



MVCRP01I43C1

Ministerstvo vnitra ČR  
Nad Štolou 936/3

170 00 Praha 7 – Holešovice

|   |                    |
|---|--------------------|
| MINISTERSTVO VNITRA ČR<br>centrální podatelna Letná |                    |
| Došlo:  | 20-06-2018         |
| C. j.:  | MV-21641-1/DK-2020 |
|   | 3/14               |

Věc: p o d n ě t k postupu podle § 124 a násl. zákona č. 128/2000 v platném znění o obcích

Podle platného územního plánu obce vznikly nové zastavitelné plochy pro rodinné domy. Za účinné pomoci starosty obce Zdeňka Tyšera místní realitní makléř – Reality Čistá s.r.o. (dále jen „realitní makléř“) v průběhu roku 2017 do poloviny roku 2018 skoupil převážnou část zastavitelné plochy **Z16** pro cca 40 domů a **Z3** pro cca 15 domů.

V zastavitelné ploše **Z16** a **Z3** však obec nevlastní žádný pozemek, proto jest naprosto nepochopitelné, proč obec se předmětnou smlouvou zavázala k tak náročné a intenzivní spolupráci při realizaci zasíťování pozemků developerem.

Předchozí zastupitelstvo obce, jehož členy byly i tehdejší starosta Zdeněk Tyšer a tehdejší místostarosta Jaroslav Martinec, kteří jsou i nyní zastupiteli obce, na veřejném zasedání zastupitelstva obce

- dne 7.6.2017 schválilo podepsání uzavření „smlouvy o spolupráci ohledně zastavitelné plochy **Z16** mezi Obcí Čistá a uvedeným developerem společností Reality Čistá s.r.o., se sídlem Štefánikova 1347, Mladá Boleslav, IČ: 06153569 v zastoupení jednatelem Mgr. Jakubem Houžvicem, smlouva byla podepsána téhož dne a to za obec starostou Zdeňkem Tyšerem a místostarostkou Janou Dostálovou

- dne 20.6.2018 schválilo podepsání uzavření „smlouvy o spolupráci – ohledně zastavitelné plochy **Z3**“ mezi týmiž označenými účastníky, byla podepsána 9.7.2018 za obec starostou Zdeňkem Tyšerem a místostarostkou Janou Dostálovou. Máme za to, že bylo tak učiněno ve zjevném rozporu s ustanovením § 84 a násl. zákona o obcích v platném znění, neboť zastupitelstvo obce k takovému postupu nemá zákonné oprávnění. Tyto smlouvy byly uzavřeny zřejmě ve smyslu § 1746 platného obč. zák. jako smlouvy tímto zákonem nepojmenované a to na dobu trvání deseti let.

Ohledně jejího účelu (zastavitelná plocha **Z3**) je v ní uvedeno:

*„1. Smluvní strany se prohlašují, že dle aktuálně platného územního plánu Obce Čistá je v rámci ploch pro výstavbu vymezena mimo jiné plocha **Z3**, a to jako plocha pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, přičemž tato plocha je tvořena pozemky parc. č. 561/1, 568 vše v k.ú. Čistá u Mladé Boleslavi (dále též „Plocha **Z3**“).*

2. Obec Čistá je vlastníkem pozemku parc. č. 732/04 o výměře 2929 m<sup>2</sup> a parc. č. 732/10 o výměře 392551 m<sup>2</sup> k.ú. Čistá u Mladé Boleslavi, které sousedí s plochou Z3.
3. Společnost Reality Čistá je vlastníkem pozemku parc. č. 561/1 o výměře 15376 m<sup>2</sup>, k.ú. Čistá u Mladé Boleslavi a současně usiluje o koupi pozemku č. 568, k.ú. Čistá u Mladé Boleslavi. Reality Čistá má zájem na využití uvedených pozemků za účelem realizace zasíťování inženýrskými sítěmi uvedených pozemků a následným prodejem třetím osobám za účelem bydlení v rodinných domech.
4. Smluvní strany se s ohledem na výše uvedené dohodly na následující spolupráci. “

Ohledně uvedené smlouvy týkající se plochy Z 16 bez projednání a schválení zastupitelstvem obce byl za obec starostou obce Zdeňkem Tyšerem a místostarostkou Janou Dostálovou dne 21.8.2018 podepsán dodatek č. 1 k výše uvedené smlouvě ze dne 7.6.2017.

Jediným ekonomickým možným přínosem této spolupráce pro obec by mohlo být získání od developera jednak 50,- Kč za každý m<sup>2</sup> vzniklých stavebních parcel a jednak 50,- Kč za každý m<sup>2</sup> vyňaté plochy z lesního půdního fondu, vše až po prodeji jednotlivých stavebních parcel tímto developerem, a to za předpokladu, že obec veškeré své smluvní povinnosti splní.

