



MVCRX0792QCT
prvotní identifikátor

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

Č. j. MV- 49539-8/ODK-2023

Praha 25. dubna 2023

Město Jemnice
Husova 103
675 31 Jemnice

Zastoupené zmocněncem
Frank Bold Advokáti, s.r.o.
Údolní 33
602 00 Brno

*datovou schránkou – ID DS: **auwd5w7***

Sdělení Ministerstva vnitra

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly, jemuž v rámci Ministerstva vnitra přísluší výkon dozoru nad právními akty obcí vydanými v samostatné působnosti a kontrola výkonu samostatné působnosti svěřené orgánům obcí podle ustanovení § 123 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), obdržel dne 13. 3. 2023 podnět k provedení opatření nezákonného postupu města Jemnice.

Podatelé se podáním ze dne 10. 10. 2022 obrátili na Zastupitelstvo města Jemnice (dále i „zastupitelstvo“) a žádali, aby zastupitelstvo revokovalo usnesení č. 42/2/2022/ZM – „Zadání změny č. 5 Územního plánu Jemnice“, usnesení č. 57/3/2022/ZM – Žádost o souhlas s realizací záměru „Zásobování vodou Jemnice“ na pozemcích města Jemnice, a usnesení č. 80/4/2022/ZM – „Žádost o provedení čtyř průzkumných hydrogeologických vrtů na pozemku parc. č. 2993/53“. Dále žádali, aby zastupitelstvo schválilo pořízení změny územního plánu města Jemnice v souladu s výsledky místního referenda. V předmětném podání obyvatelé města Jemnice též žádali, aby Rada města Jemnice (dále též „rada města“) projednala, resp. revokovala usnesení rady města č. 316/11/2022/RM ze dne 29. 6. 2022, kterým byla schválena Smlouva o právu k provedení stavby mezi městem Jemnice a společností ZEOPS, spol. s r.o.



Přes výše uvedené zastupitelstvo na zasedání konaném dne 16. 11. 2022 odmítlo tři návrhy, konkrétně návrh týkající se zrušení zadání změny územního plánu (vymezení plochy VZ), zrušení schválení provedení průzkumných vrtů a zrušení souhlasu s realizací záměru „Zásobování vodou Jemnice“. Zrušení provedení průzkumných vrtů Zastupitelstvo města Jemnice provedlo až na opakované návrhy podatelů dne 1. 3. 2023.

Na zasedání zastupitelstva konaném dne 11. 1. 2023 odmítlo zastupitelstvo zařadit na program zasedání hlasování o zrušení změny č. 5 územního plánu města Jemnice, které navrhovali podatelé z důvodu, že změna č. 5 je v rozporu s výsledky místního referenda.

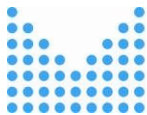
Na zasedání zastupitelstva konaném dne 1. 3. 2023 bylo revokováno usnesení č. 80/4/2022/ZM týkající se provedení čtyř průzkumných vrtů.

Podatelé s ohledem na výše uvedené namítají, že Zastupitelstvo města Jemnice jedná v rozporu s výsledky místního referenda, resp. ignoruje jeho výsledky a dosud přes mnohé výzvy ze strany podatelů a též obyvatel města Jemnice nepřistoupilo ke zrušení souhlasu s realizací záměru „Zásobování vodou Jemnice“ vydaného společností ZEOBS, spol. s r.o., který souvisí s vybudováním velkokapacitního chovu a jatek, a (zastavení) pořizované změny č. 5 ÚP Jemnice.

Podatelé dále uvádějí, že Zastupitelstvo města Jemnice s ohledem na výsledky místního referenda usnesením č. 148/7/2022/ZM schválilo pořízení změny územního plánu Jemnice č. 6 na základě ustanovení § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“), a podání žádosti o pořízení na Městský úřad Moravské Budějovice, odbor výstavby a územního plánování, který je pořizovatelem podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) StavZ. Předmětným usnesením byl schválen starosta města ke spolupráci s pořizovatelem jako tzv. určený zastupitel při pořizování změny Územního plánu Jemnice na základě příslušných ustanovení StavZ.

Přes výše uvedené však starosta města žádost o pořízení změny č. 6 územního plánu dosud nepodal.

Rada města Jemnice na schůzi konané dne 29. 6. 2022 schválila usnesením č. 316/11/2022/RM uzavření Smlouvy o právu k provedení stavby mezi městem Jemnice a společností ZEOBS, spol. s r.o. (dále též „Smlouva“). Obsahem této Smlouvy je výstavba záměru označeného jako „Zásobování vodou Jemnice“ společností ZEOBS, spol. s r.o. (dále i „Investor“) na pozemcích v k. ú. Jemnice, které jsou ve vlastnictví města Jemnice.



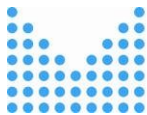
Podatelé namítají, že výše zmíněná **Smlouva o právu k provedení stavby uzavřená mezi městem Jemnice a společností ZEOBS, spol. s r.o. dne 4. 7. 2022, byla uzavřena v rozporu s právními předpisy a je tedy absolutně neplatná. Uzavření takové smlouvy mělo schvalovat zastupitelstvo, nikoliv rada města, a to s ohledem na ustanovení § 85 písm. m) zákona o obcích, dle kterého „je zastupitelstvu vyhrazeno rozhodování o nabytí a převodu práva stavby a smluvním zřízením práva stavby k pozemku ve vlastnictví obce“.** Smlouva navíc obsahuje celou řadu dalších podmínek, které se váží na samotné právo k provedení stavby, přičemž tyto podmínky a skutečnosti nebyly známy zastupitelstvu města, ani jím nebyly dříve projednány. Schválení smlouvy zatěžující majetek města navíc proběhlo bez účasti a vědomí veřejnosti.

K tomu podatelé dodávají, že **skutečnost, že si zastupitelstvo usnesením č. 149/7/2022/ZM ze dne 16. 11. 2022 dle § 84 odst. 4 zákona o obcích vyhradilo právo „rozhodovat ve všech záležitostech týkajících se Smlouvy o právu k provedení stavby...“, nemění, resp. ani nemůže zhojit skutečnost, že předmětná Smlouva byla uzavřena v rozporu s právními předpisy a je neplatná.**

S ohledem na výše uvedené podatelé žádají, aby Ministerstvo vnitra dle § 124 zákona o obcích vyzvalo město Jemnice ke zrušení usnesení Rady města Jemnice č. 316/11/2022/RM, ze dne 29. 6. 2022, o schválení uzavření Smlouvy o právu k provedení stavby a též ke zrušení předmětné Smlouvy.

Ministerstvo vnitra nejprve uvádí, že podle čl. 2 odst. 3 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „Ústava“), a obdobně i čl. 2 odst. 2 usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, lze státní moc uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon. Podle čl. 101 odst. 4 Ústavy může stát zasahovat do činnosti územních samosprávných celků, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem stanoveným zákonem. Dozorové kompetence Ministerstva vnitra ve vztahu k samostatné působnosti obcí jsou jednoznačně vymezeny zákonem o obcích. Ministerstvo vnitra vykonává dle zákona o obcích dozor nad zákonností obecně závazných vyhlášek obce (§ 123) a nad zákonností usnesení, rozhodnutí a jiných opatření obce (§ 124). Z toho vyplývá, že rozsah dozorových kompetencí Ministerstva vnitra se na základě shora citovaných ustanovení zákona o obcích omezuje výlučně na posuzování zákonnosti výkonu samostatné působnosti obcí. **Obce jsou veřejnoprávní korporace a Ministerstvo vnitra není jejich nadřízeným orgánem.**

Ministerstvo vnitra tak není v rámci svých dozorových kompetencí oprávněno posuzovat podateli předloženou problematiku související s územním plánováním a soukromoprávní důsledky neplatnosti Smlouvy.



