

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

Č. j. MV-172652-2/ODK-2024

Praha 21. listopadu 2024

**Ministerstvo pro místní rozvoj**  
Staroměstské náměstí 6  
110 15 Praha 1

Vážený pan  
**Ing. Radim Sršeň, Ph.D.**

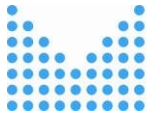
*datovou schránkou*

#### Stanovisko – snížení ceny za prodej obecního pozemku

Dne 20. listopadu 2024 obdržel odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra Vaši žádost o stanovisko k možnosti schválit prodej obecních pozemků pod obvyklou cenou (například i za symbolickou 1 Kč), v oblastech postižených povodněmi, pro obyvatele těchto obcí.

K Vašemu dotazu předně uvádíme, že obce nakládají s veřejným majetkem, a proto jsou při dispozicích s ním omezeny oproti jiným vlastníkům určitými specifickými povinnostmi. **Základní povinností je povinnost nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře.** Toto pravidlo je vyjádřeno v § 38 odst. 1 zákona o obcích, podle kterého *musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti, přičemž obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.* Svou povahou se jedná o obecnou zásadu, kterou je nutné respektovat při rozhodování o jakékoli majetkové dispozici, lhostejno, zda rozhodnutí činí zastupitelstvo, rada, starosta či obecní úřad.

Povinnost jednat s péčí řádného hospodáře v praxi znamená hodnotit zamýšlenou dispozici z hlediska její „přínosnosti“ („výhodnosti“) pro obec. Obec však může disponovat majetkem i ekonomicky méně výhodně, je-li taková dispozice obhajitelná „důvody hodnými zvláštního zřetele“ (srov. ustanovení § 38 odst. 1 větu třetí zákona o obcích). Tam, kde obec zvolí z možných řešení to, které je ekonomicky méně výhodné, musí hodnotit nejen existenci legitimního důvodu pro takový výběr, ale musí se zabývat i tím, zda obcí sledovaný cíl je vybraným řešením splnitelný, resp. zda



identického cíle nelze dosáhnout jiným, ekonomicky výrazně šetrnějším řešením. Sotva totiž lze určitý způsob nakládání s majetkem obce považovat za souladný s § 38 odst. 1 zákona o obcích, jestliže obec sice sleduje určitý zákonem aprobovaný cíl, avšak k jeho dosažení zvolí postup, který je na první pohled v porovnání s jinými způsoby dosažení téhož cíle ekonomicky zcela zjevně nerozumný.

Pokud jde o problematiku prodeje pozemků z vlastnictví obce, tak tuto výslovně upravuje ustanovení § 39 zákona o obcích. Ustanovení § 39 odst. 1 stanoví povinnost zveřejnit záměr k prodeji hmotné nemovité věci. Určování ceny upravuje ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích, ze kterého vyplývá, že **při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchyłka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.** Předmětné ustanovení dává obci možnost prodat jeho majetek za cenu nižší než obvyklou, přičemž jedinou podmínkou pro platnost takové odchylky je její zdůvodnění.

Zákon o obcích tedy požaduje, aby odchylka od obvyklé ceny byla zdůvodněná. Tato povinnost v sobě vlastně zahrnuje dva aspekty – odchylka musí být odůvodnitelná, tj. musí být založena na legitimních, objektivních důvodech (srov. obecné pravidlo podle § 38 odst. 1 zákona o obcích, které je i zde využitelné), a současně tyto důvody musejí být prokazatelným způsobem doloženy. Důvod pro odchylku tedy především musí objektivně obstát při posuzování, zda určitá dispozice byla skutečně účelná a rozumná. Důvody pro odchylku přitom budou obecně dány buď tehdy, jestliže prodej majetku za cenu obvyklou v konkrétním případě není možný, nebo tehdy, jestliže s ohledem na povinnost obce pečovat o všestranný rozvoj a o potřeby svých občanů a s ohledem na jeho povinnost pečovat o rozvoj a zachování majetku obce nebude obec převodem za nižší cenu poškozena, tj. jestliže prodej za nižší než obvyklou cenu přinese obci jiné výhody. Dále je třeba upozornit, že případný prodej pozemku za cenu nižší než obvyklou, aniž by takový postup byl odůvodněn, způsobuje neplatnost uzavřené smlouvy, jak dovodil Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 15. listopadu 2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/201.<sup>1</sup>

Z Vámi poskytnutých informací je zřejmé, že obec hodlá prodávat své pozemky za cenu nižší než obvyklou (fakticky se v případě prodeje za 1 Kč dá hovořit spíše o darování). Pro odchýlení se od ceny obvyklé však má obec své důvody (primárně

---

<sup>1</sup> V podrobnostech k řešené problematice si dovoluujeme odkázat na naši metodickou příručku Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků č. 7.2 – *Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích* (str. 33 a násl.), která je dostupná na <https://www.mvcr.cz/odk2/clanek/metodicke-materialy-k-zakonnym-zmocnenim.aspx>.



uspokojení potřeby bydlení obyvatel dané obce, kteří byli postiženi povodněmi v září letošního roku v intencích § 35 odst. 2 zákona o obcích<sup>2</sup>).