Ze smlouvy o spolupráci ohledně plochy Z3 jednoznačně vyplývá, že developer za ev. porušení některých svých smluvních závazků vůči obci se nezavázal Obci Čistá hradit smluvní pokuty. Je zcela očividné, že naopak Obec Čistá má smluvní závazek uhradit developerovi tyto smluvní pokuty:

- Čl. III. odstavec 2. **5.000,- Kč za každý den prodlení** a to u každé jednotlivé smluvní povinnosti obsažené dle čl. II odst. 4 této smlouvy nebo dle čl. III. odst. 2. písm.
  - a) je již splatná od 10.7.2019, tj. nejméně 180 dnů x 5.000,- Kč = 900.000,- Kč
  - b) je již splatná od 10.7.2019, tj. nejméně 180 dnů x 5.000,- Kč = 900.000,- Kč
  - c) tedy celkem 4 x denně po 5.000,- Kč,
- čl. III. odst. 3. **5.000.000,- Kč** + povinnost nahradit škodu,
- čl. IV. odst. 3. nahradit veškeré náklady na vybudování plynové přípojky a částku **5.000.000,- Kč**

Tedy text smlouvy o spolupráci ohledně plochy Z3 je extrémně nevyvážený pokud jde o sjednání sankcí a také pokud jde o rozsáhlé povinnosti obce vůči developerovi v přípravě a realizaci zasíťování jeho pozemků, zhotovení komunikací atd. Rovněž nevyvážený je obsah smlouvy, když její realizace obci nepřináší sebemenší užitek či účelný majetkový prospěch.

O existenci těchto smluv o spolupráci včetně uvedeného dodatku jsme se jako opoziční zastupitelé dověděli teprve před několika měsíci. S ohledem na hrubou nevyváženost a nevýhodnost smluv pro obec na toto soustavně marně upozorňujeme stávající vládnoucí zastupitele, zcela bez odezvy marně se dožadujeme zrušení těchto pro obec nevýhodných smluv. Těmito smlouvami obec developerovi poskytuje privilegované výhody ve srovnání

s ostatními zájemci o zasíťování svých pozemků, kteří jsou tím diskriminováni. Občané jsou tak v extrémně nerovném postavení, nemají šanci od obce získat výhody, k jakým se smluvně obec zavázala vůči developerovi. Vládnoucí zastupitelé na jejich zachování neoblomně setrvávají a pouze naznačují, že by jejich obsah snad mohl být nějak upraven. Tato diskuze nevede k nutné nápravě. Obáváme se, že obec utrpí značné újmy na svém majetku zejména placením smluvených peněžních sankcí (smlouva ohledně plochy Z3) a že dokonce může dojít i k bankrotu obce. Takto ze strany vládnoucích zastupitelů obce předchozího i nynějšího volebního období je jednak hazardováno s majetkem obce a jednak je postupováno v hrubém rozporu se zásadou řádného hospodaření s majetkem obce ve prospěch potřeb jejích občanů, neboť majetek obce zjevně není využíván účelně a hospodárně, když obec má zákonnou povinnost pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.

Ze smlouvy ohledně plochy Z3 jednoznačně vyplývá, že tato obsahuje pouze povinnosti ze strany obce vůči developerovi, což rovněž dokumentuje hrubou nevyváženost smlouvy.

V čl. II. odst. 4,5,6 této smlouvy - Obec Čistá zajistí vynětí svého pozemku č. 731/40 a 732/10 z lesního půdního fondu (plocha cca 2000 m<sup>2</sup> a cca 4000 m<sup>2</sup>).

V čl. III. odst. 8. Této smlouvy - Obec Čistá prodá tomuto developerovi své (blíže nespecifikované) pozemky potřebné pro pozemní komunikace, chodníky a přilehlou zeleň „za kupní cenu *dodatečně sjednanou*“ (tedy nikoliv za obvyklou či tržní cenu!)

Ve smyslu cit. zák. klíčovou povinností obce je povinnost nakládat s majetkem obce (včetně jeho správy) s péčí řádného hospodáře, neboť podle § 38 odst. 1 cit. zák. majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Majetková dispozice má být posuzována z hlediska jejího materiálního přínosu, který obec z této dispozice získává, tedy zjednodušeně řečeno hodnotou získávaného protiplnění. Z právní praxe vyplývají závěry, že nelze odůvodnit dosažení méně výhodného protiplnění zjevně nesmyslnými důvody nebo postupovat zcela libovolně a uzavírat méně výhodné smlouvy bez jakéhokoli rozumného zdůvodnění. Pokud v daném případě obci byla developerem učiněna nabídka spolupráce, tak přednostně měla být zvažována varianta získání co nejvyššího prospěchu – plnění pro obec. U uzavřené smlouvy ohledně plochy Z3 zjevně hrozí obci vznik značných škod v dlouhodobém výhledu, tak z takového ujednání zástupcům obce hrozí nejenom majetková, ale i zřejmě trestní odpovědnost, když při správě obecního majetku vědomě postupovali v rozporu s pravidlem uvedeným v § 38 odst. 1 cit. zák.