V předmětném případě se na věc vztahuje **kompetenční výluka**, tzn., že Ministerstvo vnitra uplatňuje svoji dozorovou a kontrolní pravomoc zásadně v rozsahu odpovídajícím znění zákona o obcích, tedy výhradně v oblasti výkonu samostatné působnosti obcí a **s vyloučením porušení právních předpisů občanského, obchodního či pracovního práva, stejně tak jako některých dalších zákonem vyjmenovaných výjimek** (viz § 124 odst. 6 zákona o obcích). Ministerstvo vnitra v žádném případě nemůže autoritativně vstupovat do samotné věcné podstaty rozhodovací činnosti obce či snad dokonce nahrazovat její svobodnou, určitou a vážnou vůli svou vlastní.

Předmětnou věc související s neplatností Smlouvy může posoudit pouze civilní soud, neboť civilní proces je jedním z druhů soudního řízení. Zde se jedná o sporné řízení a k rozhodnutí o tomto sporu má oprávnění pouze příslušný soud.

Ministerstvo vnitra při posuzování této věci vycházelo striktně z platných právních předpisů.

Za účelem objektivního posouzení předložené věci Ministerstvo vnitra požádalo město Jemnice o vyjádření vlastního stanoviska k dané problematice a doložení všech relevantních podkladů, jež by v konečném důsledku mohly napomoci stávající situaci dostatečně objasnit ve smyslu možného porušení zákona o obcích, jak jej uvádí podatelé ve svém podnětu.

Spolu s vyžádanými dokumenty Ministerstvo vnitra obdrželo vyjádření města Jemnice ze dne 17. 4. 2023 k námitkám podatelů. Toto vyjádření je nutno považovat za oficiální vyjádření města, které je taktéž nadáno presumpcí správnosti.

Z vyjádření města Jemnice vyplývá, že usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 22. 6. 2022, č. j. 63 A 4/2022-65, bylo ve městě Jemnice vyhlášeno konání místního referenda o čtyřech otázkách:

- 1. Souhlasíte s tím, aby město Jemnice v rámci samostatné působnosti činilo veškeré kroky k tomu, aby na území města Jemnice nemohlo dojít ke vzniku či zprovoznění chovu či skupiny chovů hospodářských zvířat v jedné lokalitě o celkové ustájovací kapacitě větší než 200 dobytčích jednotek (DJ)?
Pozn.: 1 dobytčí jednotka (DJ) = 500 kg živé hmotnosti zvířete. Propočítáním na jednotlivé kategorie zvířat se provede dle koeficientů v příloze č. 1 k vyhlášce č. 377/2013 Sb. část C).*



2. *Souhlasíte s tím, aby město Jemnice v rámci samostatné působnosti činilo veškeré kroky k tomu, aby změnou územního plánu města Jemnice nemohla vzniknout plocha zemědělské výroby (VZ) o velikosti větší než 10.000 m², která by umožňovala výstavbu stájí?*
3. *Souhlasíte s tím, aby město Jemnice v rámci samostatné působnosti činilo veškeré kroky k tomu, aby na území města Jemnice nemohlo dojít k výstavbě či zprovoznění závodu na porážku a zpracování zvířat (jatká) o celkové kapacitě porážky větší než 400.000 kg ročně?*
4. *Souhlasíte s tím, aby město Jemnice v rámci samostatné působnosti činilo veškeré kroky k tomu, aby v územním plánu města Jemnice plocha zemědělské výroby (VZ) při ulici Slavonická byla změněna na plochu smíšenou venkovskou (SV) umožňující mimo jiné také výstavbu rodinných domů?“*

Podstatou podnětu je tvrzená nezákonnost postupu města Jemnice, přičemž podatelé namítají čtyři dílčí nezákonné postupy města Jemnice:

1. Postup Zastupitelstva města Jemnice v rozporu s výsledky místního referenda,
2. nekonání ve věci změny č. 6 územního plánu města Jemnice,
3. neplatnost Smlouvy o právu stavby, a
4. rozpor záměru „Zásobování vodou Jemnice“.

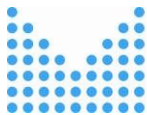
Město Jemnice se níže vyjadřuje ke všem těmto námitkám.

Ad 1. K postupu zastupitelstva v rozporu s výsledky místního referenda

Město Jemnice předně podotýká, že samotní podatelé ve svém podnětu uvedli, že na zasedání zastupitelstva dne 1. 3. 2023 bylo revokováno usnesení zastupitelstva č. 80/4/2022/ZM, týkající se 4 průzkumných hydrogeologických vrtů.

Co se týká schválení pořízení změny ÚP Jemnice v souladu s výsledky místního referenda, zastupitelstvo dne 16. 11. 2022 schválilo usnesení č. 148/7/2022/ZM, kterým bylo zahájeno pořízení změny ÚP Jemnice č. 6.

K revokaci usnesení č. 57/3/2022/ZM ze dne 25. 5. 2022, v němž zastupitelstvo schválilo žádosti Investora o souhlas s realizací záměru „Zásobování vodou Jemnice“ s převažujícím využitím pozemků ve vlastnictví města Jemnice, s tím, že s Investorem bude následně uzavřena smlouva o právu provést stavbu, ve které budou stanoveny bližší podmínky, město Jemnice podotýká, že pozdější usnesení téhož zastupitelstva ze dne 1. 3. 2023 č. 48/2/2023/ZM a č. 49/2/2023/ZM



souhlas s realizací záměru čtyř průzkumných vrtů (na pozemku parc. č. 2993/53) a dvou průzkumných vrtů (na pozemku parc. č. 2217/3) revokovalo, a to včetně dřívějšího usnesení zastupitelstva č. 80/4/2022/ZM ze dne 22. 6. 2022. Protože dva průzkumné vrty, které měly být provedeny na pozemku parc. č. 2217/3, jsou rovněž součástí záměru „Zásobování vodou Jemnice“, lze mít za to, že tím město Jemnice *de facto* revokovalo minimálně část tohoto záměru. Po rozhodnutí o otázce č. 3 v místním referendu již ze strany města Jemnice nelze uzavřít smlouvu o právu provést uvedený záměr, který souvisí se záměrem Investora s názvem „Zpracování drůbeže, Jemnice“, tedy jatek drůbeže s plánovanou kapacitou 10000 kusů drůbeže za hodinu, která je tedy podstatně vyšší, než je v otázce č. 3 místního referenda uvedený roční limit 400 tun zpracovaných zvířat, a uzavření takové smlouvy by bylo v rozporu s § 49 ZMR. **Město Jemnice dodává, že revokací usnesení zastupitelstva č. 57/3/2022/ZM ze dne 25. 5. 2022 pokládá za nadbytečnou, může ji však provést a tím stanovit najisto, že i usnesení č. 57/3/2022/ZM je zrušeno a nemůže být ani v budoucnu realizováno.**

S ohledem na dosud uvedené zbývá městu Jemnice vyjádřit se k požadavku na revokaci usnesení zastupitelstva č. 42/2/2022/ZM ze dne 27. 4. 2022,2 kterým bylo v souladu s § 47 odst. 5 StavZ schváleno zadání změny č. 5 ÚP Jemnice s tím, že žadatel – kterým je Investor – uhradí všechny náklady spojené s pořízením této změny. Zadání změny č. 5 ÚP Jemnice vyžaduje prověření vymezení nové zastavitelné plochy či ploch pro zemědělskou výrobu (VZ) v lokalitě Bažantnice. Jedná se o plochu o výměře cca 10,38 ha, která by měla být vymezena na části stávající plochy zemědělské (NZ). Změna č. 5 ÚP Jemnice bude odpovídat § 13 a příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Zadání bylo schváleno před rozhodnutím v místním referendu.

