

Milí čtenáři,

Kateřina Koláčková, která v minulém čísle Samosprávy v právu radila, jak nastavit kvalifikaci ve veřejných zakázkách, se tentokrát věnuje ekonomické a technické kvalifikaci a vysvětluje, proč přísná kvalifikace není v žádném případě zárukou lepšího dodavatele.

Václav Dobrozemský se zaměřil na podnikání obce a její účasti v obchodní společnosti. Ve svém textu informuje o vkladu do obchodní společnosti, o jeho převodu, uvádí, kdo za obec v obchodní společnosti jedná, a vysvětluje postup obce při změně zakladatelských dokumentů obchodních společností.

Trvalý pobyt v obci je tématem Ondřeje Preusse, ve svém článku píše o přihlášení a odhlášení trvalého pobytu, otázce nájemního bydlení, ale i o dalších souvislostech.

Petr Zuska se věnuje koupi nemovitého majetku obcí, a to nejen z pohledu procesního. Upozorňuje i na to, jak má obec postupovat před uzavřením kupní smlouvy, a dozvíte se, jaké jsou důsledky koupi pozemku od nevlastníka.

Pracovní, spisový a organizační řád patří k vnitřním předpisům, které musí vydat každá obec. Jak má postupovat při jejich tvorbě, jaké další vnitřní předpisy může vydat, i o tom si přečtete v dalším textu.

Se zimním obdobím se obce znovu zaměří na údržbu pozemních komunikací. V rubrice judikát se dočtete o tom, zda za škodu způsobenou stavem pozemní komunikace odpovídá vlastník nebo správce.

Příjemné čtení a krásný podzim vám přeje

Slávka Kopačková
šéfredaktorka



Přísná kvalifikace neznamena lepší kvalitu dodavatele

Nastavení kvalifikačních požadavků patří k nejcitlivějším částem zadávací dokumentace. Zadavatelé mají často pocit, že když nastaví „přísnější“ kvalifikaci, automaticky si tím zajistí dodavatele vyšší kvality. Tento předpoklad je však mylný. V praxi přísná kvalifikace nezřídka znamená pouze umělé omezení hospodářské soutěže, riziko námitek nebo přezkumu ÚOHS, a v konečném důsledku i vyšší cenu.

Ekonomická kvalifikace – zdánlivá jistota

Zákon o zadávání veřejných zakázek v oblasti ekonomické kvalifikace umožňuje v zásadě jediný požadavek – výši obrátu za nejvýše tři předchozí účetní období. Jeho stanovení je navíc limitováno: obrat nesmí přesáhnout dvojnásobek předpokládané hodnoty zakázky. Pokud tedy zadavatel vyžaduje obrat ve výši 50 milionů Kč, aniž by předpokládaná hodnota zakázky dosahovala více než 25 milionů Kč, porušuje zákon.

Samotná výše obrátu navíc o kvalitě dodavatele mnoho nevypovídá. Do obrátu se započítávají různé účetní položky a není zřejmé, jaká část se vztahuje k předmětu veřejné zakázky.

Dodavatel s obratem v řádech desítek milionů může mít v dané oblasti minimální zkušenosti, zatímco menší, specializovaná firma, která by byla schopna dodat kvalitní plnění, se do soutěže vůbec nedostane.

Pokud chce zadavatel posílit ekonomickou stabilitu smluvního partnera, vhodnějším prostředkem jsou obchodní podmínky smlouvy – např. povinnost mít uzavřené pojištění odpovědnosti za škody nebo bankovní záruky. Tyto nástroje jsou efektivnější než formální požadavek na obrat.

Technická kvalifikace – prostor pro chyby i smysluplné nastavení

Oproti ekonomické části je technická kvalifikace podstatně pestřejší. Zadavatel může požadovat reference, složení týmu, doklady o vzdělání, přehled technického vybavení, předložení vzorků nebo dokladů o shodě. Právě zde se ale nejčastěji objevují nepřiměřené či chybné požadavky.

V praxi však stále vídáme, že zadavatelé u služeb nebo dodávek požadují „osvědčení“ o plnění, což je v rozporu se zákonem.

Reference

Rozdíly stanoví již samotný zákon:

- u stavebních prací lze požadovat významné reference za posledních pět let, a to včetně osvědčení o řádném plnění,
- u dodávek a služeb je lhůta pouze tři roky a postačuje seznam zakázek doplněný kontaktními údaji objednatele.

V praxi však stále vídáme, že zadavatelé u služeb nebo dodávek požadují „osvědčení“ o plnění, což je v rozporu se zákonem.

Složení týmu

Požadavky na tým dodavatele jsou v mnoha případech smysluplné, zejména u složitějších staveb nebo odborných služeb. Zadavatel si může definovat, že požaduje stavbyvedoucího, vedoucího projektového týmu nebo specialistu na kybernetickou bezpečnost. Chybou ovšem je, když zadavatel přenesle tyto požadavky i na zcela rutinní zakázky – například nákup kancelářského vybavení. Požadavek na vysokoškolsky vzdělaný tým s desetiletou praxí je v takovém případě nepřiměřený a soudy i ÚOHS by jej velmi pravděpodobně označily za diskriminační.



Technické vybavení

Podobně je tomu u požadavků na vybavení. U stavebních zakázek může být přiměřené požadovat, aby dodavatel disponoval konkrétním typem jeřábu nebo speciální technologií. Ale stanovit podmínky bez jasné vazby na předmět zakázky je opět nad rámec zákona.

Vzorky a testování

Zajímavou možností je požadavek na předložení vzorků, zejména u zakázek na dodávky. Aby se tento institut nestal sporným, měl by zadavatel vždy jasně popsat:

- co se bude testovat,
- kdo ponese náklady,
- zda budou vzorky vráceny, nebo zničeny,
- v jaké lhůtě bude testování provedeno.

Bez těchto pravidel se zadavatel vystavuje riziku netransparentního postupu a následných námitek.

Kvalifikační požadavky musí být přiměřené a musí mít jasnou vazbu na předmět zakázky. Jakákoliv nejjasnost či nepřiměřenost jde k tíži zadavatele, nikoliv dodavatele.

Přiměřenost a transparentnost jako základní zásada

Judikatura i rozhodovací praxe ÚOHS dlouhodobě zdůrazňuje, že kvalifikační požadavky musí být přiměřené a musí mít jasnou vazbu na předmět zakázky. Jakákoliv nejjasnost či nepřiměřenost jde k tíži zadavatele, nikoliv dodavatele. To znamená, že pokud zadavatel nepopíše přesně, jak mají být požadavky doloženy, nemůže dodavatele vyloučit jen proto, že předložil doklad jiného typu.

Právě zásada přiměřenosti odlišuje dobře nastavenou zakázku od té, která je snadným terčem pro námitky či přezkum. Úkolem kvalifikace není „vybrat toho nejlepšího“, ale ověřit, že dodavatel má minimální schopnost plnění realizovat. Skutečná kvalita se pak posuzuje v hodnotících kritériích, smluvních podmínkách a následné kontrole plnění.

Přísná kvalifikace není automaticky cestou k lepší kvalitě

Přísná kvalifikace tedy není automaticky cestou k lepší kvalitě. Je spíše cestou k omezení soutěže, riziku námitek a prodlužování řízení. Zadavatel, který rozumí rozdílu mezi kvalifikační a hodnocením, má mnohem větší šanci získat více nabídek, a tedy i kvalitnější a ekonomicky výhodnější plnění.

Kvalifikace by proto měla být vnímána jako nutný filtr minimálních schopností, nikoliv jako nástroj k selekci „nejlepších“. Teprve hodnotící kritéria, smluvní podmínky a důsledná kontrola plnění vedou k reálnému zajištění kvality.

Kateřina Kolářková



Autorka je odbornicí na veřejné zakázky, jimiž se zabývá od roku 2004. Kromě kompletní administrace veřejných zakázek poskytuje také poradenství v těchto otázkách a věnuje se i lektorské a publicistické činnosti.



Obec jako společník obchodních společností

Obce mohou k plnění svých úkolů zakládat mimo jiné i obchodní společnosti. Obchodní společnosti jsou právnické osoby podnikatelského typu, tedy založené za účelem dosažení zisku, regulované zákonem o obchodních korporacích. Obchodní společnosti lze dělit na osobní společnosti a kapitálové společnosti (vytvářejí základní kapitál tvořený vklady jednotlivých zakladatelů/společníků). Kapitálovou obchodní společnost může založit jediný společník (zakladatel).



