



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

Č. j. MV-158716-9/ODK-2016

Praha 11. ledna 2017

Vážený pan

elektronicky na e-mail:

Vyhodnocení podnětu

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra obdržel Vaše podání ze dne 1. prosince 2016 nazvané jako „Žádost o pozastavení prodeje pozemků z majetku obce a následnému prošetření“, které se týká obce Kyje u Jičína.

Vaše podání jsme vyhodnotili jako podnět k výkonu dozoru nad samostatnou působností ve smyslu § 124 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a proto jsme vyzvali obec Kyje k vyjádření k Vašemu (anonymizovanému) podání. Obec na naši výzvu k vyjádření a doložení tvrzených skutečností reagovala dne 3. ledna 2017.

Vaše podání se týká obce Kyje – z internetových stránek obce Kyje jste zjistil, že obec zveřejnila záměr prodat určité pozemky za cenu 25Kč/m². Upozorňujete, že v textu záměru je chybně uvedená výměra jednoho z pozemků a celková cena, za níž mají být pozemky prodány. Uvádíte, že „za tak nízkou cenu zastupitelstvo obce nikdy pozemky neprodávalo“ (v této souvislosti stručně zmiňujete konkrétní příklady). Máte za to, že zastupitelstvo obce svým rozhodnutím „připraví obec o spoustu peněz a že dojde k osobnímu obohacení některých osob“. Domníváte se, že rozhodnutí zastupitelstva obce „bylo pravděpodobně zmanipulováno starostkou“.

Na základě údajů obsažených ve Vašem podání a informací a podkladů, které jsme obdrželi od obce, jsme vzniklou situaci vyhodnotili následujícím způsobem:



Podle § 2 odst. 1 zákona o obcích je obec definována jako veřejnoprávní korporace, která má vlastní majetek. Je stanoveno, že *obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající*. Platí, že **obec spravuje své záležitosti samostatně** (§ 7 odst. 1 zákona o obcích). Do této tzv. samostatné působnosti obce patří mimo jiné hospodaření obce se svým majetkem. Dále podle § 7 odst. 1 zákona o obcích platí, že *státní orgány a orgány krajů mohou do samostatné působnosti zasahovat, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem, který zákon stanoví*. Toto ustanovení je úzce propojeno s čl. 8 Ústavy, který zaručuje samosprávu územních samosprávných celků. „Nejvyšším orgánem“ obce je její zastupitelstvo – čl. 101 Ústavy výslovně stanoví, že **obec je samostatně spravována zastupitelstvem**. Jinými slovy – důsledkem širokého práva na samosprávu je skutečnost, že státní zásahy do samosprávy jsou spíše prostředkem krajním.

Obecně lze říci, že je výhradně na uvážení obce (jejích orgánů), zda bude prodán obecní pozemek a komu bude prodán. Ministerstvo vnitra je pouze oprávněno posuzovat, zda při prodeji obecního pozemku nedošlo k porušení zákona o obcích.

Z podkladů, které máme k dispozici od obce, vyplývá, že na počátku srpna 2016 obdržela obec žádost o koupi tří obecních pozemků (179/1, 179/2 a 179/3 – vše k.ú. Kyje u Jičína). O koupi pozemků požádala osoba, která až po smrti matky zjistila, že pozemky, které pokládala za „jejich“, jsou ve skutečnosti ve vlastnictví obce. Jako nejlepší řešení této situace se žadatelce jevílo obec požádat o koupi předmětných pozemků. Není nám známo, že by o koupi předmětných pozemků projevila zájem ještě další osoba. Zastupitelstvo obce s prodejem pozemků vyslovilo souhlas (s vyvěšením záměru a následně – dne 10. prosince 2016, s prodejem pozemků osobě, která o jejich prodej požádala).

Ministerstvo vnitra nebude jakkoli hodnotit Vaše tvrzení, že v souvislosti s prodejem předmětného pozemku se některé osoby „osobně obohatí“.