Z rozhodnutí o otázkách č. 1 a 2 v místním referendu nevyplývá, že by změnou č. 5 územního plánu Jemnice nemohla být vymezena nová plocha pro zemědělskou výrobu (VZ), ve smyslu § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v lokalitě U Bažantnice. Je však nutné, aby změna č. 5 územního plánu reflektovala omezení, plynoucí z těchto otázek. To znamená, že:

1. Pojem „lokalita“ v otázce č. 1 třeba vyložit jako synonymum k pojmu „plocha“ ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití, vymezené v územním plánu města Jemnice, ve které lze zařízení pro chov hospodářských zvířat umístit. Za jednu lokalitu by mělo být považováno více ploch, které spolu bezprostředně sousedí a které umožňují umístění chovů hospodářských zvířat, přičemž v případě dvou ploch umožňujících umístění zařízení pro chov hospodářských zvířat, které spolu bezprostředně nesousedí,



je třeba vyjít z toho, zda se nachází na území téže části města Jemnice s konkrétním místním názvem. Celková ustájovací kapacita pak ani v případě dvou či více spolu sousedících ploch (nebo ploch nacházejících se v rámci jedné části města Jemnice) nesmí přesáhnout 200 dobytčích jednotek. V lokalitě U Bažantnice není stávajícím územním plánem města Jemnice vymezena žádná plocha zemědělské výroby, proto nová plocha VZ bude moci plně využít limit ustájovací kapacity 200 dobytčích jednotek.

2. Výklad otázky č. 2 je jednoznačný v tom, že dopadá na veškeré nově navrhované plochy zemědělské výroby (VZ). Stájí je třeba rozumět zařízení pro ustájení, resp. pro chov hospodářských zvířat (viz otázka č. 1).
3. Zastupitelstvo nesmí po rozhodnutí o otázce č. 2 v místním referendu navrhnout, zadat či schválit takovou změnu ÚP Jemnice, která by vymezovala plochu zemědělské výroby (VZ) o rozloze větší než 10000 m², která by současně umožňovala umístění zařízení pro ustájení hospodářských zvířat. To se týká i změny č. 5 ÚP Jemnice, která bude muset zohlednit rozhodnutí o otázce č. 2 v místním referendu, a to buď podstatným zmenšením rozlohy navrhované plochy zemědělské výroby U Bažantnice z 103800 m² na plochu (či několik spolu nesousedících ploch) zemědělské výroby o velikosti nanejvýše 10000 m², nebo vyloučením umístění zařízení pro ustájení hospodářských zvířat v původní navržené ploše.
4. S ohledem na usnesení zastupitelstva č. 147/7/2022/ZM ze dne 16. 11. 2022 kterým si zastupitelstvo dle § 84 odst. 4 zákona o obcích vyhradilo právo rozhodovat ve všech záležitostech týkajících se změn územního plánu a realizace výsledků místního referenda, a s ohledem na usnesení zastupitelstva č. 148/7/2022/ZM ze dne 16. 11. 2022, kterým bylo dle § 44 písm. a) StavZ schváleno pořízení změny č. 6 ÚP Jemnice, které bude reflektovat rozhodnutí o otázkách č. 1 až 4 v místním referendu, bude nutné pořízení změny č. 5 ÚP Jemnice navázat na změnu č. 6 téhož územního plánu, která by měla stanovit regulativy odpovídající rozhodnutí o otázkách č. 1 až 4 v místním referendu.
5. Z rozhodnutí v místním referendu o otázkách č. 1 a 2 nevyplývá bez dalšího, že orgány města Jemnice budou muset přijmout odpovídající regulativy – změnu č. 6 ÚP Jemnice nelze odůvodnit pouze odkazem na rozhodnutí v místním referendu. To znamená, že regulativ omezující velikost zařízení pro chov hospodářských zvířat bude třeba obhájit z hlediska proporcionality a zásahu do vlastnických práv. Regulativy spočívající v omezení velikosti ploch zemědělské výroby (VZ) umožňující současné umístění zařízení pro chov hospodářských zvířat bude třeba odůvodnit, zejména z hlediska obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území,



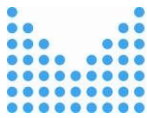
a dalších cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a 19 StavZ. Nalezení věcného odůvodnění těchto regulativů bude úkolem pořizovatele změny č. 6 ÚP Jemnice.

Orgány města Jemnice nemohou jednat v rozporu s rozhodnutím v místním referendu, mohou však jednat v „mantinelech“, plynoucích z místního referenda. Město Jemnice uzavírá, že s ohledem na právní úpravu procesu pořizování změn ÚP Jemnice v § 55 odst. 2 StavZ a na obdobnou aplikaci § 43 až 46 StavZ a § 50 až 54 StavZ a přiměřenou aplikaci § 47 StavZ **není nutná revokace usnesení zastupitelstva č. 42/2/2022ZM ze dne 27. 4. 2022, neboť, jak bylo uvedeno výše, rozhodnutí v místním referendu o otázkách č. 1 a 2 nebrání vymezení nové plochy zemědělské výroby (VZ) v lokalitě U Bažantnice. Bude však nutné buď změnit zadání změny č. 5 ÚP Jemnice, a to přijetím usnesení zastupitelstva, ev. bude třeba usnesením zastupitelstva schválit pokyny ke zpracování návrhu změny č. 5 ÚP Jemnice, aby návrh změny č. 5 ÚP Jemnice nebyl v rozporu s rozhodnutím v místním referendu.**

Město Jemnice dále konstatuje, že není jisté, zda a v jakém rozsahu bude možné rozhodnutí o otázkách č. 1 až 4 v místním referendu promítnout do změny č. 6 ÚP Jemnice. V průběhu pořizování změny č. 6 ÚP Jemnice totiž může dojít ke zjištění, že některé požadavky plynoucí z rozhodnutí v místním referendu nelze přijmout z důvodu jejich rozporu se zákonem.