Kdo rozhoduje o založení obchodní společnosti a o vkladech společníka

Rozhodování o založení obchodní společnosti je stejně jako schválení zakladatelských dokumentů vyhrazeno zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce v tomto případě plní roli ustavující valné hromady. Vloží-li obec jakožto společník této korporace peněžitý i nepeněžitý vklad, rozhoduje o tom bez ohledu na jeho výši nebo hodnotu zastupitelstvo obce jakožto nejvyšší orgán obce, neboť se jedná o rozhodnutí, které může mít zásadní dopad do majetkové sféry obce.

V případě kapitálových společností může valná hromada této společnosti rozhodnout o změně výše základního kapitálu v průběhu existence společnosti. Základní kapitál lze zvýšit převzetím dosavadních povinností společníka ke zvýšení dosavadních vkladů nebo k novému vkladu. I v tomto případě bude rozhodnutí náležet vždy zastupitelstvu obce.

Postup při řešení vkladu obce do obchodní společnosti

Předmětem vkladu obce jako společníka obchodní společnosti může být i nemovitá věc. Protože v tomto případě obec pozbývá k předmětu vkladu vlastnické právo, jež nabývá ob-

Vložení obecní nemovité věci do základního kapitálu obchodní společnosti, ač není přímo vyjmenováno v § 39 odst. 1 zákona o obcích, podléhá povinnosti zveřejnění záměru obce.

chodní společnost, do které je nemovitá věc vnesena, bude potřeba odpovědět na otázku, zda má obec povinnost před poskytnutím takového vkladu zveřejnit záměr dispozice s obecním majetkem dle § 39 odst. 1 zákona o obcích na úřední desce.

Povinnost zveřejnit záměr se vztahuje nejen na právní jednání výslovně uvedené v § 39 odst. 1 zákona o obcích, ale i na úkony „obdobné“, pokud v sobě zahrnují některé z jednání zmíněných v tomto ustanovení. Vklad nemovité věci do základního kapitálu obchodní společnosti představuje typický příklad úkonu, který, ač není výslovně uveden v § 39 odst. 1 zákona o obcích, podléhá povinnosti zveřejnění záměru obce. Vkladem nemovitého majetku do základního kapitálu obchodní společnosti totiž vzniká mezi společníkem a zakladanou (případně již existující) obchodní společností závazkový vztah obdobný vztahu z kupní smlouvy.¹⁾

Převod obchodního podílu

V případě převodu (prodej, darování, směna) obchodního podílu obce v obchodní společnosti nebude třeba záměr této dispozice na úřední desce zveřejnit. Podíl představuje dle § 31 zákona o obchodních korporacích účast společníka v obchodní korporaci a práva a povinnosti z této účasti plynoucí. Obchodní podíl je věcí v právním smyslu, a to věcí movitou a hromadnou ve smyslu § 489 a § 498 občanského zákoníku. S obchodním podílem není spojeno vlastnické (ani jiné obdobné) právo k nemovitým věcem, které společník vložil do základního kapitálu dané obchodní společnosti a které se staly vlastnictvím obchodní společnosti. Dispozice obchodním podílem tedy není dispozicí s nemovitou věcí a úmysl provést takovou dispozici proto povinnosti zveřejnění podle § 39 odst. 1 zákona o obcích nepodléhá (převodem obchodního podílu pochopitelně nedochází k převodu vlastnického práva k nemovitým věcem, neboť ty zůstávají dotčené obchodní společností).²⁾ Není však vyloučeno, aby si tuto pravomoc vyhradilo zastupitelstvo obce.

Nabytí obchodního podílu obcí v průběhu existence společnosti

Obec nemusí být vždy zakládajícím společníkem obchodní společnosti, ale může se jím stát i později v průběhu jejího trvání. V takovém případě je k nabytí obchodního podílu v této společnosti nutný souhlas zastupitelstva obce. Zákon však již nevyžaduje, aby zastupitelstvo schválilo také příslušný zakladatelský dokument. Postrádalo by to logiku, neboť obec, resp. každý přístupující společník v případě odsouhlasení účasti ve společnosti musí nutně vyslovit souhlas s příslušným zakladatelským dokumentem, akceptovat posílání této společnosti v něm uvedených apod. Navíc pokud zakladatelský dokument v době vzniku účasti obce již existoval a byl schválen valnou hromadou, pak dodatečné schvalování přístupující obcí na jeho platnost nemůže mít vliv. Taktéž gramatickým výkladem znění příslušného ustanovení § 84 odst. 2 písm. e) zákona o obcích lze dojít k závěru, že v případě rozhodování o účasti obce v již založených právnických osobách nebude zastupitelstvo obce schvalovat zakladatelský dokument této právnické osoby.

1) Ministerstvo vnitra ČR, odbor dozoru a kontroly veřejné správy. Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákon a o obcích. Komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra, podle právního stavu k 23. srpnu 2010.

Dostupné z www.mvcr.cz/odk2/soubor/metodicke-materialy-md-nakladni-majetkem-web-pdf.aspx.

2) Ministerstvo vnitra ČR, odbor dozoru a kontroly veřejné správy. Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákon a o obcích. Komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra, podle právního stavu k 23. srpnu 2010.

Dostupné z www.mvcr.cz/odk2/soubor/metodicke-materialy-md-nakladni-majetkem-web-pdf.aspx.

Kdo zastupuje obec v orgánech obchodní společnosti

Základní strukturu orgánů obchodní společnosti tvoří nejvyšší orgán (valná hromada), statutární orgán (jednatel nebo více jednatelů u společnosti s ručením omezeným a představenstvo nebo správní rada u akciové společnosti) a kontrolní orgán (dozorčí rada). Valnou hromadu jako nejvyšší orgán tvoří společníci. Je-li společníkem obec, je potřeba stanovit, která osoba ji bude na jednání tohoto orgánu zastupovat a vykonávat práva za společníka. Dle § 84 odst. 2 písm. f) zákona o obcích je zastupitelstvu obce vyhrazeno delegovat zástupce obce na valnou hromadu obchodních společností, v níž má obec majetkovou účast. To však neplatí u jednočlenné společnosti, tedy v případech, kdy je obec jediným společníkem a disponuje obchodním podílem ve výši 100 %. V takovém případě valná hromada jako nejvyšší orgán ve společnosti neexistuje a její působnost plní jediný společník. V rámci struktury obecních orgánů tím orgánem bude rada obce ve vyhrazené pravomoci [§ 102 odst. 2 písm. c) zákona o obcích].

Ostatní orgány společnosti volí valná hromada. V těchto případech dává zákon oprávnění zastupitelstvu obce navrhnout zástupce obce do ostatních orgánů obchodních společností, v nichž má obec majetkovou účast, a navrhnout jejich odvolání. Zastupitelstvo má tedy nominační pravomoc, k samotné volbě (odvolání) však oprávněno není, tu provádí až valná hromada společnosti.

Pokud má společnost jediného společníka, vykonává působnost valné hromady její společník (§ 12 odst. 1 zákona o obchodních korporacích), tedy jak bylo výše uvedeno, rada obce ve vyhrazené pravomoci; tuto pravomoc nemůže svěřit jinému orgánu obce ani si ji nemůže vyhradit zastupitelstvo obce. Bude tedy rozhodovat i o volbě a odvolání členů ostatních orgánů společnosti a o dalších záležitostech, které zákon nebo zakladatelský dokument svěřuje do působnosti tohoto nejvyššího orgánu společnosti. Není-li v obci rada zvolena, plní výše uvedené úkoly zastupitelstvo obce (§ 102 odst. 4 zákona o obcích).

Postup obce při změně zakladatelských dokumentů obchodních společností

V případě jednočlenné společnosti (tj. obec je jediným společníkem a disponuje obchodním podílem ve výši 100 %) je radě obce vyhrazeno rozhodovat ve věcech obce jako jediného společníka obchodní společnosti, tj. rada obce plní působnost valné hromady obchodní společnosti. Otázka zní, zda se jedná o neplatné právní jednání dle § 41 odst. 2 zákona o obcích, pokud změnu zakladatelského dokumentu obchodní společnosti schválí pouze rada obce



Zastupitelstvo obce, která je společníkem obchodní společnosti, musí schvalovat změny nebo nové zakladatelské dokumenty ještě před jejich finalizací na valné hromadě.

v působnosti valné hromady bez schválení zastupitelstva obce. Ze stanoviska ministerstva vnitra ČR vyplývá, že „podle argumentu logického výkladu práva a maiore ad minus je zastupitelstvo obce oprávněno v rámci své vyhrazené pravomoci schvalovat též změny zakladacích dokumentů právnických osob (samozejmě včetně stanov). To znamená, že pokud je zastupitelstvo obce oprávněno rozhodnout o založení/zrušení právnické osoby a o schválení jejich zakladacích dokumentů, lze logickým výkladem dovodit, že do vyhrazené kompetence zastupitelstva obce náleží též rozhodování o změně a následné schválení změny zakladacích dokumentu.

