

Nový občanský zákoník ve vazbě na obecní zřízení

Některé problematické okruhy

§ 39 obecního zřízení

§ 39

(1) Záměr obce **prodat, směnit** nebo **darovat nemovitý majetek, pronajmout** jej nebo poskytnout jako **výpůjčku** 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. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru.

(3) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, jde-li o pronájem bytů a hrobových míst anebo pronájem nebo o výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí.

Pacht - § 2332 an NOZ

- Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.
- I přes podobnost pachtu s nájmem zákon o obcích v případě pachtu povinnost zveřejnit záměr prozatím nestanovuje.
- **Zveřejnění záměru nutné tedy není**, avšak lze jej doporučit.
- Rozhodování o pachtu spadá do tzv. zbytkové pravomoci rady obce podle § 102 odst. 3 zákona o obcích.

Výprosa - § 2189 an NOZ

- Přenechá-li půjčitel někomu bezplatně věc k užívání, aniž se ujedná doba, po kterou se má věc užívat, ani účel, ke kterému se má věc užívat, vzniká výprosa.
- I přes podobnost výprosy s výpůjčkou zákon o obcích v případě výprosy **povinnost zveřejnit záměr prozatím nestanovuje**, ačkoliv jeho přijetí lze také jako v případě pachtu doporučit.
- Rozhodování o výprose spadá do tzv. zbytkové pravomoci rady obce podle § 102 odst. 3 zákona o obcích.

Nemovitě a movité věci § 498 NOZ

§ 498 NOZ

(1) Nemovitě věci jsou **pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon**. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

Nakládání s nemovitostmi podle obecního zřízení

§ 85 obecního zřízení

Zastupitelstvu obce je dále vyhrazeno rozhodování o těchto právních jednáních:

a) **nabytí a převod nemovitých věcí** včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, převod bytů a nebytových prostorů **z majetku obce,**

Věcná práva k věcem nemovitým

- Nový občanský zákoník považuje věcná práva k věcem nemovitým za věci nemovité.
- Typickým příkladem je problematika zřizování věcných břemen.
- **Rozhodování o zatížení obecní nemovitosti věcným břemenem** spadá podle § 102 odst. 3 zákona o obcích do zbytkové pravomoci **rady obce**.
- Pokud však **obec věcné břemeno nabývá (věcné břemeno je zřízeno ve prospěch obce)**, bude vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitost třeba schválení **zastupitelstvem obce**.
- **Zastupitelstvo obce** bude ze stejného důvodu rozhodovat také v případě, **kdy obec převádí věcné břemeno**, ze kterého je oprávněna, na jinou osobu.

Právo stavby § 1240 an NOZ

- Právo stavby je zvláštním věcným právem, jehož podstata spočívá v tom, že jako věcné právo zatěžuje cizí pozemek tím způsobem, že osoba, jíž toto právo přísluší (stavebník), je oprávněna mít na tomto pozemku (popřípadě pod pozemkem) stavbu.
- Právo stavby je věcí nemovitou.
- **Rozhodování o povolení práva stavby spadá podle § 102 odst. 3 zákona o obcích do zbytkové pravomoci rady obce.**
- **Pokud však dochází ke zřízení práva stavby ve prospěch obce, tak vzhledem k tomu, že se jedná o případ nabytí nemovitosti, je třeba schválení zastupitelstvem obce.**
- Zastupitelstvo bude rozhodovat také v případě, kdy bude docházet k převodu práva stavby obce na jinou osobu.

Inženýrské sítě § 509 NOZ

- Platí, že inženýrské sítě jako vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, **nejsou součástí pozemku.**
- Má se za to, že **součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení**, která s nimi provozně souvisí.
- Nelze-li je bez porušení podstaty přenést z místa na místo, **jde o věci nemovité.**
- V případě kdy by mělo dojít k nabytí nebo převodu inženýrské sítě do/z majetku obce, je třeba schválení zastupitelstvem obce.

Smlouva o dílo na stavbu

- před 1.1.2014 muselo schvalovat zastupitelstvo obce
- po 1. 1. 2014 takovou smlouvu o dílo nemusí schvalovat zastupitelstvo obce, pokud stavba vzniká na pozemku obce (obec nenabyde novou nemovitost; stavba je součástí pozemku)

Změny nájemních smluv

- Stěžejní je ustanovení § 3074 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, které spočívá v tom, že od 1. 1. 2014 se veškeré nájemní smlouvy pokud jde o práva a povinnosti vzniklé za účinnosti nového zákona posuzují podle nového občanského zákoníku.
- Znamená to tedy, že pro změny, dodatky nájemních smluv se použijí ustanovení nového občanského zákoníku.

Děkuji za pozornost

www.akkvb.cz