Ad 2. K údajnému nekonání ve věci změny č. 6 územního plánu města Jemnice

Město Jemnice k tomuto bodu uvádí, že z usnesení č. 148/7/2022/ZM Zastupitelstva města Jemnice nevyplývá, že by měl starosta obce coby pověřený zastupitel podat „žádost o pořízení změny č. 6 ÚP Jemnice“ Městskému úřadu Moravské Budějovice, odboru výstavby a územního plánování. Starostovi města Jemnice navíc není v uvedeném usnesení stanovena ani žádná lhůta, kdy by měl tuto „žádost“ podat. Právní úprava procesu změny územního plánu ve StavZ takový dokument ani nezná. Z § 47 odst. 1 StavZ v kombinaci s § 55 odst. 2 StavZ vyplývá „pouze“, že prvním úkolem určeného zastupitele je – ve spolupráci s pořizovatelem – připravit návrh zadání změny č. 6 ÚP Jemnice, který bude obsahovat hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu. Podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., z něhož vyplývá, že obsah zadání územního plánu – a tedy i návrh obsahu zadání změny č. 6 ÚP Jemnice – musí zahrnovat také „*další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.*“ Ačkoli usnesení zastupitelstva výslovně neuvádí, čeho se má změna č. 6 ÚP Jemnice týkat, z kontextu jednání zastupitelstva, které se konalo po vyhlášení výsledků místního referenda, a s ohledem na fakt, že usnesení zastupitelstva bylo přijato na základě podání



občanů města, totiž na základě žádosti o projednání jednotlivých bodů s ohledem k výsledkům místního referenda, vyplývá, že změna č. 6 ÚP Jemnice má provést rozhodnutí o jednotlivých otázkách v místním referendu.

Z jednotlivých otázek v místním referendu však neplyne – vyjma otázky č. 4, která výslovně vyžaduje změnit platný územní plán města Jemnice konkrétním způsobem – že by měly být provedeny pouze změnou územního plánu. Navíc ze znění otázek č. 1 až 3 – ve srovnání s otázkou č. 4 – neplyne konkrétní způsob změny ÚP Jemnice. To je z hlediska určeného zastupitele poměrně zásadní problém, protože pro pořízení návrhu zadání změny č. 6 ÚP Jemnice musí znát rozsah změny č. 6 územního plánu. Lze konstatovat, že minimální rozsah této změny bude odpovídat otázce č. 4, avšak je otázkou, zda vůbec a jak provést rozhodnutí v místním referendu o otázkách č. 1 až 3 změnou č. 6 územního plánu. Město Jemnice v této souvislosti odkazuje na usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 22. 6. 2022, č. j. 63 A 4/2022-65, kterým bylo vyhlášeno místní referendum, konkrétně na odst. 31, v němž Krajský soud v Brně uvádí, že otázky č. 1 až 3 lze realizovat *„jednak procesy územního plánování (přijetí změn územního plánu), jednak kroky na poli územních a stavebních řízení. Otázka č. 4 pak míří „toliko“ na působnost obce na poli územního plánování, tedy k přijetí změny územním plánem.“* Platí ovšem, že rozhodnutí o některých otázkách lze realizovat i jinými způsoby, např. soukromoprávním jednáním města Jemnice s Investorem.

Město Jemnice dále upozorňuje na související usnesení zastupitelstva č. 147/7/2022/ZM, podle něhož si zastupitelstvo podle § 84 odst. 4 zákona o obcích vyhrazuje právo rozhodovat ve všech záležitostech týkajících se změn územního plánu a realizace výsledků místního referenda uskutečněného ve dnech 23. – 24. 9. 2022. Je proto na zastupitelstvu, aby určilo rozsah změny č. 6 ÚP Jemnice. Určení tohoto rozsahu je nutné provést před zahájením prací na návrhu zadání změny územního plánu coby požadavek města Jemnice, resp. zastupitelstva.

Město Jemnice k tomu dále uvádí, že v současnosti očekává dokončení komplexní právní analýzy, ze které vyplyne, jakými způsoby lze rozhodnutí o jednotlivých otázkách v místním referendu provést, včetně možných změn ÚP Jemnice. Bez podrobné analýzy totiž nelze v pořízení změny č. 6 územního plánu pokračovat, a to s ohledem na znění otázek a fakt, že jejich význam nebyl v průběhu procesu směřujícího k vyhlášení místního referenda prakticky nijak analyzován, a to ani Krajským soudem v Brně. Jednotlivé otázky č. 1 až 4 spolu úzce souvisí, např. provedení otázky č. 4 změnou plochy zemědělské výroby (VZ) na plochu smíšenou venkovskou (SV) souvisí s otázkou č. 1, neboť v obou uvedených druzích ploch s rozdílným způsobem využití je možné – dle stávajících regulativů v územním plánu města Jemnice – umístění zařízení pro chov hospodářských zvířat. Takže ani otázku č. 4 nelze řešit izolovaně.



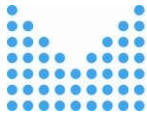
Město Jemnice uzavírá, že domnělá nečinnost pověřeného zastupitele je dána nutností města Jemnice nejprve určit nejvhodnější způsoby provedení rozhodnutí v místním referendu na základě právní analýzy. Teprve poté může pověřený zastupitel – který slouží jako „převodová páka“ mezi zastupitelstvem a pořizovatelem územního plánu – spolupracovat s pořizovatelem na návrhu zadání změny č. 6 ÚP Jemnice. Ostatně žádné z rozhodnutí o jednotlivých otázkách v místním referendu neobsahuje žádnou lhůtu, dokdy má být provedeno.

Ad. 3. K neplatnosti Smlouvy o právu stavby

Město Jemnice k tomuto bodu uvádí, že podle § 41 odst. 1 zákona o obcích musí být listina o právním jednání, u něhož zákon o obcích podmiňuje platnost předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatřena doložkou, která splnění zákonem o obcích daných podmínek potvrzuje. V čl. XI Smlouvy je uvedeno pouze, že Rada města Jemnice schválila uzavření Smlouvy dne 29. 6. 2022 usnesením č. 316/11/2022/RM. **Smlouva neuvádí, zda byl záměr města Jemnice zřídit bezúplatně právo stavby k pozemkům, uvedeným v čl. I Smlouvy, předem zveřejněn v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích, tedy po dobu 15 dní před rozhodnutím v příslušném orgánu města Jemnice na úřední desce městského úřadu Jemnice. Protože ke zveřejnění nedošlo, bylo uzavření Smlouvy už z tohoto důvodu neplatné, a to absolutně** (viz § 41 odst. 3 zákona o obcích, neboť k neplatnosti musí soud přihlídnout i bez návrhu, nemůže se tedy jednat o neplatnost relativní).

V případě, že by Smlouva podléhala schválení zastupitelstvem a nikoliv radou, pak by byla dle § 41 odst. 2 zákona o obcích neplatná, a to absolutně. Tuto neplatnost mají podatelé patrně na mysli, neboť poukazují na § 85 písm. m) zákona o obcích s tím, že Smlouva byla uzavřena v rozporu se zákonem.

Město Jemnice dále podotýká, že „právem stavby“ je třeba chápat výhradně právo stavby ve smyslu § 1240 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“). **Pouze k tomuto právu stavby se váže vyhrazená působnost zastupitelstva města Jemnice, které ji nemůže převést na jiný orgán.** Pokud by však předmětem Smlouvy nebylo právo stavby ve smyslu § 1240 an. OZ, ale byla by jím jiná dohoda opravňující Investora provést Stavbu na pozemcích vlastněných městem Jemnice, resp. byl by jím souhlas města Jemnice s provedením Stavby ve smyslu § 184a StavZ, pak by právo uzavřít takovou Smlouvu spadalo do nevyhrazené působnosti rady, jak plyne z § 102 odst. 3 zákona o obcích, podle kterého *„Rada obce zabezpečuje rozhodování ostatních záležitostí patřících do samostatné působnosti obce, pokud nejsou vyhrazeny zastupitelstvu obce nebo pokud si je zastupitelstvo obce nevyhradilo; rada obce může tyto pravomoci zcela nebo zčásti svěřit starostovi nebo obecnímu úřadu...“*.