V případě, že rada obce rozhodne ve věcech obce jako jediného společníka obchodní společnosti o určitém úkonu (např. změně stanov), přičemž takový úkon lze zároveň subsumovat (podřadit) pod ustanovení § 84 odst. 2 písm. e) zákona o obcích, je třeba učinit celkem 2 rozhodnutí – rozhodnutí zastupitelstva obce podle § 84 odst. 2 písm. e) zákona o obcích a zároveň též rozhodnutí rady obce podle § 102 odst. 2 písm. c) zákona o obcích. Rada obce je oprávněna sama rozhodovat ve smyslu § 102 odst. 2 písm. c) zákona o obcích (tj. bez rozhodnutí zastupitelstva obce) pouze o těch záležitostech obchodní společnosti, které se přímo nedotýkají oprávnění zastupitelstva uvedených v § 84 odst. 2 písm. e) zákona o obcích.

Je tedy třeba v daném případě rozlišovat materiální pravomoc, tedy pravomoc učinit rozhodnutí o změně stanov z obsahového hlediska (vyhrazená pravomoc zastupitelstva obce), a pravomoc formální, spočívající v zákonném provedení změny stanov z pozice jediného společníka obchodní společnosti, který v jednočlenných společnostech vykonává působnost nejvyššího orgánu obchodní společnosti, což vyplývá z ustanovení § 12 odst. 1 zákona o obchodních korporacích (vyhrazená pravomoc rady obce).“³⁾

Na základě výše uvedeného stanoviska lze dovodit závěr, že zastupitelstvo obce, která je společníkem obchodní společnosti, bude schvalovat změny zakladatelských dokumentů či vydání nových zakladatelských dokumentů vždy, a to před jejich schválením valnou hromadou této společnosti.

V případě vícečlenné společnosti je orgánem schvalujícím zakladatelské dokumenty valná hromada. Je ovšem nutné, aby před tímto schválením projednala a schválila změny v těchto dokumentech, případně jejich nové znění, zastupitelstvo obcí – společníků obchodní společnosti.

Václav Dobrozemský

Autor je absolventem Právnické fakulty Univerzity Palackého v Olomouci. Působil jako právník na dvou městských úřadech, od roku 2018



zastává funkci místostarosty města Nový Jičín. Věnuje se právnímu poradenství, lektorské a přednáškové činnosti. Působí jako školitel akreditovaných kurzů pro úředníky územních samosprávních celků, ale také vzdělávacích akcí pro starosty, zastupitele a ředitele příspěvkových organizací, kde se zaměřuje na oblasti, jako jsou nakládání s majetkem obce, poskytování dotací, vztahy obce a příspěvkové organizace, zákon o úřednících, odměňování zastupitelů, odpovědnost členů orgánů obce, právní minimum pro ředitele příspěvkových organizací. Je spoluautorem dvou monografií na téma nevydělečných organizací a stálým příspěvatelem časopisu UNES (Účetnictví neziskového sektoru). Odborně se zaměřuje na problematiku spolkového práva, obecní samosprávy a příspěvkových organizací.

1) Odpověď Ministerstva vnitra ČR na dotaz – vyhrazené pravomoci zastupitelstva obce k obchodním společnostem, v nichž je obec jediným vlastníkem ze dne 17. 12. 2015, č. j. MV-181654-2/ODK-2015, dostupné z <https://www.oziveni.cz/wp-content/uploads/2014/08/Nazor-MVCR-zmena-stanov.pdf>.

Trvalý pobyt v ČR není jen administrativní údaj

Trvalý pobyt v České republice není jen administrativním údajem, ale má zásadní dopad na život každého občana. Kde a jak se trvalý pobyt hlásí a jaké jsou v tomto ohledu práva a povinnosti občanů?

Co je trvalý pobyt a proč je důležitý?

Trvalý pobyt v České republice je adresa, kterou občan uvede jako své oficiální bydliště pro evidenci obyvatel a komunikaci s úřady. I když se může jednat o místo, kde člověk skutečně žije, není to nezbytnou podmínkou. Trvalý pobyt slouží především pro potřeby státní správy – úřady na něj zasílají důležité dokumenty, jako jsou předvolání nebo rozhodnutí. Trvalý pobyt také určuje příslušnost k volebním okrskům, což znamená, že člověk má právo volit v obci, kde je přihlášen. Zákon výslovně stanoví, že údaj o adrese místa trvalého pobytu má pouze evidenční charakter.

Rozdíl mezi trvalým pobytem a skutečným bydlištěm je důležitý. Zatímco trvalý pobyt má administrativní účel, skutečné bydliště je místo, kde člověk reálně tráví svůj čas a kde může přijímat poštu či návštěvy. V České republice je běžné mít obě místa na stejné adrese, ale není to nutné.

Trvalý pobyt v nájemním bydlení

Nahlášení trvalého pobytu v nájemním bydlení je poměrně jednoduchý proces. Nájemníci mají právo si zaregistrovat trvalý pobyt na adrese, kde bydlí, i když nejsou vlastníky nemovitosti. K tomuto kroku potřebují zejména platnou nájemní smlouvu a občanský průkaz. Za ohlášení změny místa trvalého pobytu se hradí správní poplatek 50 Kč a osoby mladší 15 let jsou od poplatku osvobozeny.

Pronajímatel nemá právní oprávnění toto nahlášení zakazovat, a to ani v případech, že je takový zákaz uveden v nájemní smlouvě. Pokud nájemník splňuje všechny zákonné požadavky, může si trvalý pobyt v pronajatém bytě zařídit bez nutnosti dalšího povolení.

Proces je však odlišný, pokud jde o podnájemníky nebo spolubydlící. Tito lidé obvykle nemají přímý nájemní vztah s majitelem nemovitosti, a proto potřebují jeho písemný souhlas s úředně ověřeným podpisem (případně může oprávněná osoba potvrdit souhlas přímo na přihlašovací tiskopisu před zaměstnancem ohlašovny).

Trvalý pobyt v nájemním bydlení nepřináší nájemníkovi žádná specifická vlastnická práva k nemovitosti – jde o evidenční údaj. Při exekuci není rozhodující, kde má dlužník trvalý pobyt, ale kde se nachází jeho majetek.



Trvalý pobyt v nájemním bydlení nepřináší nájemníkovi žádná specifická vlastnická práva k nemovitosti – jde o evidenční údaj. Při exekuci není rozhodující, kde má dlužník trvalý pobyt, ale kde se nachází jeho majetek. Exekutor může provést soupis movitých věcí tam, kde se dlužník fakticky zdržuje. Pokud by byly do soupisu omylem zahrnuty věci pronajímatele, může se bránit (např. návrhem na vyloučení věci či vylučovací žalobou).

Práva a povinnosti spojené s trvalým pobytem

Nahlášení trvalého pobytu přináší občanovi nejen práva, ale i povinnosti v obci, kde je registrován. Mezi nejvýznamnější práva patří možnost volit v místních volbách, což umožňuje občanovi ovlivňovat rozhodování o záležitostech, které se týkají jeho bydliště. Dále mají osoby s trvalým pobytem často lepší přístup k některým službám, jako je registrace dětí do školek a škol, a možnost využívat rezidentní parkování, zejména ve větších městech.

Na druhou stranu přináší trvalý pobyt i určité povinnosti. V mnoha obcích může být zavedena povinnost hradit místní poplatek za obecní systém odpadového hospodářství. Jeho výši a přesná pravidla stanoví obecně závazná vyhláška, přičemž zákonný strop činí 1 200 Kč na osobu/rok.

Další povinností je aktualizace údajů ve všech dokladech, kde je trvalá adresa uvedena. Při změně trvalého pobytu je nutné si například vyměnit občanský průkaz a ohlásit novou adresu některým institucím, jako je zdravotní pojišťovna nebo zaměstnavatel. Trvalý pobyt je tak nejen evidenčním údajem, ale ta-

ké spojuje občana s místní komunitou, což s sebou nese určité závazky.

