



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

Vážený pan
Ing. Miloslav Tůma, LL.M.
starosta města Ralsko
Městský úřad Ralsko
Kuřívody 701
Ralsko
471 24 Mimoň

č. j. MV- 71687-2/ODK-2026
Vyřizuje Mgr. Pavla Šupková
Telefon +420
Datum, místo 5. května 2026, Praha
Počet listů
Počet příloh

Stanovisko – dodržení podmínek stanovených v záměru prodat obecní nemovitost

K Vašemu č. j.: MURALSKO/1131/2026

Dne 24. dubna 2026 jsme obdrželi Váš dotaz týkající se postupu města Ralsko při prodeji pozemků a stavby. Uvádíte, že ve zveřejněném záměru tohoto prodeje bylo uvedeno i navrhované využití předmětu prodeje (skladování). Kupní smlouva však byla uzavřena s tím, že kupující vybuduje na předmětných nemovitostech zkušební střelnici. Pokládáte otázku, zda v důsledku takového odchýlení od záměru nedošlo k porušení zákona.

K naznačenému problému sdělujeme následující právně nezávazné stanovisko:

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, nevymezuje taxativním způsobem náležitosti záměru, pouze uvádí, že nemovitosti musejí být označeny podle zvláštního zákona – srov. jeho § 39 odst. 1. Ze zákona ovšem lze dovodit, že záměr – aby byl určitý - musí kromě identifikace nemovitosti též jednoznačně specifikovat zamýšlenou majetkovou dispozici (např. prodej, pronájem apod.). **Obec však nemusí v záměru uvádět podmínky zamýšleného právního jednání ani podmínky, za nichž lze podávat nabídky a vyjádření** (např. dobu pro podávání nabídek, minimální kupní cena apod.), i kdyby o nich předem rozhodla. Pokud tak učiní a podmínky uvede, jedná se o její dobrovolné rozhodnutí nad rámec zákona. Není tak ani vyloučeno, aby v záměru vymezila, k jakému účelu by měla (prodávaná/pronajímaná) nemovitost měla sloužit.

Zveřejněním bližších podmínek pro realizaci majetkové dispozice obec omezila i sebe samu (pokud by obec učinila majetkoprávní dispozici za podmínek odlišných než těch, které sama uvedla ve zveřejněném záměru, mohli by potencionální zájemci zřejmě s úspěchem napadat platnost realizovaného majetkoprávního jednání s poukazem na to, že svou nabídku



by za jiných, než původně zveřejněných podmínek rovněž podala, a domáhat se určení jeho neplatnosti pro rozpor s dobrými mravy). Jiným možným řešením je, že obec již ve zveřejněném záměru výslovně uvede, že podmínky jsou pouze orientační, případně, že si vyhrazuje právo se od zveřejněných podmínek odchýlit.

Nicméně i když se obec od zveřejněného záměru odchýlí a uzavře smlouvu za jiných podmínek, nemusí to vždy (bez dalšího) vést k neplatnosti smlouvy. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 15. října 2018, sp. zn. 26 Cdo 273/2018, dovodil, že důsledky odchýlení se od podmínek v záměru je třeba hodnotit podle míry, s níž je vyloučen účel záměru, tedy rovná a transparentní soutěž. Nepodstatné odchylky, které by nemohly vést k určení jiného okruhu zájemců či které nijak nepoškozují obec, nelze chápat jako porušení povinnosti zveřejnit záměr. Naopak pokud by došlo k uzavření smlouvy co do její základní podstaty odlišné oproti právnímu jednání avizovanému v záměru, vedlo by to k neplatnosti smlouvy. V soudem posuzovaném případě se jednalo mimo jiné o dílčí rozšíření způsobu užívání předmětu nájmu v souladu s původním účelem.

Zásadní vadou by však bylo akceptování nabídky podané po lhůtě pro podávání nabídek podle zveřejněného záměru nebo přijetí nižší než minimální kupní ceny, nájemného apod. V těchto případech by šlo o podstatné odchýlení se od obsahu záměru, takže by smysl záměru (rovná soutěž zájemců) nebyl respektován, a došlo by tak k porušení povinnosti podle § 39 odst. 1 zákona o obcích s dopady na neplatnost sjednané dispozice.

Pokud ve Vámi popisovaném případě byl v záměru uveden „navrhovaný“ způsob užití prodávaných nemovitostí, je otázkou, zda lze takovou formulaci považovat za natolik určující a závaznou, aby sjednání jiného účelu bylo z hlediska § 39 odst. 1 zákona o obcích vyloučeno. Pouze v situaci, kdyby potenciální zájemci oprávněně vnímali tuto podmínku jako závaznou a nepodali by nabídku právě proto, že by ji nedodrželi (chtěli by využívat nemovitosti jinak), by nebylo možné s jistotou potvrdit, že všichni potenciální zájemci měli rovnou příležitost svůj zájem efektivně uplatnit. Jinak řečeno, nebylo jim na rozdíl od vybraného uchazeče umožněno podat nabídku, aniž by musel být dodržen účel využití nemovitostí. V dané souvislosti je třeba zdůraznit, že **závazně posoudit, zda byl v konkrétním případě naplněn zákonný požadavek zveřejnit záměr majetkoprávní dispozice obce dle § 39 odst. 1 zákona o obcích a určit platnosti či neplatnost navazující smluvního ujednání může pouze soud.**

Způsob nápravy v případě, že smlouva již byla uzavřena

V situaci, kdy si je obec pochybení v procesu zveřejnění záměru, vědoma, lze jen doporučit, aby případné riziko uplatnění námitky neplatnosti ze strany třetích osob eliminovala tím, že ukončí trvání závadného stavu. Je tak především na úvaze a rozhodnutí dotčené obce, jaké právní kroky v dané záležitosti podnikne (např. dohodne se s druhou smluvní stranou na ukončení smluvních vztahů a narovnání). V souvislosti s tím je možno poznamenat, že dotčený smluvní partner by mohl případně uplatnit i právo na náhradu škody z neplatného právního jednání, přičemž její výše by závisela též na otázce, do jaké míry měl vědět (a zkontrolovat si), zda obec postupovala při zveřejnění záměru v souladu se svými zákonnými povinnostmi.

Jednou z možností je tak **uzavření dohody o narovnání, v níž bude konstatováno, že původní uzavřená smlouva je z důvodu porušení zákona neplatná a že si strany v rámci narovnání vztahů vrátí poskytnutá plnění.**



Závěrem si dovoluujeme opětovně poznamenat, že výše uvedené stanovisko není právně závazné, neboť závazný výklad právních předpisů může v konkrétním případě podat pouze věcně a místně příslušný soud.

Ing. Bc. Miroslav Veselý
ředitel odboru