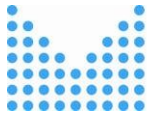


V nyní posuzovaném případě rada města nesvěřila rozhodování o uzavření Smlouvy starostovi města Jemnice ani jinému orgánu města Jemnice.

Smlouva je označená jako nepojmenovaná smlouva, uzavřená dle § 1746 odst. 2 OZ, nikoliv jako smlouva o zřízení práva stavby ve smyslu § 1240 OZ, avšak pro odpověď na otázku, zda byla Smlouva uzavřena v rozporu s § 85 písm. m) zákona o obcích nebo ne je tedy nutné se zabývat obsahem Smlouvy, zda odpovídá právu stavby, jak je vymezeno v § 1240 OZ, nikoliv tím, jak je označena.

Právní úprava zřízení práva stavby v § 1240 až 1256 OZ je do značné míry dispozitivní, kogentními jsou pouze ustanovení § 1241, 1244, 1246 a 1247 OZ. Podstatnými náležitostmi smlouvy o zřízení práva stavby jsou podle komentáře „(i) ujednání o právu mít na pozemku vlastníka pozemku nebo pod jeho povrchem stavbu, a to jako oprávnění s věcnými účinky, (ii) označení pozemku, který má být zatížen právem stavby, (iii) účel a minimální popis stavby a (iv) dobu trvání práva stavby.“ Ze srovnání obsahu Smlouvy plyne, že:

- i čl. III a IV Smlouvy obsahují ujednání, ze kterých plyne, že město Jemnice souhlasí s provedením Stavby na svých pozemcích a že Investorovi vzniká oprávnění zřídit stavbu a vstupovat a vjíždět na pozemky města Jemnice v souvislosti se zřizováním Stavby;
- ii čl. I Smlouvy obsahuje výčet pozemků vlastněných městem Jemnice, které mají být zatíženy právem stavby, což plyne již z čl. II Smlouvy, který výslovně uvádí, že Investor hodlá na v čl. I Smlouvy uvedených pozemcích realizovat Stavbu. Rovněž z čl. V Smlouvy je zřejmé, že Stavba má být umístěna na pozemcích města Jemnice uvedených v čl. I Smlouvy. Označení pozemků údaji z listu vlastnictví (LV č. 10001 v k. ú. Jemnice) je dostačující, není nutné specifikovat, na jakých částech pozemků má Stavba stát, které části pozemků pak mají sloužit k lepšímu užívání Stavby;
- iii účel a minimální popis Stavby je ve Smlouvě zcela minimalistický. Z popisu v čl. II Smlouvy je patrné, že se jedná o plánovanou stavbu, nikoliv stavbu existující, a také, že se jedná o zásobování vodou. Není však uvedeno, co má být zásobováno vodou. Z podmínek uvedených v čl. V Smlouvy lze dovodit, že součástí Stavby je vodovod, a patrně též odpadní potrubí. Je otázkou, zda je takovýto „popis“ Stavby dostatečný – komentářová literatura na tuto dílčí otázku nedává jednoznačnou odpověď, město Jemnice se však domnívá, že postačí i zcela minimalistický popis stavby, např. „bytový dům“, neboť OZ jakýkoliv popis stavby výslovně nevyžaduje. Účel stavby je zřejmý – je jím zásobování vodou –



tento účel je pak důležitý z hlediska § 1241 OZ, totiž z hlediska posouzení, zda se účelu Stavby nepříčí právo váznoucí na pozemku či pozemcích města Jemnice;

- iv doba trvání práva stavby není ve Smlouvě uvedena vůbec, lze tedy mít za to, že je právo stavby zřízeno na dobu neurčitou. Vzhledem k tomu, že § 1244 odst. 1 OZ je kogentní a stanoví, že právo stavby je možné zřídit jen jako dočasné, nejdéle na dobu 99 let, a poslední den doby, na kterou je zřízeno, musí být navíc patrný z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), je otázka, zda je Smlouva skutečně platnou smlouvou o právu stavby, nebo není. Podle komentáře: *„Pokud doba trvání práva stavby nebyla vůbec sjednána, je sporné, zda je možné považovat takové právo stavby za právo sjednané na dobu podle zákona nejdéle možnou, tj. za uzavřenou na 99 let, nebo za sjednané na dobu neurčitou (a tedy bez právních účinků). I zde máme za to, že lze aplikovat § 574 ve spojení s § 577.“*

Dílčím závěrem je, že Smlouva obsahuje podstatné náležitosti smlouvy o zřízení práva stavby ve smyslu § 1240 an. OZ, vyjma doby trvání stavby, avšak OZ obsahuje řešení v podobě stanovení doby trvání práva stavby soudem. Lze tak mít za to, že Smlouva je – dle svých podstatných náležitostí – skutečně smlouvou o zřízení práva stavby. Na tomto závěru nic nemění ani fakt, že Smlouva neobsahuje některá ujednání obvykle se vyskytující ve smlouvě o zřízení práva stavby, neboť je obsahovat nemusí.

Konkrétně ve Smlouvě:

- není řešena úplata za zřízení práva stavby (smlouva o zřízení práva stavby však může být uzavřena i jako bezúplatná, jak plyne z § 1247 OZ),
- není řešena náhrada za Stavbu. Uplatní se proto § 1255 OZ, podle něhož by po zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno nabylo město Jemnice vlastnické právo ke Stavbě (podle zásady *superficies solo cedit*), a to za náhradu odpovídající polovině hodnoty Stavby v době zániku práva stavby,
- není řešen vklad práva stavby do katastru nemovitostí, ačkoli ten je dle § 1243 odst. 2 OZ nezbytný ke vzniku práva stavby Smlouvou (není řešeno, která smluvní strana podá návrh na zahájení správního řízení o zápisu vkladu práva stavby ve prospěch Investora k příslušnému katastrálnímu úřadu) a ve Smlouvě není řešen ani okamžik jeho vzniku (právo stavby vzniká ve prospěch Investora až na základě povolení zápisu práva stavby do katastru nemovitostí),
- absentuje řešení možnosti, že katastrální úřad právo stavby do katastru nemovitostí nezapíše,



- v ustanovení čl. XI Smlouvy týkající se počtu stejnopisů pak není pamatováno na vklad práva stavby do katastru nemovitostí (jeden stejnopis by měl být podán u katastrálního úřadu).