Zrušení a změna trvalého pobytu

Zrušení nebo změna trvalého pobytu může být nutností v různých životních situacích, například po přestěhování či ukončení nájemního vztahu. Změnu trvalého pobytu nelze provést automaticky. Je třeba ji nahlásit na ohlašovně v místě nového trvalého pobytu (obecní úřad nebo magistrát města). Občan musí vyplnit přihlašovací lístek k trvalému pobytu a předložit doklad totožnosti a dokument, který potvrzuje oprávnění užívat novou adresu, jako je například nájemní smlouva či výpis z katastru nemovitostí. Vlastník či oprávněná osoba nedokládá své právo, pokud si je ohlašovna může ověřit vzdáleným přístupem v katastru. Po vyřízení přihlášky na novou adresu automaticky zaniká trvalý pobyt na původním místě.

Pokud jde o zrušení trvalého pobytu, vlastník nebo jiná oprávněná osoba může podat návrh týkající se bývalého nájemníka, který již v nemovitosti nebydlí, ale trvalý pobyt si neodhlásil. Musí však doložit důvody, například ukončení nájmu a předávací protokol. V takových případech se žádost podává na úřadu, který posoudí oprávněnost zrušení. O zrušení se vždy rozhoduje ve správním řízení; za podání návrhu se hradí správní poplatek 100 Kč za každou uvedenou osobu.

Změna trvalého pobytu s sebou nese nutnost aktualizovat různé doklady a informovat instituce, jako jsou zdravotní pojišťovny nebo zaměstnavatelé. Změna adresy je tedy nejen administrativní krok, ale také zajištění, že občan bude dostupný pro všechny důležité úřední úkony a bude mít přístup k místním službám.

Trvalý pobyt občanů z pohledu obce

Při vyřizování žádostí o trvalý pobyt je pro úředníky zásadní důkladné ověření předkládaných dokumentů, jako jsou nájemní smlouvy, výpisy z katastru nebo souhlasy vlastníků nemovitostí. Proces ověřování může být náročný zejména v případech, kdy jsou doklady nejasné nebo neúplné. Doporučuje se mít dobře zpracované in-

V souvislosti s trvalými pobyty se také někdy v obcích hovoří o fenoménu „mrtvých duší“ – tedy občanů, kteří mají nahlášen trvalý pobyt, ale fyzicky v obci nepobývají...

terní pokyny, které úředníkům usnadní řešení složitějších případů, případně využívat dostupné zdroje a systémy, jako je agendový informační systém evidence obyvatel (AISEO) a katastr nemovitostí. Ohlašovna zapisuje změny do evidence bez zbytečného odkladu.

V souvislosti s trvalými pobyty se také někdy v obcích hovoří o fenoménu „mrtvých duší“ – tedy občanů, kteří mají nahlášen trvalý pobyt, ale fyzicky v obci nepobývají. Taková situace představuje pro obce a jejich správu výzvu, zejména z pohledu plánování obecních služeb a rozpočtu. Mrtvé duše mohou zkreslit skutečný počet obyvatel, což následně ovlivňuje například financování škol, kapacity zdravotnických zařízení nebo výběr odpadových poplatků.

Ondřej Preuss

Autor článku je zakladatelem online služby DostupnyAdvokat.cz. Rád klientům pomáhá, když si nevědí rady s pracovními problémy, řeší za ně převod nemovitostí nebo poradí s autorskou licencí. Baví ho psaní odborných a popularizačních textů, které se většinou vážou k právní tematice. Své zkušenosti předává budoucím kolegům na Právnické fakultě Univerzity Karlovy, kde je tajemníkem katedry ústavního práva. Právo studoval nejen v Praze, ale také rok ve Francii na univerzitě v Nancy.



Na co by si obec měla dát pozor, když kupuje nemovitosti?

Města a obce kupují nemovitosti z různých důvodů. Jejich společným jmenovatelem bývá veřejný zájem – zajištění dopravní či technické infrastruktury, rozšíření veřejné zeleně, stabilizace územního rozvoje nebo zajištění bytového fondu. Právní rámec koupě nemovitosti obcí je částečně stejný, jako právní rámec koupě nemovitosti jakýmkoli jiným subjektem – i koupě nemovitosti obcí se tedy řídí občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.) a katastrálním zákonem (zákon č. 256/2013 Sb.). Kromě toho ale obce musí dodržovat povinnosti vyplývající ze zvláštních právních předpisů, zejména zákona o obcích (zákon č. 128/2000 Sb.), případně zákona o hlavním městě Praze (zákon č. 131/2000 Sb.) nebo zákona o registru smluv (zákon č. 340/2015 Sb.). Jaká jsou procesní specifika koupě nemovitosti obcí a na jaká rizika by si obec měla dát pozor?



Kupní smlouvu podepisuje starosta, který je vázán rozhodnutím zastupitelstva obce

Kupní smlouvu pak za obec podepisuje starosta obce. Ten je při podpisu smlouvy vázán rozhodnutím zastupitelstva obce. Pokud tedy zastupitelstvo schválí konkrétní podmínky koupě, je starosta takovým schválením vázán a není oprávněn se od schválených podmínek koupě odchýlit.

Kupní cena nemovitosti musí být přiměřená

Obec by také měla dbát na to, aby kupní cena nemovitosti byla přiměřená. Pokud by měla obec kupovat nemovitost za vyšší než tržní cenu, musí tento postup v souladu se zásadou hospodárnosti řádně odůvodnit (§ 38 odst. 1 zákona o obcích). Koupě nemovitosti za neodůvodněně vyšší kupní cenu může vést i k trestněprávní odpovědnosti členů zastupitelstva, kteří hlasovali pro přijetí usnesení zastupitelstva o koupi takové nemovitosti.

Nezapomeňte na povinnosti vyplývající ze zákona o registru smluv

Kromě toho by obec neměla zapomenout na povinnosti vyplývající ze zákona o registru

Vybraná specifika procesu koupě nemovitosti obcí

Hospodaření obce jako veřejnoprávní korporace je oproti soukromým osobám z pochopitelných důvodů regulováno. To se týká i nakládání s majetkem obce, včetně nabývání nemovitostí.

V první řadě musí záměr koupě nemovitosti schválit zastupitelstvo obce (§ 85 písm. a) zákona o obcích). Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že se tak musí dít na řádném zasedání, které musí mít stanovený program, o němž

jsou předepsaným způsobem vyrozuměni občané obce a fyzické osoby starší 18 let vlastníci na území obce nemovitost, a konat se na zákonem určeném místě. Obec je povinna zveřejnit záměr i jeho program ve stanoveném rozsahu a způsobu a o průběhu zasedání pořádat řádný zápis.

Zastupitelstvo pak může rozhodovat nejen o samotné koupi nemovitosti, ale i o podmínkách takové koupě. Může tedy schválit koupi nemovitosti za konkrétní kupní cenu či za konkrétních smluvních podmínek. Může dokonce schválit podobu samotné kupní smlouvy.

smluv. V prvé řadě musí obec rozpoznat, zda se na ni povinnost uveřejnit konkrétní smlouvu vztahuje. Na obce nevykonávající rozšířenou působnost (tzv. obce I. typu) dopadá obecná výjimka z povinnosti uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 3 odst. 2 písm. k) zákona o registru smluv; tyto obce tedy kupní smlouvu na nemovitost nemusí vůbec zveřejňovat. V případě obcí II. a III. typu se povinnost uveřejnit kupní smlouvu vztahuje na případy, kdy je prodávajícím právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba při výkonu své podnikatelské činnosti (na případy, kdy je prodávajícím fyzická osoba, která nejedná při výkonu své podnikatelské činnosti, dopadá výjimka dle § 3 odst. 2 písm. a) zákona o registru smluv).

...a poté na vklad vlastnického práva obce do katastru nemovitostí

Protože zveřejnění v registru smluv je zákonem podmínkou účinnosti smlouvy, je uzavřenou kupní smlouvu potřeba nejprve uveřejnit v registru smluv a teprve poté podat návrh na vklad vlastnického práva obce do katastru nemovitostí. K návrhu na vklad je pak třeba připojit potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv. U smluv, na které se vztahuje některá z výjimek z uveřejnění, je vhodné do poznámky pro katastrální úřad v rámci návrhu na vklad uvést výjimku podle konkrétního ustanovení zákona o registru smluv.