Dovolujeme si Vás upozornit na skutečnost, že **každý zastupitel má v zastupitelstvu obce pouze jeden hlas**. Podle § 69 odst. 4 zákona o obcích platí, že *člen zastupitelstva obce vykonává svůj mandát osobně a v souladu se svým slibem a není přitom vázán žádnými příkazy*. Rozhodne-li proto zastupitelstvo obce jako kolektivní orgán o tom, že pozemek bude prodán určité osobě, **je relevantní pouze skutečnost, že příslušné usnesení bylo přijato většinou zastupitelů** – na platnost usnesení nemá sebemenší vliv, proč jednotliví zastupitelé s přijetím usnesení souhlasili.



V posuzovaném případě namítáte nedostatky v textu zveřejněného záměru a dále upozorňujete na skutečnost, že stanovená prodejní cena (25 Kč/m²) je „nízká“ (ve stanovení tak „nízké“ ceny spatřujete něco nekalého).

Podle § 38 odst. 1 zákona o obcích platí, že *majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti* a že je obec *povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku*. Ministerstvo vnitra se k výkladu tohoto ustanovení může vyjádřit z obecného hlediska: Nelze mít za to, že povinnost postupovat s péčí řádného hospodáře znamená, že obec má vždy bez dalšího upřednostňovat ekonomický zájem. „Cena“ je pouze prvotním hlediskem pro posouzení dispozice. Aby obec mohla plnit své úkoly a dosahovat svých zájmů, je v určitých případech třeba dát přednost jinému zájmu než ekonomickému. Jinak řečeno, obec může disponovat majetkem i ekonomicky méně výhodně, existuje-li ospravedlnitelný důvod pro tento postup.

V § 39 odst. 2 zákona o obcích je stanoveno, že ***při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem.***

Cenu pozemku obce lze zjistit např. na základě znaleckého posudku, je však možné tak učinit i jinými způsoby – obec si např. může cenu sama určit podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů; do úvahy přichází rovněž srovnání nabídek realitních kanceláří na podobné nemovitosti. Je žádoucí, aby byla obec vždy schopná doložit, jakým způsobem byla konkrétní cena stanovena.

Pokud si obec nechá pro účely zjištění ceny pozemku obce vypracovat znalecký posudek a s ohledem na něj stanoví cenu, za niž je ochotna prodat svůj pozemek, nelze tento postup obci vytýkat. Případná otázka prodeje majetku za „neodpovídající“ cenu, která by nicméně vycházela ze znaleckého posudku, by byla prověřována při přezkoumávání hospodaření obcí (této činnosti se však Ministerstvo vnitra nevěnuje – viz § 42 odst. 1 zákona o obcích v návaznosti na zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, ve znění pozdějších předpisů).

Ze záměru jednoznačně plyne vůle obce prodat několik pozemků jako celek – za cenu 25 Kč/m². Zastáváte názor, že takto stanovená cena je „nízká“ – s ohledem na jiné majetkové dispozice obce. **V posuzovaném případě však není pochyb o tom, jakým způsobem byla prodejní cena určena – cena 25 Kč/m² vychází ze znaleckého posudku, tato částka byla ve znaleckém posudku určena jako „cena**



obvyklá“. Jedná se o znalecký posudek č. 022/3082/2016, ze dne 11. listopadu 2016, který vypracovala Ing. Dana Ticháčková.

Upozorňujeme, že **každou dispozici s obecním majetkem je třeba posuzovat zvlášť**. Proto např. skutečnost, že v roce 2011 byl prodáván jiný obecní pozemek za cenu 280 Kč/m², není pro posuzovaný případ – vzhledem k tomu, že „cena obvyklá“ byla určena znaleckým posudkem, relevantní.