Z některých dalších ujednání ve Smlouvě mohou vyvstávat pochybnosti o tom, zda smluvní strany skutečně uzavíraly smlouvu o zřízení práva stavby ve smyslu § 1240 an. OZ:

- v čl. V Smlouvy je uvedeno, že město Jemnice „*prohlašuje, že tímto vydává stavebníkovi souhlas vlastníka s umístěním a zřízením stavby na nemovitých věcech (pozemcích) uvedených v čl. I*“, a v závěru tohoto článku město Jemnice uvádí, že „*souhlasí, aby tato smlouva bylo podkladem pro správní řízení jako souhlas účastníka*“. Z § 184a odst. 1 StavZ věty první totiž plyne, že Investor dokládá souhlas vlastníka pozemků pouze, pokud není vlastníkem pozemků a současně není oprávněn z práva stavby požadovaný stavební záměr uskutečnit. Deklarace města Jemnice v čl. V Smlouvy je tedy buď nadbytečná, nebo svědčí o tom, že jejím předmětem nebylo zřízení práva stavby ve smyslu § 1240 an. OZ,
- podle čl. X Smlouvy je Investor povinen s městem Jemnice uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene, nájemní smlouvu nebo smlouvu obdobného charakteru, která zajistí možnost využívání Stavby na pozemcích města Jemnice, s čímž souvisí i výslovné konstatování, že Smlouva není a nenahrazuje jakýkoliv užívací titul k pozemkům města Jemnice, je pouze právem k provedení vlastní stavby. K tomu město uvádí, že z práva stavby plyne dle § 1250 OZ právo Investora Stavbu užívat jako její vlastník, v tomto ohledu tak není nutné uzavírání žádné další smlouvy ohledně užívání té části pozemků, na nichž se Stavba nachází. Co se týká jiného užívání pozemků, na nichž Stavba přímo nestojí, je možné požadovat uzavření odpovídající smlouvy. Pokud by žádná dohoda ohledně jiného užívání pozemků nebyla, pak by měl Investor právo tyto pozemky užívat.

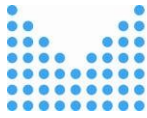
Město Jemnice tak uzavírá, že obsah Smlouvy – bez ohledu na její označení – odpovídá smlouvě o zřízení práva stavby ve smyslu § 1240 an. OZ. Proto měla být schválena zastupitelstvem, nikoliv radou. Tomu odpovídá i příslušná doložka v čl. XI Smlouvy. Už proto je uzavřená Smlouva absolutně neplatná. Z analýzy obsahu Smlouvy rovněž plyne, že v ní není doložka dokládající předchozí zveřejnění záměru města Jemnice. Proto i v případě, že by Smlouva nebyla smlouvou o zřízení práva stavby ve smyslu § 1240 an. OZ, a tudíž by ji mohla schválit rada města, chybějící předchozí zveřejnění záměru města Jemnice zřídit k pozemkům uvedeným v čl. I Smlouvy právo stavby činí Smlouvu rovněž absolutně neplatnou.



Na uvedených závěrech nic nemění fakt, že rada města dne 25. 5. 2022 usnesením č. 272/9/2022/RM15 vzala na vědomí žádost Investora o souhlas s realizací záměru „Zásobování vodou Jemnice“, dle příloh a doporučilo ji zastupitelstvu ke schválení s tím, že s Investorem bude uzavřena smlouva o právu provést stavbu, ve které budou stanoveny bližší podmínky. Zastupitelstvo téhož dne 25. 5. 2022 svým usnesením č. 57/3/2022/ZM schválilo žádost Investora o souhlas s realizací záměru „Zásobování vodou Jemnice“ s převažujícím využitím pozemků ve vlastnictví města Jemnice s tím, že s Investorem bude uzavřena smlouva o právu provést stavbu, ve které budou stanoveny bližší podmínky. Toto usnesení sice dokládá, že se zastupitelstvo záměrem Investora zabývalo a rozhodlo o tom, že s Investorem bude uzavřena smlouva o „právu provést stavbu“, tedy dokládá úmysl města Jemnice, vyjádřený zastupitelstvem, uzavřít s Investorem smlouvu, nenahrazuje však schválení uzavření konkrétní Smlouvy zastupitelstvem, která v době usnesení zastupitelstva neexistovala, a to ani v rozsahu tzv. podstatných náležitostí. Tyto skutečnosti jsou zřejmé též ze zápisu z jednání zastupitelstva k usnesení č. 57/3/2022/ZM. Následně namísto toho, aby konkrétní znění Smlouvy schválilo rovněž zastupitelstvo, schválila Smlouvu rada města.

Město Jemnice má za to, že je nadbytečné, aby město rušilo usnesení rady o schválení uzavření Smlouvy, neboť toto usnesení, které se navíc vztahuje pouze ke Smlouvě (která je přílohou usnesení rady, nevztahuje se tak obecně k jakékoliv smlouvě s Investorem), je nicotné a nepřihlíží se k němu, neboť rada města vůbec nemohla schválit uzavření Smlouvy, protože s ohledem na její obsah nebyla věcně příslušným orgánem města Jemnice k jejímu schválení. Stávající právní úprava výslovně neupravuje možnost měnit či rušit usnesení rady obce, avšak nezakazuje je a možnost zrušení dřívějšího usnesení rady obce vydaného v rozporu se zákonem pozdějším usnesením téhož orgánu obce připouští lze dovodit z § 124 odst. 1 zákona o obcích, kdy obec má na výzvu Ministerstva vnitra zjednat nápravu, a teprve když ji nezjedná, dojde po pozastavení výkonu usnesení k podání návrhu na zrušení usnesení rady obce Ministerstvem vnitra. Na nicotné usnesení rady by se mělo – analogicky k nicotným správním rozhodnutím – nahlížet jako na neexistující. Z hlediska právní jistoty by však bylo vhodné, aby rada města revokovala toto nicotné usnesení.

Co se týká požadavku na zrušení Smlouvy, ta sice existuje (tedy ji lze zrušit, na rozdíl od nicotného právního jednání), ale je absolutně neplatná, nevyvolává proto žádné právní následky a nelze z ní plnit (jakékoliv plnění z absolutně neplatné smlouvy by bylo plněním bez právního důvodu). Současně nedostatky způsobující její neplatnost nelze odstranit a s ohledem na rozhodnutí o otázce č. 3 ani nelze Smlouvu zrušit a nahradit novou smlouvou o zřízení práva stavby.



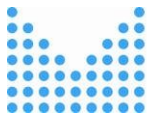
Ad 4. K záměru „Zásobování vodou Jemnice“

Město Jemnice potvrzuje skutečnost, že průzkumné hydrogeologické vrtý na pozemcích parc. č. 2993/53 a 2217/3 měly sloužit k zásobování vodou záměru Investora s názvem „Zpracování drůbeže, Jemnice“, s plánovanou kapacitou 10000 kusů drůbeže za hodinu, denní spotřeba vody je předpokládána v množství 1000 m³ denně, přičemž zdrojem 5 % tohoto množství bude voda z vrtů, 95 % pak voda z Vranovské přehrady.

Město Jemnice ohledně dvou průzkumných hydrogeologických vrtů na pozemku parc. č. 2217/3 dále odkazuje na usnesení zastupitelstva č. 49/2/2023/ZM ze dne 1. 3. 2023, kterým bylo zrušeno souhlasné vyjádření města Jemnice č. j. MEJE3025/2022/Šál ze dne 6. 1. 2023 s provedením 2 ks průzkumných hydrogeologických vrtů na pozemku parc. KN č. 2217/3 k. ú. Jemnice. Zastupitelstvo v usnesení č. 49/2/2023/ZM dále uložilo starostovi města, aby do tří dnů od přijetí tohoto usnesení doručil Městskému úřadu Moravské Budějovice, odboru životního prostředí (coby speciálnímu stavebnímu úřadu), zpětvzetí původního souhlasného vyjádření a jeho nahrazení nesouhlasným vyjádřením města Jemnice s provedením dvou průzkumných hydrogeologických vrtů na pozemku parc. č. 2217/3.