**V obecné rovině nepochybně představuje pomoc osobám postiženým povodní legitimní důvod jak ve smyslu § 38 odst. 1, tak § 39 odst. 2 zákona o obcích.** Vždy je ovšem nutné posuzovat konkrétní okolnosti, v daném případě především situaci jednotlivých kupujících. Zvýhodněný prodej (fakticky darování) bude např. obhájitelný tehdy, budou-li kupujícími osoby, které již nemohou své původní pozemky využívat k uspokojování potřeby bydlení (např. z důvodu podstatného zmenšení pozemku, jeho znehodnocení či nezpůsobilosti pro rekonstrukci zničené stavby či výstavby nové). Je však vhodné zkoumat v každém konkrétním případě potřebnost takové pomoci např. právě z hlediska stávajících majetkových poměrů kupujících, zmíněné absolutní budoucí (ne)využitelnosti dosavadního pozemku apod. Je vhodné též např. uvažovat o případné zvýhodněné směně pozemků (namísto prodeje za 1 Kč) apod. **Každopádně bychom doporučovali, aby k prodeji za zvýhodněnou cenou docházelo nikoli na základě obecného odůvodnění spočívajícího v „pomoci osobám postiženým povodní“ (apod.), ale vždy na základě zkoumání konkrétnějších podmínek, které skutečně zajistí, že taková pomoc bude cílená osobám, které ji objektivně vzato potřebují.** Je rovněž na místě smluvně zabezpečit, že vytknutého cíle (pomoc osobám postiženým povodní s cílem zajistit jejich potřebu bydlení) bude též dosaženo (smluvní pokutou, právem zpětné koupě apod.).

Pro úplnost uvádíme, že Ministerstvu vnitra nepřísluší hodnotit, zda obec se svým majetkem v konkrétním případě nakládá účelně a hospodárně (v souladu s ustanovením § 38 odst. 1 zákona o obcích). Dohled nad hospodařením obcí včetně jejich rozpočtového hospodaření, podléhá speciálnímu postupu, **tzv. přezkumu hospodaření**, upravenému zákonem č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, ve znění pozdějších předpisů. V případě obcí vykonává přezkum hospodaření, včetně hodnocení provedených majetkových dispozic, **krajský úřad nebo auditor či auditorská společnost** (§ 42 odst. 1 zákona o obcích), přičemž věcným gestorem zákona o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí je Ministerstvo financí.

---

<sup>2</sup> Ustanovení § 35 odst. 2 zákona o obcích stanoví: „Do samostatné působnosti obce patří zejména záležitosti uvedené v § 84, 85 a 102, s výjimkou vydávání nařízení obce. Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“



S ohledem na shora uvedené lze učinit následující závěry:

- Předně je nutné posuzovat nastíněný postup z hlediska povinnosti obce nakládat s majetkem s tzv. péčí řádného hospodáře ve smyslu § 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 zákona o obcích. To jinak řečeno znamená, že má-li obec důležitý zájem, tedy legitimní důvod, může svůj majetek využívat i ekonomicky méně výhodně.
- V uváděném případě je cílem obce pomoci obyvatelům, kteří byli postiženi následky povodní v září tohoto roku, uspokojit potřeby jejich bydlení. To je dle našeho názoru v obecné rovině zcela legitimní důvod, proč obec může s majetkem nakládat ekonomicky méně výhodně, tedy – jak usuzujeme z podaného dotazu – prodat za symbolickou cenu (za 1 Kč). Doporučujeme ovšem vždy zkoumat konkrétní podmínky a zvážit, zda neexistuje jiné ekonomicky „šetrnější“ řešení (např. směna pozemků apod.). Pokud nikoli, pak je možné v obecné rovině konstatovat, že nastíněný postup je způsobilý odpovídat požadavkům plynoucím z § 38 odst. 1 zákona o obcích.
- Obci lze doporučit, aby v rámci prodeje pozemku za cenu nižší, než obvyklou schválila též podmínky zpětného prodeje pozemku za stejnou cenu, pokud nedojde k naplnění účelu této majetkové dispozice (např. výstavbě domu na prodávaném pozemku). Tento postup je nanejvýš vhodný v situaci, kdy obec hodlá svůj pozemek prodat za cenu výrazně nižší než obvyklou, kdy motivací k tomuto prodeji je právě splnění tohoto účelu.

Dovolujeme si upozornit, že výše uvedené názory Ministerstva vnitra nejsou právně závazné, neboť právně závazný výklad právních předpisů ve vztahu ke konkrétní skutkové situaci může podávat jen příslušný soud.

Ing. Bc. Miroslav Veselý  
ředitel odboru

Vyřizuje: Mgr. Veronika Vašicová Benešová  
tel. č.: 974 816 452  
e-mail: [posta@mvcz.cz](mailto:posta@mvcz.cz)