Vybraná rizika při nabývání nemovitosti a jak jim předcházet

Kromě popsané specifické veřejnoprávní regulace a vnitřních procesů obce se rizika při koupi nemovitosti pro obec a jakékoliv jiné subjekty v zásadě neliší. I obec by tedy měla dbát na to, aby tato rizika identifikovala a v maximální míře jim předešla. Což obnáší minimálně právní prověrku nabývané nemovitosti.

Prověření v katastru nemovitostí

Základním krokem je pochopitelně prověření nemovitosti v katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí jakožto veřejný seznam je ovládán mimo jiné principem materiální publicity. Princip materiální publicity představuje ochranu pro toho, kdo nabývá vlastnické právo k nemovitosti za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné dle stavu zapsaného v katastru nemovitostí. Jinými slovy, pokud kupující v rámci procesu koupě spoléhá na stav zapsaný v katastru nemovitostí a nemá nejpozději v okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí objektivní důvod pochybovat o správnosti tohoto zápisu (např. nemá informace o tom, že zápis v katastru nemovitostí je nesprávný), svědčí zapsaný stav v jeho prospěch a nabude vlastnické právo k nemovitosti zpravidla i kdyby se ukázalo, že prodávající nebyl jejím skutečným vlastníkem. Kupující je přitom chráněn i tím, že jeho dobrá víra se ze zákona předpokládá. Pokud tedy bude kdokoli chtít dobrou víru kupujícího vyvrátit, leží



v tomto směru povinnost tvrzení a důkazní na tom, kdo dobrou víru vyvrací. V tomto smyslu má tedy tzv. dobrověrný nabyvatel vyšší míru ochrany.

Na druhou stranu, tato ochrana nemusí být za každé situace dostačující. Jak uvádí judikatura Nejvyššího soudu, nabyvatel nemovitosti evidované v katastru nemovitostí jako vlastnictví převodce sice není v zásadě povinen činit aktivní kroky (šetření) směřující k tomu, aby se ujistil, že stav zápisů ve veřejném seznamu je v souladu se skutečným právním stavem. Jsou-li mu ovšem známy skutečnosti, které zápis v katastru nemovitostí v objektivně znejistují, pak lze po něm přiměřenou „investigativní“ aktivitu požadovat. Posouzení, zda o takové skutečnosti šlo a zda investigativní aktivita vyvinutá nabyvatelem byla dostačující, je pak na úvaze soudu typicky v případném sporu o vlastnictví nemovitosti.

Otázka posuzování dobré víry u obce jako veřejnoprávní korporace nemusí být vždy zcela jednoduchá

Otázka posuzování dobré víry u obce jako veřejnoprávní korporace také nemusí být vždy zcela jednoduchá. K tomu judikatura Nejvyššího soudu uvádí, že při posuzování dobré víry obce se uplatní stejná pravidla jako v případě jakékoli jiné osoby. Avšak je možné přihlídnout i k reálným možnostem obce a odbornému aparátu obce. Mírněji by se tak posuzovala dobrá víra malé obce oproti například statutárnímu městu.

Někdy se ochrana dobré víry ve správnost zápisu v katastru nemovitostí neprosadí vůbec

V některých případech se pak ochrana dobré víry ve správnost zápisu v katastru nemovitostí neprosadí vůbec. Takovou situaci může být případ, kdy se v prodávané nemovitosti nachází rodinná domácnost manželů a druhý manžel neudělí souhlas s prodejem takové nemovitosti. Za určitých podmínek se pak může manžel prodávajícího dovolat neplatnosti takového převodu. A to i tehdy, když není ani

spoluvlastníkem a nemovitost není ani ve společném jmění manželů. Podle judikatury Nejvyššího soudu pak ochrana rodinné domácnosti v takových případech převládá nad ochranou tzv. dobrověrného nabyvatele. Toto riziko pak ale z povahy věci odpadá, pokud jsou nabývanými nemovitostmi např. jen pozemky bez jakékoli stavby.

Podobně nebezpečná situace by mohla nastat, pokud by se jednalo o nemovitost ve společném jmění manželů, avšak v katastru nemovitostí by byl zapsán jen jeden z manželů. Pokud by za takovéto situace obec uzavřela kupní smlouvu jen s jedním z manželů, mohl by se druhý z manželů za určitých podmínek dovolat neplatnosti kupní smlouvy. V těchto případech však již judikatura tenduje spíše k ochraně tzv. dobrověrného nabyvatele.

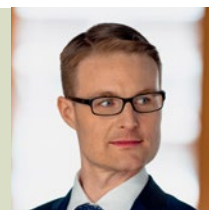
Nespoléhejte pouze na dobrou víru

Ačkoli je tedy i obec v postavení nabyvatele v případě koupě nemovitosti chráněna dobrou vírou ve správnost zápisu v katastru nemovitostí, neměla by bez dalšího na správnost takového zápisu spoléhat. Kromě výše uvedených situací by měla obec také minimálně prověřit, zda proti prodávajícímu není vedeno exekuční a insolvenční řízení a prověřit i samotný nabývací titul, na základě kterého prodávající vlastnické právo k nemovitosti získal. Vystane-li i po této prověrce v budoucnu spor o vlastnické právo k nemovitosti a obec bude schopná doložit, že právní prověrku v potřebném rozsahu učinila, její šance na úspěch v soudním sporu se pochopitelně značně zvýší.

Pavel Zuska

Autor článku je absolventem Právnické fakulty Univerzity Karlovy a zakládajícím advokátem advokátní kanceláře ARTES LEGAL s. r. o.

Ve své praxi se zaměřuje mimo jiné na právní vztahy k nemovitostem a řešení sporů a dále na oblast obchodního, smluvního a trestního práva i práva veřejných zakázek.



Vnitřní předpisy obce jsou nezbytné pro její chod a fungování

Vnitřní předpisy jsou pevnou a nedílnou součástí každého zaměstnavatele. V případě obcí je jejich význam ještě zvýrazněn zákonnou povinností vydávat některé z nich, jako například pracovní, spisový či organizační řád. Jaké jsou další, co je jejich obsahem a co dalšího s tím ještě souvisí?

Vnitřní předpisy v právní úpravě

Vnitřní předpis je souborem norem, kterými si zaměstnavatel upravuje konkrétní postupy a pravidla, jež jsou zaměstnanci povinni dodržovat. Obecně lze říct, že je v dispozici a na rozhodnutí zaměstnavatele, zda a jaké vnitřní předpisy vydá a jaké otázky v nich upraví. Tento závěr zcela neplatí v případě obcí, které mají povinnost vydat pracovní řád podle § 306 zákoníku práce. Zároveň nesmí žádný zaměstnavatel, tedy ani obec, vydat vnitřní předpisy upravující otázky již upravené zákonem nebo je upravovat v rozporu s ním.

Zákoník práce stanovuje základní pravidla pro vydání vnitřních předpisů. Těmi je dán základní zákonný rámec, který je zaměstnavatel při své jinak volné úvaze při vydávání vnitřních předpisů povinen respektovat. Je výslovně zakázáno, aby zaměstnavatel stanovil vnitřním předpisem pro zaměstnance povinnosti anebo zkracoval jejich práva stanovená zákoníkem práce.

Zákon o obcích výslovně uvádí některé vnitřní předpisy, s jejichž vydáním počítá, a to konkrétně spisový řád, skartační řád, pracovní řád a organizační řád a zároveň stanoví orgán oprávněný k jejich vydání. Tyto a případně i další vnitřní předpisy, s výjimkou organizačního řádu, jehož schválení je v kompetenci rady obce, schvaluje tajemník obecního úřadu (pozn. pokud je tato funkce zřízena), pokud je nevydává rada obce.

Platnost, účinnost a závaznost vnitřního předpisu

Zákoník práce stanoví základní pravidla pro nabytí platnosti vnitřního předpisu. Prvním předpokladem je jeho působnost. Tento požadavek je zcela logický s ohledem na význam vnitřních předpisů, prokazatelnost jejich obsahu a možnost zaměstnanců kdykoliv si jejich obsah přečíst.

Nepřípustný je rozpor vnitřního předpisu s právními předpisy. Z hlediska účinnosti stanoví zákoník práce nepřipustnost zpětné účinnosti vnitřního předpisu. Důsledkem porušení těchto tří podmínek stanovených zákoníkem práce je neplatnost vnitřního předpisu, a to zcela nebo v části, které se důvod této neplatnosti týká.

Vznik účinnosti vnitřního předpisu stanoví zaměstnavatel, a to nejčastěji ke konkrétnímu datu, které nesmí být dřívější, než je den vyhlášení vnitřního předpisu.