Ohledně možných čtyř průzkumných hydrogeologických vrtů na pozemku parc. č. 2993/53 město Jemnice podotýká, že zastupitelstvo dne 1. 3. 2023 usnesením č. 48/2/2023/ZM revokovalo své dřívější usnesení č. 80/4/2022/ZM ze dne 22. 6. 2022, kterým bylo schváleno provedení hydrogeologického průzkumu na pozemku parc. č. 2993/53 a provedení 4 průzkumných hydrogeologických vrtů. Zastupitelstvo v usnesení ze dne 1. 3. 2023 uložilo radě města doručit speciálnímu stavebnímu úřadu zrušení souhlasu města s provedením hydrogeologického průzkumu na pozemku parc. č. 2993/53 a provedení 4 průzkumných vrtů, ve lhůtě do 5 pracovních dnů od schválení tohoto usnesení. Následně vzal Investor zpět svou žádost o udělení souhlasu průzkumných vrtů na pozemku parc. č. 2993/53, a řízení o jeho žádosti tak bylo v souladu s § 66 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zastaveno, jak plyne z usnesení speciálního stavebního úřadu ze dne 27. 3. 2023, sp. zn. OŽP/27140/2022/KrD, č. j. MUMB/OŽP8148/2023.

Průzkumné vrtý na pozemku parc. č. 2993/53, vlastněné městem Jemnice, nebude moci Investor provést, neboť k jejich realizaci potřebuje souhlas vlastníka ve smyslu § 184a odst. 1 StavZ, který byl zastupitelstvem výše uvedeným usnesením revokován, současně Investor nedisponuje právem stavby (neboť Smlouva, kterou uzavřel s městem Jemnice, je absolutně neplatná), ani není oprávněn ze služebnosti průzkumné vrtý na pozemku parc. č. 2993/53 provést.



Město Jemnice nemůže Investorovi ani do budoucna umožnit využití svého pozemku parc. č. 2993/53, nebo jiného pozemku ve vlastnictví města Jemnice, k umístění staveb či zařízení souvisejících s jeho záměrem výstavby jatek drůbeže o kapacitě přesahující limit 400 tun zpracovaných zvířat ročně, např. průzkumných vrtů sloužících k zásobování jatek drůbeže vodou, nebo k vedení vodovodu a kanalizace sloužícího zásobování vodou a odvádění odpadních vod z jatek drůbeže.

Co se týká pozemku parc. č. 2217/3, ten je ve vlastnictví Investora, město Jemnice je v pozici vlastníka sousedního pozemku parc. č. 2221, který může být realizací průzkumných vrtů dotčen. Město Jemnice sdělilo Městskému úřadu Moravské Budějovice, odboru životního prostředí, své nesouhlasné vyjádření k záměru dvou průzkumných vrtů Investora. V souladu s rozhodnutím o otázce č. 3 v místním referendu se město Jemnice hodlá aktivně účastnit správních řízení týkajících se souhlasu s umístěním průzkumných vrtů na pozemku parc. č. 2217/3, ev. s umístěním průzkumných vrtů na jiných pozemcích, pokud by tyto vrty měly sloužit jako zdroj vody pro jatka drůbeže s kapacitou přesahující limit 400 tun zpracovaných zvířat ročně.

Město Jemnice tedy jedná v souladu s rozhodnutím o otázce č. 3 v místním referendu.

Město Jemnice shrnuje, že veškeré souhlasy města Jemnice, dříve udělené Investorovi v souvislosti s jeho záměrem s názvem „Zpracování drůbeže, Jemnice“, tedy jatek drůbeže s plánovanou kapacitou 10000 kusů drůbeže za hodinu, byly již ke dni podání podnětu odvolány – viz usnesení zastupitelstva ze dne 1. 3. 2023 č. 48/2/2023/ZM a č. 49/2/2023/ZM.

Revokaci usnesení zastupitelstva č. 57/3/2022/ZM ze dne 25. 5. 2022 pak pokládá město Jemnice za nadbytečnou, neboť bylo vázáno na konkrétní záměr Investora, který po rozhodnutí v místním referendu nelze v původním rozsahu uskutečnit, může ji však provést.

Co se týká „zpětvzetí žádosti o pořízení změny č. 5 ÚP Jemnice“, resp. „rozhodnutí o zastavení pořizování“, město Jemnice konstatuje, že z rozhodnutí v místním referendu o otázkách č. 1 až 4 nevyplyvá, že by na území města Jemnice v lokalitě U Bažantnice nebylo možné vymezit novou plochu zemědělské výroby (VZ), bude však nutné buď změnit zadání změny č. 5 ÚP Jemnice, a to přijetím usnesení zastupitelstva, ev. bude třeba usnesením zastupitelstva schválit pokyny ke zpracování návrhu změny č. 5 ÚP Jemnice, tak, aby návrh změny č. 5 ÚP Jemnice nebyl v rozporu s rozhodnutím v místním referendu. Současně bude třeba pořizování změny č. 5 ÚP Jemnice koordinovat s věcně související změnou č. 6 ÚP Jemnice, jejíž pořizování bylo zahájeno a je plně pod kontrolou zastupitelstva.



Město Jemnice ve svém vyjádření na závěr uvádí, že konstatování neplatnosti Smlouvy ze strany Ministerstva vnitra (jak požadují podatelé), toto není nutné, protože absolutní neplatnost Smlouvy s sebou nese stejné důsledky, jako její zrušení smluvními stranami. Město Jemnice si je navíc neplatnosti této smlouvy vědomo. Případné soukromoprávní důsledky neplatnosti Smlouvy pak nespádají do dozorové působnosti Ministerstva vnitra, jak plyne z § 124 odst. 6 zákona o obcích.

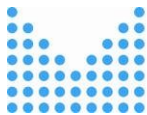
Zrušení usnesení Rady města Jemnice č. 316/11/2022/RM ze dne 29. 6. 2022, kterým bylo schváleno uzavření Smlouvy, pak není nutné, neboť se jedná o nicotné usnesení orgánu, který k jeho přijetí nebyl oprávněn, neboť schvalování smluv o zřízení práva stavby k nemovitostem vlastněných městem Jemnice spadá do vyhrazené působnosti zastupitelstva. Na nicotné usnesení rady by se mělo – analogicky k nicotným správním rozhodnutím – nahlížet jako na neexistující. Z hlediska právní jistoty by však bylo vhodné, aby rada města revokovala toto nicotné usnesení.