Ministerstvo vnitra proto konstatuje, že **stanovením prodejní ceny pozemků s ohledem na znalecký posudek (vypracovaný k tomuto účelu) obec nemohla postupovat v rozporu se zákonem o obcích – tento postup naopak odpovídá § 39 odst. 2 zákona o obcích**.

Co se týče Vámi namítaných nedostatků ve zveřejněném záměru, uvádíme následující:

Podle § 39 odst. 1 o obcích platí, že *záměr obce prodat, směniti, darovat, pronajmouti, propachtovat nebo vypůjčiti hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce 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*.

V ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích je dále stanoveno, že *nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru*. Tímto zvláštním zákonem je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Nic bližšího v zákoně o obcích stanoveno není. Lze dospět k závěru, že uvedení výměry pozemku není povinné. Nesprávné uvedení výměry nezpůsobuje nezákonnost záměru – týká-li se zamýšlená majetková dispozice celého pozemku, který je v záměru řádně označen. V textu záměru není nutné ani uvedení např. (minimální) prodejní ceny pozemku. Je-li však tento údaj ve znění záměru uveden, musí tuto podmínku obec následně respektovat (tedy neprodat pozemek za částku nižší). Vámi zasláný text záměru bychom nicméně považovali za problematický, protože celková cena pozemků uvedená v záměru neodpovídá výpočtu celkové ceny podle údajů uvedených v záměru (tedy celkový počet m² pozemků vynásobený cenou za 1 m²). Z textu takto formulovaného záměru není zřejmé, za jakou minimální cenu zamýšlí obec své pozemky prodat.

Zjistili jsme však, že **problematicky formulovaný záměr byl následně opraven** tak, že výměry pozemků odpovídají údajům uvedeným v katastru



nemovitostí. Rovněž bylo doplněno, že celková cena pozemku uvedená v záměru je údaj „zaokrouhlený“ (z čehož plyne, že je nutno vycházet z ceny za 1 m²). Ministerstvo vnitra nemá pochyb, že nesprávné údaje byly v původním znění záměru uvedeny pouhým nedopatřením. Tomu odpovídá i vyjádření starostky obce.

Ve Vámi zaslaném záměru (původním textu) je jako den vyvěšení na úřední desku uveden den 23. listopadu 2016. Stejný údaj je uveden i v textu (opraveného) záměru vyvěšeném na elektronické úřední desce obce (stále přístupném na internetové adrese: http://kyje.webz.cz/deska/128_prodej_2016.pdf). V údaji o vyvěšení na elektronické úřední desce (informace o vyvěšení dokumentu) je jako den vyvěšení uveden den 24. listopadu 2016. V obci zaslané kopii záměru, který byl vyvěšen na fyzické úřední desce, je jako den vyvěšení uveden den 18. listopadu 2016. Jako den sejmutí záměru z fyzické úřední desky je uveden den 14. prosince 2016.

V souladu s názorem Nejvyššího soudu (rozsudek ze dne 23. února 2012, sp. zn. 30 Cdo 2146/2010) lze konstatovat, že k účinnému zveřejnění záměru dojde i tehdy, jestliže byl na úřední desce (včetně elektronické úřední desky) zpřístupněn po dobu patnácti dnů, včetně dne vyvěšení a sejmutí z úřední desky.

Zastupitelstvo o prodeji předmětných pozemků rozhodlo dne 10. prosince 2016. I v případě, že budeme za den vyvěšení záměru považovat den 24. listopadu 2016 (nejpozdější z uvedených dat), je nepochybné, že záměr visel po zákonem stanovenou lhůtu.

Uzavíráme, že jsme neshledali žádné pochybení, kterého by se obec Kyje dopustila v souvislosti s posuzovaným případem.

Ing. Marie Kostruhová
ředitelka odboru

Na vědomí (v anonymizované podobě) obci Kyje

Vyřizuje: Mgr. Markéta Kovandová
tel. č.: 974 816 415
e-mail: odbordk@mvcr.cz