Vnitřní předpisy jsou interní akty řízení, nejsou prameny práva. Mají výhradně interní cha-



rakter a zavazují pouze okruh osob, na které se vztahují. Zaměstnavatel může stanovit práva zaměstnance prostřednictvím vnitřního předpisu výhodněji, než jsou stanoveny v právních předpisech. Zákon však výslovně zakazuje, aby zaměstnavatel prostřednictvím vnitřního předpisu zkracoval práva zaměstnance či mu ukládal povinnosti. Na takové akty (ustanovení) se hledí jako by nebyly (tzv. nicotnost).

V souvislosti se závazností vnitřních předpisů, resp. se závazností z nich vzniklých práv je nutno na tomto místě zmínit trvání práv po zrušení toho vnitřního předpisu, který toto právo založil. Takové právo trvá i nadále a zaměstnanec má nárok na jeho uspokojení. To se týká zejména práv mzdových a platových, ale i jiných práv, která vznikla v době platnosti a účinnosti určitého vnitřního předpisu.

Proces vydání vnitřního předpisu obcí

Proces vydání vnitřního předpisu by měl vždy začít vyhodnocením potřeby vydání vnitřního předpisu a posouzením možnosti jeho vydání z hlediska zákonného. Není vhodné, aby pouze kopíroval platnou právní úpravu, v určitých (důležitých) otázkách upravených zákonem však taková „citace“ zákona může být praktická. Posouzení vhodnosti vydání vnitřního předpisu by mělo zahrnovat také úvahu, zda s ohledem na množství vnitřních předpisů u zaměstnavatele jeho vydání neztí-

ží orientaci v pravidlech, pokud je vnitřních předpisů více.

Ze zákoníku práce vyplývá pro zaměstnavatele povinnost seznámit zaměstnance s vydáním, změnou nebo zrušením vnitřního předpisu, a to nejpozději do 15 dnů od jeho vydání. Zaměstnanec tak má dostatečně dlouhou dobu k tomu, aby se s jeho obsahem seznámil. Povinností zaměstnavatele je rovněž umožnit zaměstnanci dostupnost vydaných vnitřních předpisů po celou dobu jeho pracovního poměru. S postupnou elektronizací veřejné správy jsou k tomu často využívány elektronické prostředky – e-mail či intranet, které obvykle dovolují zaměstnavateli prokázat, že se zaměstnanec s obsahem seznámil, a zaměstnanci zase opakovaně se k textu vrátit. S platnými vnitřními předpisy je zaměstnavatel povinen seznámit také nového zaměstnance.

Dle platné právní úpravy je obec povinna vydat několik vnitřních předpisů – pracovní řád, spisový řád a organizační řád.

Pracovní řád, spisový řád, organizační řád

Dle platné právní úpravy je obec povinna vydat několik vnitřních předpisů – pracovní řád, spisový řád a organizační řád.

• Pracovní řád

Pracovní řád je zvláštním druhem vnitřního předpisu, který rozvádí ustanovení zákoníku práce a dalších právních předpisů, nesmí zaměstnancům zakládat povinnosti nad rámec zákona. Zákoník práce neupravuje obsah pracovního řádu, záleží na konkrétních potřebách zaměstnavatele, jaké otázky potřebuje upřesnit.

Pracovní řád vydává tajemník, obvykle bez omezení doby platnosti. Platnost je podmíněna předchozím souhlasem odborové organizace, působí-li u zaměstnavatele. Souhlas je nutný jak v případě vydání pracovního řádu, tak v případě jeho změny.

• Spisový řád

Zákon o archivnictví a spisové službě stanoví, že určení původci vydají spisový řád. Jeho součástí je spisový a skartační plán, který obsahuje seznam typů dokumentů rozříděných do věcných skupin s vyznačenými spisovými znaky,

skartačními znaky a skartačními lhůtami. Obec je povinna zaslat vydaný spisový a skartační plán příslušnému archivu. Strukturu a podrobnosti zpracování spisového a skartačního plánu stanoví prováděcí právní předpis.¹⁾

• Organizační řád

Vydání organizačního řádu je vyhrazenou pravomocí rady obce, v obcích, kde není rada zřizována, jej vydává starosta. Tento vnitřní předpis stanoví organizační členění a pravomoci jednotlivých útvarů.

Součástí mohou být také podpisová oprávnění na jednotlivých stupních řízení, častým však v případě obcí bývá vydání samostatného vnitřního předpisu upravujícího podepisování písemností obce.

Proč a kdy vnitřní předpis vydat?

Pokud to zákon nevyžaduje, je na úvaze zaměstnavatele, zda vnitřní předpis vydá. Musí však vždy respektovat platnou právní úpravu.

Pakliže vnitřním předpisem stanoví zaměstnancům příznivější podmínky než zákoník práce, zavazuje se tím k jejich poskytnutí. To se týká zejména tzv. benefitů. Zaměstnavatel musí vždy také vyhodnotit, zda vydáním určitého vnitřního předpisu nezpůsobí nerovné zacházení s určitými skupinami zaměstnanců. V rámci dobré praxe lze rovněž apelovat na vydávání přiměřeného množství vnitřních předpisů tak, aby se jejich množství (a množství povinností a práv jimi stanovené) nestalo nepřehledným.

Vnitřní předpis má významné místo také tehdy, když stanovuje podrobnější pravidla pro plnění povinností zaměstnance, který je poruší. V takovém případě, zejména pokud je zaměstnanci doručováno upozornění na porušování povinností či výzva k odstranění neuspokojivých pracovních výsledků, může být vnitřní předpis spolu se zákonným ustanovením podkladem pro ukončení pracovního poměru.

Slávka Kopačková

1) Vyhláška Ministerstva vnitra ČR č. 259/2012 Sb., o podrobnostech výkonu spisové služby, ve znění pozdějších předpisů

SMS ČR Vzdělávání > www.smscr.education/



Program prezenčních kurzů podzim 2025

Online semináře

- 25. 9. Úřední deska v každodenní praxi a zveřejňování informací na webu obce
- 2. 10. 50:50: Změna financování nepedagogické práce – odpovědi na nejčastější dotazy
- 7. 10. Obec a nájemné z bytů, úhrada služeb, kauce, včetně problematiky neplatičů
- 9. 10. Místní poplatky a jejich správa prakticky
- 16. 10. Ochrana osobních údajů v prostředí domů dětí a mládeže
- 23. 10. Spisová a archivní služba pro školy: stávající a nové požadavky legislativy
- 29. 10. AI pro obce prakticky: Začínáme s ChatGPT bez stresu a zbytečné teorie
- 30. 10. Ochrana osobních údajů v prostředí sociálních služeb
- 11. 11. Zápisy a usnesení ze zasedání zastupitelstva a rady obce
- 12. 11. AI pro obce prakticky: Využívejte umělou inteligenci na plno
- 13. 11. Spisová a archivní služba pro obce: stávající a nové požadavky legislativy
- 20. 11. Vymáhání místních poplatků
- 9. 12. Trestní odpovědnost starostů a zastupitelů

Prezenční semináře

- 23. 9. Komunikace s problémovými občany / (Liběňovice)
- 7. 10. Vztah mezi obcí a školou aneb co (ne) může zřizovatel / (Pardubice)
- 9. 10. Radniční zpravodaje, které mají budoucnost / (Pardubice)
- 30. 10. Zákon o pozemních komunikacích / (Pardubice)
- 31. 10. Vztah mezi obcí a školou aneb co (ne) může zřizovatel / (Praha)
- 5.–6. 11. Starostovské prodloužené odpoledne... v Pardubickém kraji / (Jablonek nad Orlicí)
- 13. 11. Konkurz na ředitele školy / (Praha)
- 18. 11. Radniční zpravodaje, které mají budoucnost / (Zlín)
- 20. 11. Komunikace s problémovými občany / (Pardubice)
- 21. 11. Zákon o pozemních komunikacích / (Zlín)

Odborné konference

- 16. 10. Finanční konference SMS ČR / (Praha)
- 6. 11. Ředitel školy 2026 aneb jak obstát ve výzvách příštího roku a zachovat si zdravý rozum / (Praha)
- 25. 11. Zaostřeno na účetní a daňové novinky roku 2026 / (Praha)

Bližší informace naleznete zde: <https://www.smscr.education/>

Odpovídá za škodu způsobenou stavem pozemní komunikace vlastník, nebo správce?

