



MVCRX08IZVUN
prvotní identifikátor

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

Č. j. MV- 52538-5/ODK-2025

Praha 16. května 2025

Obec Horoměřice
Ing. Luboš Langer, starosta
Velvarská 100
252 62 Horoměřice

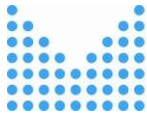
Posouzení zákonnosti postupu obce Horoměřice

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra obdržel dne 5. května 2025 požadované podklady k posouzení zákonnosti postupu obce Horoměřice při realizace majetkoprávního jednání. Za jejich zaslání Vám děkujeme a k meritu věci uvádíme následující.

Z doručených podkladů je patrné, že dne 4. listopadu 2024 byla mezi obcí Horoměřice a společností Shikun & Binui Horoměřice, s. r. o., Evropská 2758/11, Dejvice, 16000 Praha 6, uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je **budoucí koupě jednotky č. 1101/811** (rozestavěná jednotka), vymezené v pozemku p. č. st. 1686, jehož součástí je stavba č. p. 1101, a spoluvlastnického podílu ve výši 4081/56464 na společných částech nemovitostí – pozemků p. č. st. 1686, p. č. 430/1, p. č. 430/151, p. č. 430/152, p. č. 430/153, p. č. 430/154, p. č. 430/156, p. č. 430/158 a p. č. 430/171, vše v k. ú. Horoměřice, **ze strany obce Horoměřice**.

V této souvislosti lze připomenout, že zákon o obcích¹ podmiňuje uzavření každé smlouvy předchozím rozhodnutím příslušného orgánu obce, jež představuje interní utvoření vůle obce být daným způsobem právně vázána. Bez rozhodnutí

¹ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“)



příslušného orgánu obce o realizaci právního jednání je tak následně uzavřená smlouva absolutně neplatná dle § 41 odst. 2 zákona o obcích, dle kterého *právní jednání, která vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení neplatná.*

Při určování orgánu obce kompetentního k rozhodnutí o uzavření té které smlouvy rozlišuje zákon o obcích tzv. vyhrazené pravomoci zastupitelstva obce (§ 84 odst. 2 a § 85), vyhrazené pravomoci rady obce (§ 102 odst. 2) a tzv. zbytkovou pravomoc (§ 102 odst. 3) svěřenou radě obce. Přitom platí, že **vyhrazené pravomoci nemohou být svěřeny jinému orgánu.**

Ustanovení **§ 85 písm. a) zákona o obcích** stanoví, že *zastupitelstvu obce je vyhrazeno rozhodování o nabytí a převodu hmotných nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací, převod bytů a nebytových prostorů z majetku obce.* Tato pravomoc se **vztahuje i na uzavření smlouvy o budoucí smlouvě**, pokud tato budoucí smlouva jinak spadá do pravomoci zastupitelstva podle § 85. V tomto případě totiž vzniká povinnost obce uzavřít budoucí smlouvu již na základě smlouvy o budoucí smlouvě.

Z vyjádření obce ze dne 23. dubna 2025, č. j. OUHO/1993/2025/IP, vyplývá, že o uzavření předmětné smlouvy **nerozhodlo Zastupitelstvo obce Horoměřice**, nýbrž pouze Rada obce Horoměřice svým usnesením č. UR-248-27/2024 ze dne 30. října 2024. Tato skutečnost je obsažena rovněž v doložce, kterou je smlouva o smlouvě budoucí kupní ze dne 4. listopadu 2024 opatřena dle § 41 odst. 1 zákona o obcích. **Tímto obec porušila již citovaný § 85 písm. a) zákona o obcích.**

Byť autoritativně rozhodnout o neplatnosti té které smlouvy může toliko soud, v daném případě je dle našeho názoru nepochybné, že **z důvodu absence usnesení zastupitelstva obce o nabytí jednotky č. 1101/811** vymezené v pozemku p. č. st. 1686, jehož součástí je stavba č. p. 1101, a spoluvlastnického podílu ve výši 4081/56464 na společných částech nemovitostí, **je smlouva o smlouvě budoucí kupní uzavřená dne 4. listopadu 2024 od počátku neplatná dle § 41 odst. 2 zákona o obcích.**

Co se týče **nápravy zjištěného porušení zákona**, která je ve smyslu jistoty právních vztahů do budoucna žádoucí, doporučujeme:



- vyvolat jednání s druhou smluvní stranou s cílem uzavřít dohodu, jejímž předmětem by mělo být **prohlášení o neplatnosti smlouvy** o smlouvě budoucí kupní,
- **revokovat usnesení** Rady obce Horoměřice č. UR-248-27/2024 ze dne 30. října 2024,
- aby **Zastupitelstvo obce Horoměřice následně** na svém veřejném zasedání **rozhodlo** o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní s tím, že až po těchto krocích je možné uzavřít novou smlouvu.

Vzhledem ke zjištěnému porušení zákona o obcích si Vás dovoluujeme požádat o vyjádření, jakým způsobem obec Horoměřice přistoupí k nápravě zjištěného nedostatku, a to **v termínu nejpozději do 6. června 2025.**

Děkujeme za spolupráci.

Ing. Bc. Miroslav Veselý
ředitel odboru

Vyřizuje: Mgr. Tomáš Vrbata
tel. č.: 974 816 418
e-mail: odbordk@mv.gov.cz