

zkoumá, zda vše proběhlo tak, jak říká zákon. Postačuje k tomu sám fakt, že na jedné straně (ať žalobkyně, nebo žalovaný), stojí obec. Z toho důvodu v první fázi zkontrolujeme, zda je na smlouvě doložka podle § 41 odst. 1 zákona o obcích.

**■ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), § 4 odst. 1**

*Podmiňuje-li tento zákon platnost právního jednání obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina o tomto právním jednání doložkou, již bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny. Je-li listina touto doložkou obcí opatřena, má se za to, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna.*

Přísné následky pak upravuje další část téhož paragrafu:

*(2) Právní jednání, která vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení neplatná.*

*(3) K neplatnosti právního jednání z důvodů stanovených v odstavci 2 a v § 38 odst. 4 a § 39 odst. 1 a 2 přihlídnou soud i bez návrhu.*

**■ Co je třeba nutně vědět**

– Že smlouvu schvaloval k tomu oprávněný orgán obce a podepsala ji oprávněná osoba.

– Pokud kupujeme nebo najímáme si nemovitost nebo prostory sloužící k podnikání, zda byl tento záměr zveřejněn na úřední desce obce po dobu nejméně patnácti dnů.

**Odlišnost č. 4**

**Řada související zvláštních právních norem**

Typickou zvláštní právní normou je zákon o zadávání veřejných zakázek (zákon č. 134/2016 Sb.). Tato nová právní úprava účinná od 1. října 2016, sice přinesla řadu liberálnějších ustanovení (například i ve vztahu k projektantům, obdobně jako k advokátům), ale přesto obec v uzavírání smluvních závazků omezuje stále poměrně výrazně. V této souvislosti se patří připomenout, že pokud obec přijme směrnice pro zadávání zakázek malého rozsahu, jsou i tyto směrnice závazné jako zákon. Je

proto dobré vědět, zda se takové směrnice na obci nacházejí.

Musíme se také smířit s tím, že každá smlouva, kterou s obcí uzavíráme, je smlouvou veřejnou podle zákona o svobodném přístupu k informacím (zákon č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Je-li věc projednávána na zastupitelstvu, jedinou jeho formou je rovněž veřejné zasedání. Nepomůže žádné ujednání, že smlouva se nebude zveřejňovat – podobné ustanovení by bylo neplatné.

**■ Co je dobré vědět**

– Pokud skončí nájemní vztah na dobu určitou, není obec oprávněna jej prodloužit dodatkem. Musí následovat nové výběrové řízení. Každý dodatek preferující dosavadního nájemce by byl absolutně neplatný. – Každá smlouva o dílo a každá jiná smlouva musí být v souladu se schváleným rozpočtem. Není-li, musí napřed dojít k rozpočtové změně. Některé změny může přijmout rada obce nebo starosta v její pravomoci, má-li toto oprávnění zastupitelstvem svěřeno, jinak ji musí přijmout samo zastupitelstvo.

Až poté může rada obce nebo starosta schválit smlouvu o dílo.

**Závěr**

Pokud uzavíráme smluvní vztah s obcí nebo městem, nemůžeme spoléhat na to, že když se stane chyba, bude tento smluvní vztah platit v případě, že jsme byli tzv. v dobré víře. Naopak – české soudy povinnost ověřit si, že obec udělala všechno správně, přenášejí na smluvního partnera, který tím má projevit přiměřenou péči o „svůj“ smluvní vztah. U významných zakázek je proto nepochybně žádoucí, aby je po této stránce prověřil zkušený právník, expert na právo samospráv. Je to dobré pro obě smluvní strany, protože nejhorší je právní nejistota nebo vážné důsledky a dopady neplatného smluvního vztahu. ■

**Autorka:**

**Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová**  
advokátka, specialista na právo územních samospráv

inzerce

# ŘÍZENÍ STAVEBNÍCH ZAKÁZEK

součást ERP systému INFOpower

Efektivní příprava zakázky, včetně nabídkového řízení

Plánování zdrojů a kapacit

Průběžné sledování plánovaných a skutečných nákladů

Vyhodnocení stavební zakázky

Svět stavebnictví na dotek



RTS, a. s., Lazaretní 13, Brno 615 00, [www.rts.cz](http://www.rts.cz)  
e: [rts@rts.cz](mailto:rts@rts.cz), t: +420 545 120 211, f: +420 545 120 210