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 7. 2024 č. j. 25 Cdo 2393/2023

Soud prvního stupně rozhodoval o žalobě na náhradu škody podané chodcem, který si v zimním období zlomil nohu na sněhu rozšlapaném po obecním chodníku. V průběhu řízení se prokázalo, že v době úrazu chodce neexistovala v daném místě závada ve schůdnosti a sjízdnosti ve smyslu právní úpravy. Nebyla tedy naplněna podmínka pro uplatnění objektivní odpovědnosti vlastníka pozemní komunikace k náhradě škody.

Soud odmítl odpovědnost obce

Soud také odmítl odpovědnost obce (vlastníka) podle § 2914 občanského zákoníku s odůvodněním, že obec svěřila údržbu pozemní komunikace správci a dle soudu tak nebyla k podání žaloby pasivně legitimovaná. Ten tedy žalobu zamítl.

Krajský soud došel k odlišnému závěru

O odvolání žalobce rozhodoval krajský soud, který však došel k odlišnému závěru. Konstatoval odpovědnost obce nikoliv na základě závady ve schůdnosti či sjízdnosti (pozn. jedná se objektivní odpovědnost obce), ale pro porušení povinnosti řádné údržby pozemní komunikace. Soud také uvedl, že obec zůstává pasivně legitimovanou stranou sporu, a to i tehdy, pokud uzavřela se správcem smlouvu o provádění údržby. Vyhodnotil, že i v situaci, kdy obec se správcem uzavřela smlouvu o dílo, odpovídá stejnou měrou, jako kdyby činnost vykonávala sama, a tím pádem je odpovědná za škodu vzniklou v důsledku úrazu chodce, jejíž příčinou byla nedostatečná údržba.

Obec se proti rozsudku odvolala

Obec podala proti rozsudku odvolacího soudu dovolání. Nejvyšší soud shledal přípustnost z důvodu doposud neřešené otázky hmotného práva, a to otázky pasivní legitimace ve sporu o náhradu újmy z porušení povinnosti vlastníka vykonávat správu komunikace, zejména její údržbu, podle silničního zákona.

Správa pozemní komunikace zahrnuje zejména její pravidelné a mimořádné prohlídky, údržbu a opravy. Tuto správu může vlastník vykonávat buď sám, nebo prostřednictvím správce. V případě vzniku škody připadá v úvahu aplikace právní úpravy občanského zákoníku (§ 2910 občanského zákoníku) nebo právní úpravy podle silničního zákona (§ 26 a § 27 zákona č. 13/1997 Sb.).

Občanský zákoník stanovuje obecnou odpovědnost za škodu vzniklou v důsledku nesplnění zákonné povinnosti – v tomto případě nedostatečné údržby komunikace. Zákon o pozemních komunikacích pak upravuje zprísněnou odpovědnost vlastníka komunikace za újmu vzniklou z důvodu tzv. závady ve schůdnosti, tedy zvláštního druhu vady komunikace.

Dle Nejvyššího soudu existují tyto dva režimy odpovědnosti současně. V obou případech se jedná o zákonnou, nikoliv smluvní povinnost. Ustanovení § 2914 občanského zákoníku stanovuje, že pokud si odpovědná osoba stanovila zmocnění, zaměstnance nebo jiného pomocníka, nahradí škodu jím způsobenou stejně, jako by ji způsobila sama.

Silniční zákon také umožňuje přenos odpovědnosti, v tomto případě pak z vlastníka komunikace na jejího správce, avšak pouze za škodu způsobenou závadou ve schůdnosti či sjízdnosti.

Z uvedeného plyne, že pro posouzení škody a odpovědnosti za ni je rozhodující, zda byla škoda způsobena závadou ve schůdnosti či sjízdnosti (odpovědnost podle zákona o pozemních komunikacích) anebo v důsledku nedostatečné údržby pozemní komunikace (podle občanského zákoníku).



Nejvyšší soud k tomu výslovně uvedl: „...v případech, na něž nedopadá zvláštní úprava popsaná v předchozím odstavci, tj. při uplatnění obecné odpovědnosti za porušení povinnosti řádné údržby komunikací, která se řídí podle občanského zákoníku, je povinnou osobou vlastník a přenos odpovědnosti na správce zde není možný. Tomu nasvědčuje i podmínka, že vlastník vůči zřízené osobě musí být po celou dobu výkonu správy ovládací osobou. Z toho plyne snížená míra autonomie pomocného subjektu, který sice není při konkrétním provedení potřebných úkonů a prací vázán pokyny ovládací osoby, nicméně celá jeho činnost je vázána právě na dosažení předpokládaného výsledku, jímž je řádný stav komunikací. Zejména účelové napojení správce na hlavní osobu vytváří takový vztah podřízenosti pomocníka, že mu ve smyslu zmíněného výkladu § 2914 odst. 1 o. z. nelze ukládat povinnost k náhradě újmy vedle vlastníka komunikace, a to bez ohledu na obsah zřizovacích listin či vzájemných smluv.“

Obec nese odpovědnost za škodu sama, protože má povinnost zajistit řádnou údržbu pozemků, a to bez ohledu na to, zda tuto údržbu fyzicky provádí třetí strana (správce).

Závěrem svého rozhodnutí Nejvyšší soud shrnul, že:

- **za závady ve sjízdnosti či schůdnosti** odpovídá primárně vlastník komunikace, avšak pokud k tomu účelu zřídil správce, přechází odpovědnost na něj. Vlastník však i v tomto případě za správce ručí a je tedy konečným subjektem odpovědným za splnění povinností správce vůči poškozenému,
- **za porušení povinnosti udržovat komunikaci v řádném stavu** odpovídá výlučně její vlastník, bez ohledu na to, zda si na tuto správu najal jinou osobu (například správce), se kterou má smluvní vztah.

V předmetné věci pak Nejvyšší soud konstatoval, že obec je pasivně legitimovaná k náhradě škody způsobené zanedbanou údržbou (nikoliv závadou ve schůdnosti), a to i přesto, že má uzavřený smluvní vztah se správcem, který údržbu fyzicky provádí.

Připravila Slávka Kopačková



Autorka se profesně věnuje práci pro obce a jimi řízené subjekty. Po celý svůj pracovní život řešila právní otázky v oblastech, se kterými se obce i jimi řízené subjekty (zejména školy) setkávají. Mnoho let se také věnuje lektorské a odborné publikační činnosti.

Projektová manažerka DSO Bruntálsko Květa Kubíčková

„Téměř třičtvrtě roku trvající spolupráce byla skvělá. Pochválit musím komunikativní a osobní přístup, obrovskou vstřícnost postavit se četným připomínkám a veškerým dalším potřebám početné pracovní skupiny a profesionální přístup celého zpracovatelského týmu tvořeného odborníky na jednotlivé oblasti.“

Starosta obce Tisá Ing. Tomáš Kratochvíl

„V pondělí 6. prosince jsme na jednání zastupitelstva schválili rozvojový dokument (strategický plán), který nám více než půl roku pomáhali vytvářet lidé ze společnosti SMS-slужby. Autoři dokumentu byli na zmíněném jednání výslovně pochváleni. Podařilo se jim do tvorby dokumentu vtáhnout veřejnost. Proběhlo několik jednání pracovní skupiny, veřejné projednání, dotazníkové šetření. Autory jsme „trápili“ spoustou připomínek, ale výsledek opravdu stojí za to.“



STRATEGICKÉ
PLÁNOVÁNÍ
PRO OBCE

SMSČR

Zpracování PROGRAMU ROZVOJE OBCE (v souladu s metodikou MMR)	19 000 Kč + 40 Kč / obyvatel	
Volitelné položky:	Základní cena (spolu s objednávkou PRO)	Samostatná cena
Vyhodnocení předcházejících strategických dokumentů	5 000 Kč	-
Poskytnutí vzoru dotazníku (distribuci i vyhodnocení si zajistí obec)	zdarma	-
Sestavení a vyhodnocení dotazníkového šetření (distribuci zajistí obec)	zdarma / individuální	5 000 Kč
Poradenství v oblasti participace	v rámci přípravy participačního setkání zdarma	1 500 Kč / hod.
Moderace participačního setkání (včetně zpracování výstupu)	individuální	
Aktualizace zpracovaného PRO (v průběhu jeho realizace)	individuální (časově i finančně)	
Evaluace zpracovaného PRO (v průběhu jeho realizace)	individuální (časově i finančně)	
Zpracování Plánu rozvoje sportu (v souladu s metodikou MŠMT)	2 000 Kč + 10 Kč / obyvatel	8 000 Kč + 10 Kč / obyvatel

U populačně větších obcí možnost individuálních cen.
Cenu je možné ponížít o náklady na dotazníkové šetření.