V daném případě je zřejmé, že důsledkem takto obcí nesmyslně či dobrodružně převzatých závazků hrozí vznik mnoha milionových škod na smluvených pokutách a také hrozí nedocílení vůbec žádného zisku či prospěchu, pokud jde o částky 50,- Kč/m<sup>2</sup> z jednotlivých

jednak prodaných zasíťovaných pozemků a jednak z pozemků obce, u kterých má dojít k vynětí z lesního půdního fondu. Tento kalkulovaný příjem obce je již nyní definitivně ztracen, neboť obec již své smluvní závazky porušuje, má již povinnost developerovi platit pokuty. Není rozhodné, zda dosud developer obec nevyzval k placení pokut, tyto jsou splatné dnem, kdy došlo k porušení té které povinnosti ze strany obce. Veškeré realizační kroky těchto smluvních ujednání v následující době vykonává pouze starosta, tj. po dobu 10ti let trvání tohoto smluvního vztahu. V důsledku toho ze zákona pouze starosta obce nese přímou odpovědnost za to, že včas dosud nebyly nebo v budoucím období nebudou splněny ty které závazky a toto nesplnění má za následek placení sankcí developerovi z majetku obce. Tato odpovědnost starosty (který smlouvu podepsal a také všech starostů budoucích v předmětném desetiletém období) je nepřenosná. Zastupitelstvo obce není oprávněno upravovat či upřesňovat realizační povinnosti starosty obce v uvedeném smyslu.

**Podepsání tohoto druhu smluv zastupitelstvo obce nebylo oprávněno schvalovat, neboť jeho pravomoc je přísně vymezena v § 84 a 85 cit. zák.**

Zastupitelstvem schválené podepsání předmětných kritizovaných smluv o spolupráci je proto **absolutně neplatné.**

Právní úkon (právní jednání) starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce, provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný. V daném případě však zastupitelstvo obce nebylo oprávněno schvalovat podepsání takových smluv starostou (ev. i místostarostou), proto neplatné jsou i podepsané smlouvy o spolupráci a uvedený dodatek. Pokud kritizované smlouvy za obec podepisoval i místostarosta, toto je nepřípustné, tak jde o pouhý projev alibismu či zbabělosti ze strany starosty, který takto svou zodpovědnost nepřípustně přesouvá i na místostarostu, neboť místostarosta podle cit. zák. smlouvy za obec nepodepisuje, když vůli obce projevenou rozhodnutím zastupitelstva obce navenek svým podpisem starosta obce pouze stvrzuje. Platí, že smlouva, která je zejména svým obsahem v rozporu se zákonem, je objektivní skutečností, jež nemá právní následky zamýšlené smluvními stranami.

Poukazujeme na to, že smlouva o spolupráci týkající se zastavitelné plochy Z16 je rovněž extrémně nevyvážená, když obec, aniž by to obci přineslo jakýkoliv prospěch, převzala neúměrnou zátěž povinností, které se ve skutečnosti týkají realizační činnosti developera. Smlouvy týkající se obou zastavitelných ploch svým obsahem ponižují obec na pozici podřízeného a poníženého sluhy vůči developerovi.

Z uvedených důvodů tímto dáváme podnět Ministerstvu vnitra ČR, aby ve smyslu § 124 a násl. Zákona o obcích svým rozhodnutím **pozastavilo** výkon

- jednak kritizovaných usnesení zastupitelstva obce ze dne 7.6.2017 a jednak ze dne 20.6.2018 a uvedené smlouvy o spolupráci ze dne 7.6.2017 a ze dne 9.7.2018,

- jednak uvedeného dodatku č. 1 ze dne 21.8.2018

a aby v nutném případě (nesjedná-li účinnou nápravu zastupitelstvo obce) u příslušného soudu podalo **návrh na zrušení** uvedených opatření obce a to s účinností od samého jejich počátku.

Doporučujeme od obce vyžádat originály předmětných smluv a dodatku, také zápisy o veřejném zasedání zastupitelstva obce (obsahující vlastnoruční podpisy ověřovatelů zápisu) ze dne 7.6.2017 a ze dne 20.6.2018.

V Čisté dne 27.1.2020

přílohy:       kopie smlouvy o spolupráci ze dne 7.6.2017  
                  kopie dodatku k ní ze dne 21.8.2018  
                  kopie smlouvy o spolupráci ze dne 9.7.2018