvolené zastupitelstvo, popřípadě, s ohledem na časové souvislosti, by stávající zastupitelstvo mohlo o smlouvě rozhodnout po vynětí části týkající se převodu pozemku pod místní komunikací.**

Závěrem si dovoluujeme poznamenat, že výše uvedený názor není právně závazný, neboť závazný výklad právních předpisů může poskytnout pouze příslušný soud. Rovněž zdůrazňujeme, že věci se Ministerstvo vnitra zabývalo pouze z hlediska funkční příslušnosti orgánů obce (určení orgánu obce oprávněného rozhodnout o daném právním jednání), tj. neposuzovalo obsah soukromoprávní smlouvy.

Ing. Bc. Miroslav Veselý
ředitel odboru
v z.
JUDr. Adam Furek
vedoucí oddělení legislativně-
právního

Vyřizuje: Mgr. Ludka Hadroušková
tel. č.: 974816483
e-mail: posta@mvcr.cz