Ohledně údajné nečinnosti města Jemnice pak město podotýká, že ke zjednáání nápravy dle § 124 odst. 1 zákona o obcích může Ministerstvo vnitra vyzvat město Jemnici pouze v případě, že je konkrétní usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu města Jemnice v samostatné působnosti v rozporu se zákonem nebo jiným právním předpisem. Pokud město Jemnice nejedná, pak postup podle § 124 zákona o obcích nelze uplatnit. **Město Jemnice však k tomu podotýká, že není nečinné, pouze neprovádí rozhodnutí v místním referendu tak rychle, jak si podatelé podnětu představují,** což je dáno jednak složitostí provedení jednotlivých otázek v místním referendu (které si vyžádalo rozsáhlou právní analýzu), jednak faktem, že rozhodnutí v místním referendu nestanoví orgánům města Jemnice žádnou lhůtu, do které mají rozhodnutí o jednotlivých otázkách provést. Otázky č. 1 a 3 pak lze provést jak změnou ÚP Jemnice, tak jinými způsoby, jejichž výběr spadá do výkonu samostatné působnosti orgánů města Jemnice, do které lze ze strany státní orgánů zasahovat jen, vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem stanoveným zákonem, jak plyne z čl. 101 odst. 4 Ústavy.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti město Jemnice konstatuje, že jedná v souladu s rozhodnutím o otázkách č. 1 až 4 v místním referendu.

Ministerstvo vnitra na základě výše uvedeného dospělo k závěru, že minimálně na některých z dotčených pozemků města mělo být zřízeno právo stavby.

Zřízení práva stavby je podle ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích spojeno s povinným zveřejněním záměru obce učinit daný úkon s majetkem obce. Jedná se o povinný úkon, který musí být učiněn před rozhodnutím o zamýšlené



majetkové dispozici (před rozhodnutím o uzavření smlouvy), a to pod sankcí neplatnosti smlouvy. Povinné zveřejnění záměru je předepsáno při kumulativním splnění dvou podmínek – obcí zamýšlená dispozice se musí týkat hmotné nemovité věci nebo práva stavby a tato dispozice musí spočívat v prodeji, pronájmu, propachtování, darování, výpůjčce, výprose a směně hmotného nemovitého majetku obce a práva stavby nebo ve smluvním zřízení práva stavby k obecnímu pozemku.

Nezveřejněním záměru dle § 39 odst. 1 zákona o obcích je právní jednání neplatné. K neplatnosti právního jednání z důvodu stanoveného v § 39 odst. 1 zákona o obcích přihlédne soud i bez návrhu (§ 41 odst. 3 téhož zákona).

Komentářová literatura k tomu uvádí následující: „*Ustanovení § 39 odst. 1 se výslovně nevyjadřuje k povinnosti zveřejnit záměr i v případě právních jednání „obdobných“ (smlouvy nepojmenované), resp. jednání, která v sobě zahrnují prvky právních jednání uvedených v § 39 odst. 1, například nájmu, výpůjčky a směny (smíšené smlouvy). Přes mlčení zákona bude nutné i v těchto případech, tzn. v případech, ve kterých obec zamýšlí učinit právní jednání, jehož obsahem je některá z výše uvedených dispozic, záměr zveřejnit. Ostatně tento přístup lze podpořit i odkazem na § 1746 odst. 1 občanského zákoníku („Zákonná ustanovení upravující jednotlivé typy smluv se použijí na smlouvy, jejichž obsah zahrnuje podstatné náležitosti smlouvy stanovené v základním ustanovení pro každou z těchto smluv.“). Jak již bylo výše uvedeno, zákon o obcích postihuje nezveřejnění záměru (porušení § 39 odst. 1) sankcí absolutní neplatnosti majetkoprávního jednání (smlouvy), které bylo obcí uskutečněno. O absolutní neplatnost se přitom jednalo jak do účinnosti občanského zákoníku, tak po nabytí jeho účinnosti, když zákon o obcích byl v § 41 doplněn o nový odstavec 3, který výslovně uvedl, že k porušení mimo jiné povinnosti podle § 39 odst. 1 přihlédne soud i bez návrhu.“¹*

Nezveřejněním záměru na zřízení práva stavby k pozemkům v majetku města postupovalo město Jemnice v rozporu s § 39 odst. 1 zákona o obcích. Podle ustanovení § 39 odst. 1 věta třetí zákona o obcích, „*pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné*“.

Ministerstvo vnitra konstatuje, že důvodem pro jeho zásah podle ustanovení § 124 odst. 1 zákona o obcích je skutečnost, že Ministerstvo vnitra dojde k závěru, že usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu obce v samostatné působnosti je v rozporu se zákonem nebo jiným právním předpisem. Nutno však konstatovat, že to nemění nic na tom, že o tom, zda rozpor existuje či nikoliv může s konečnou

¹ Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, str. 222 a násl.



platností rozhodnout až příslušný soud, který ve svém rozhodnutí potvrdí nebo naopak vyvrátí původní předpoklad Ministerstva vnitra.

Nicotnost (z důvodu absolutního nedostatku pravomoci) představuje specifickou a dosti výjimečnou skupinu vad rozhodnutí, které pro rozhodnutí znamenají negativní právní důsledky popírající jeho vlastní existenci. Co do povahy, jde o vady nejtěžší či nejzávažnější. Proto jsou s nicotností spojeny i ty nejvážnější důsledky. Z teoretického hlediska nicotné správní rozhodnutí nemusí být nikým respektováno, je nevymahatelné a neuskutečnitelné.

Vzhledem k tomu, že zákonodárce nulitu (neexistenci) aktu výslovně neupravil, znamená to, že nelze toliko autoritativně deklarovat, že paakt nemá žádné právní důsledky. Vzhledem k tomu, že nulitní akt se zpravidla představuje na první pohled jako perfektní a jsou z něj vyvozovány jeho autorem právní důsledky prosazované, je třeba vycházet z toho, že i takové akty je nezbytné odstranit.

Z pohledu požadavku právní jistoty je nicméně pro adresáty nicotného rozhodnutí vhodnější, pokud vůči němu využijí předvídané procesní postupy, kterými lze nicotnost autoritativní cestou posoudit a následně potvrdit, resp. je ze stavu jejich domnělé existence odklidit. Proto je výhodnější předmětné usnesení rady zrušit.

Na základě výše uvedeného Ministerstvo vnitra žádá město Jemnice, aby na nejbližším jednání Rady města Jemnice, rada města rozhodla o zjednání nápravy nezákonnosti předmětného usnesení č. 316/11/2022/RM ze dne 29. 6. 2022, případně výslovně rozhodla, že se s touto výzvou neztotožňuje a tuto svou vůli vyjádřila ve svém rozhodnutí.

Ministerstvo vnitra doporučuje provést též revokaci (zrušení) usnesení zastupitelstva č. 42/2/2022ZM ze dne 27. 4. 2022 a usnesení zastupitelstva č. 57/3/2022/ZM ze dne 25. 5. 2022.

V případě, že město zjedná nápravu, žádá Ministerstvo vnitra o zaslání zápisu z jednání Rady města Jemnice a zasedání Zastupitelstva města Jemnice, včetně pozvánky veřejnosti na zastupitelstvo, na kterém budou předmětná usnesení revokována.



V případě, že ve lhůtě do **31. 5. 2023** nebude Ministerstvu vnitra sděleno, zda bude zjednána náprava, přistoupí Ministerstvo vnitra dle ustanovení § 124 odst. 1 a násl. zákona o obcích k uplatnění dozorových opatření.

Ing. Bc. Miroslav Veselý
ředitel odboru

Vyřizuje: JUDr. Mgr. Ing. Roman Široký
tel. č.: 974 816 433
e-mail: posta@mvcv.cz