**Vybavujete ve škole novou třídu? Sháníte firmu na svoz odpadu?
Nebo rekonstruujete obecní dům?**

Náš tým "zakázkářů" udělá všechno všechno pro to,
aby vaše **cesta** k dodavateli **byla co nejkratší a nejpohodlnější**.
Kontaktujte nás, abychom vás vyslechli
a seznámili s plánem cesty.

SMS
SLUŽBY s.r.o.

NABÍZÍME VÁM:

KOMPLETNÍ ADMINISTRACE ZADÁVACÍHO ŘÍZENÍ

Pomůžeme vám se specifikací předmětu zakázky, zpracujeme výzvu a zadávací dokumentaci. Budeme k dispozici pro vyřizování dotazů účastníků řízení a zveřejníme veškeré dokumenty.

INDIVIDUÁLNÍ METODICKÁ PODPORA

Nevíte si rady s konkrétním postupem při zadávání veřejné zakázky? Řešíte kontrolu prováděnou poskytovatelem dotace? Obratě se na nás.

ŠKOLENÍ ZADÁVÁNÍ ZAKÁZEK KROK ZA KROKEM

Osobně zaškolíme starostu či pověřeného zastupitele k zadávání veřejných zakázek malého rozsahu i ve zjednodušeném podlimitním režimu dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

✉ michaela.jelinkova@sms-sluzby.cz

☎ +420 770 600 556

🌐 www.sms-sluzby.cz

S ČÍM JEŠTĚ POMŮŽEME:

KONZULTACE POSTUPU ZADÁVÁNÍ VZMR A AKTUALIZACE OBECNÍ SMĚRNICE

Se zástupci obce konzultujeme nastavené postupy zadávání veřejných zakázek malého rozsahu a zaměříme se na možná rizika. Navrhujeme a vypracujeme aktualizaci souvisejících dokumentů, zejména Směrnice pro zadávání zakázek malého rozsahu.

PUBLIKACE A VZOROVÁ DOKUMENTACE

V sekci Dokumenty na webu www.sms-sluzby.cz je vám k dispozici příručka Veřejné zakázky malého rozsahu prakticky: jak je zadávat, abyste si nezapadli? doplněná o kompletní vzorovou dokumentaci pro administraci veřejných zakázek malého rozsahu. Veškeré uvedené dokumenty jsou pro členy SMS ČR k dispozici **ZDARMA**.

CENÍK SLUŽEB

Zvýhodněný ceník exkluzivně pro členy SMS ČR. Naše služby poskytujeme i nečlenským obcím: příslušný ceník najdete na našich webových stránkách.

INDIVIDUÁLNÍ ADMINISTRACE VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK

Veřejná zakázka malého rozsahu na služby a dodávky	17 000 Kč
Veřejná zakázka malého rozsahu na stavební práce	19 000 Kč
Zjednodušené podlimitní řízení na služby a dodávky	24 000 Kč
Zjednodušené podlimitní řízení na stavební práce	30 000 Kč
Otevřené řízení na služby a dodávky	35 000 Kč
Otevřené řízení na stavební práce	individuální kalkulace

Veřejná zakázka dělená na části navýšení ceny o 30 %
Opakované zadávací řízení 50 % ceny
Administrace dotované veřejné zakázky 3 000 Kč

OSTATNÍ SLUŽBY

Poradenství v oblasti veřejných zakázek	1 000 Kč/hod
Instruktaž: zadávání zakázek krok za krokem (60-90 minut)	3 000 Kč
Konzultace postupu VZMR vč. aktualizace obecní směrnice	4 500 Kč
Použití vzorových dokumentů dle aktuálního ZZVZ	zdarma

Výše uvedené ceny zahrnují konzultaci, instruktaž či poradenství v prostorách naší pražské kanceláře. V případě, že klient preferuje setkání v jeho sídle, dovolujeme si za cestu účtovat cestovné.

Ceny jsou orientační. Individuální kalkulace se může od uvedených cen mírně lišit, přičemž je vždy pevně stanovena na začátku naší spolupráce. Ceny jsou uvedeny bez DPH.



Mgr. Michaela Jelínková

Koordinátorka služby veřejné zakázky

✉ michaela.jelinkova@sms-sluzby.cz

☎ +420 770 600 556

🌐 www.sms-sluzby.cz



POSOUZENÍ PROJEKTOVÉHO ZÁMĚRU ZDARMA

Základ úspěšné administrace tkví v kvalitním a zejména dobře nastaveném projektovém záměru. **Zhodnotíme soulad vašeho projektového záměru s pravidly poskytovatele dotace.** Dle stupně připravenosti pak doporučíme vhodné dotační příležitosti k možnému financování.

ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI O DOTACI

Nabízíme vám administraci žádosti o dotaci v celém životním cyklu, což zahrnuje:

- ✓ přípravu podkladů a povinných příloh, jako je např. studie proveditelnosti
- ✓ přizpůsobení projektu hodnotícím kritériím zvoleného dotačního titulu tak, aby měla vaše žádost co největší šanci na úspěch
- ✓ zajištění finálního a úspěšného podání žádosti o dotaci včetně všech jejích příloh

ŘÍZENÍ PROJEKTU

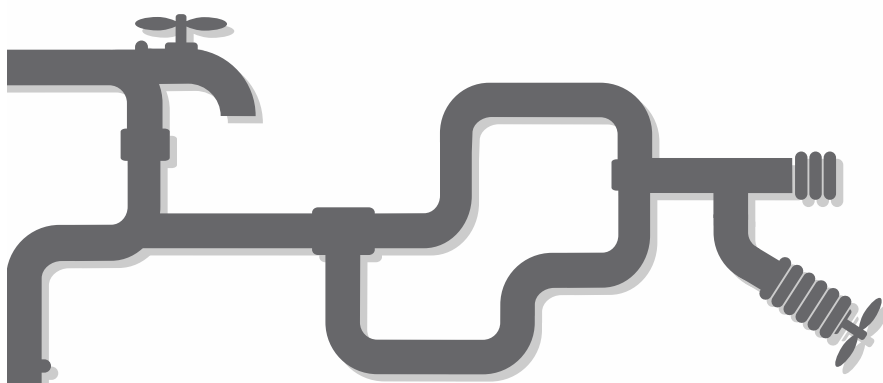
Schválením žádosti o dotaci celý proces administrace nekončí, nýbrž začíná. **Abyste zajistili, že předběžně alokované dotační příspěvky skutečně obdržíte, je nezbytné dodržet veškeré podmínky a termíny stanovené poskytovatelem dotace.** V této záležitosti vám rovněž nabízíme pomocnou ruku.

Během řízení projektu pro vás zajistíme:

- ✓ přípravu podkladů určených pro vydání rozhodného aktu
- ✓ podání žádosti o uvolnění finančních prostředků
- ✓ přípravu monitorovacích zpráv
- ✓ komplexní administraci výběrových řízení
- ✓ kontrolu harmonogramu a pravidla povinné publicity
- ✓ hlášení o změnách v projektu

UDRŽITELNOST PROJEKTU

Proplacením poslední platby začíná tzv. udržitelnost projektu. Během této doby je potřeba udržovat projekt dle podmínek smlouvy. V případě jejich nedodržení hrozí žadateli sankce, které se v krajních případech mohou rovnat velikosti celé dotace. **V této fázi vám připravíme průběžné a závěrečné zprávy o udržitelnosti.**



KONTAKTUJTE NÁS

V případě zájmu o administraci či cenovou nabídku nás neváhejte kontaktovat na e-mailu:
martina.kurzova@sms-sluzby.cz



DPO PRO

Hledáme odpovědi i na otázky, které ještě nikdo nepoložil.

- ✓ ochrana osobních údajů prakticky
- ✓ texty a názory předních odborníků
- ✓ analýzy, rozhovory
- ✓ judikatura evropská i národní
- ✓ novinky z Evropského sboru

www.dpopro.cz

www.sms-sluzby.cz



Škola v právu
Přinášíme trochu jiný
pohled na školství.

- ✓ rozhovory s odborníky
- ✓ legislativa
- ✓ právní poradna pro školy
- ✓ aktuálně řešené otázky
- ✓ recenze odborných knih

www.skolavpravu.cz

www.sms-sluzby.cz

