

Aktuální dozorové případy řešené MV v oblasti hospodaření s obecním majetkem

Ing. Miroslav Veselý

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
Ministerstvo vnitra



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

www.mvcr.cz/odk

1

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Postup obce Držovice

➤ 15. prosince 2010

- zastupitelstvo obce schválilo na svém zasedání záměr prodeje budovy č. p. XX v obci Držovice, k. ú. Držovice na Moravě
- současně přijato usnesení „*Zastupitelstvo obce Držovice schvaluje prodej předmětné budovy prostřednictvím realitní kanceláře REALITY AREA.*“

Poznámka: Pro schválení záměru dispozice hlasovalo 6 z celkového počtu 9 členů zastupitelstva. Veřejnost uvedeného zasedání zastupitelstva obce pak byla prokázána, neboť informace o jeho konání byla na úřední desce obecního úřadu zveřejněna po zákonem stanovenou dobu.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

www.mvcr.cz/odk

2

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Postup obce Držovice

➤ 18. ledna 2011

- záměr obce byl vyvěšen na úřední desce obecního úřadu

➤ 4. února 2011

- záměr obce byl sejmут z úřední desky obecního úřadu

Poznámka: Zákonná 15ti denní lhůta stanovená v § 39 odst. 1 zákona o obcích tak byla dodržena. Rovněž tak identifikace obecní nemovitosti (budovy) byla určena jednoznačně.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

www.mvcr.cz/odk

3

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Postup obce Držovice

➤ 14. března 2011

- starostka obce uzavřela kupní smlouvu jménem obce a to bez předchozího schválení zastupitelstvem.

➤ 23. března 2011

- starostka obce zastupitelstvo na jeho zasedání informovala, že „*dům č. p. XX v ulici YY v obci Držovice byl prodán*“.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

www.mvcr.cz/odk

4

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Právní hodnocení MV

Obec postupovala v rámci prodeje předmětné nemovitosti v rozporu se zákonem o obcích, neboť starostka obce bez souhlasu zastupitelstva obce nahradila vůli tohoto orgánu, a to pouze svojí vůlí, jelikož žádné rozhodnutí či usnesení zastupitelstva obce, kterým by došlo ke schválení uzavření smlouvy, nebylo zastupitelstvem vůbec přijato. Vzhledem k těmto skutečnostem je pak nutno na uzavřenou kupní smlouvu pohlížet jako na od počátku neplatnou, a to na základě ustanovení § 41 odst. 2 zákona o obcích (účinného v době předmětného rozhodnutí starostky).



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Právní hodnocení MV

Námitku obce, že na zasedání zastupitelstva konaném dne 15. prosince 2010 bylo schváleno usnesení o dvou částech, když tou první bylo schváleno právě zveřejnění záměru, zatímco druhou částí téhož usnesení zastupitelstvo již konkrétně rozhodlo o prodeji budovy (prostřednictvím realitní kanceláře), tedy i o samotném uzavření kupní smlouvy, považuje Ministerstvo vnitra za lichou, jelikož by se v případě této situace jednalo také o postup rozporný se zákonem (pomineme-li zároveň tu skutečnost, že usnesení neobsahovalo podstatné náležitosti smlouvy). Jak již žalobce uvádí výše, dispozici obecním majetkem formou prodeje musí předcházet zveřejnění informace o úmyslu obce provést konkrétní majetkové jednání, tj. zveřejnění záměru podle § 39 zákona o obcích, a to dříve, než bude příslušný obecní orgán o uzavření smlouvy rozhodovat. Dle výkladu obce Držovice by však rozhodnutí o zveřejnění záměru a rozhodnutí o majetkové dispozici proběhlo současně tímto jediným usnesením, zákonná 15ti denní lhůta by tedy nebyla dodržena.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Problematika ceny v místě a čase obvyklé (§ 39 odst. 2 zákona o obcích)

- podněty týkající se nakládání s nemovitým majetkem - častá upozornění na dispozice za cenu, která není v místě a čase obvyklá dle § 39 odst. 2 zákona o obcích (není-li regulace státem, zdůvodnění odchylky u ceny nižší),
- MV žádá vyjádření jak byla v konkrétním případě stanovena cena obvyklá,
- nedoložení způsobu stanovení ceny obvyklé či absence zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé (v zápise ze zasedání ZO či v podkladech) -> dozorový orgán není schopen relevantně posoudit, zda obec postupovala v souladu se zákonem o obcích,
- **těsnější spolupráce s MF -> důkladnější posouzení**



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Problematika ceny v místě a čase obvyklé (§ 39 odst. 2 zákona o obcích)

- Dne 24. 8. 2015 podána MV žaloba na zrušení usnesení Zastupitelstva obce Mnichov ze dne 4. ledna 2014, kterým zastupitelstvo obce schválilo v rámci bodu č. 2 programu zasedání prodej pozemku p.č. 81/5 o výměře 984 m² v katastrálním území Pivoň, za cenu 4 Kč/m².



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Postup obce Mnichov

➤ 7. prosince 2013

- zastupitelstvo obce schválilo záměr prodeje a to na základě obdržených žádostí o jeho koupi ze strany paní Z. a pana T.

Poznámka: Pro schválení záměru dispozice hlasovalo 7 z celkového počtu 9 členů zastupitelstva.

➤ od 11. prosince 2013 do 4. ledna 2014

- zveřejněn záměr prodeje pozemku na fyzické i elektronické úřední desce obecního úřadu.

Poznámka: jak dispozice, kterou obec plánovala uskutečnit, tak identifikace nemovitosti – pozemku, a to formou parcelního čísla a katastrálního území, byla v záměru jednoznačně uvedena.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Postup obce Mnichov

➤ 4. ledna 2014

- schválen zastupitelstvem obce na zasedání prodej nemovitosti paní Z. za cenu 4 Kč/m², přičemž druhý žadatel, pan T. nabídnul cenu 42 Kč/m².

Poznámka: pro přijetí tohoto usnesení hlasovalo 8 z celkového počtu 9 členů zastupitelstva. Rovněž tak byla prokázána veřejnost uvedeného zasedání zastupitelstva obce, neboť informace o jeho konání byla na úřední desce obecního úřadu zveřejněna po zákonem stanovenou dobu.

➤ Vyjádření obce ze dne 17. února 2015:

- „Obec prodala paní Z. za 4 Kč/m² z důvodu, že paní Z. je občankou Pívně a toto je cena obvyklá pro trvale hlášené obyvatele. Dále jsme zamítli prodej panu T. a panu V., jelikož nebyli místními obyvateli.“



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Postup obce Mnichov

- V této souvislosti požadovalo Ministerstvo vnitra od obce vyjádření, na základě jakých důvodů a skutečností dospěla k závěru, že cena 4 Kč/m² je cena obvyklá.
- Z vyjádření obce vyplývá: „Zastupitelstvo obce v dřívějších letech schválilo prodej pozemků v ceně 4 Kč na m² pro místní občany. Zastupitelstvo sledovalo záměr udržení v obci mladé lidi.“. Ve svém stanovisku ze dne 21. května 2015 obec uvedla, že účetní cena pozemku je dle poslední inventury 1,76 Kč/m², což však nijak blíže nedoložila. Obec rovněž zdůraznila, že pro prodej pozemku paní Z. se rozhodla zejména z důvodu vlastnictví této osoby okolních pozemků a předejití případných osobních sousedských sporů.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Právní hodnocení MV

- Obce nakládají s veřejným majetkem, a jsou proto při dispozicích omezeny oproti jiným vlastníkům určitými specifickými povinnostmi. Klíčovou povinností je povinnost nakládat s majetkem (včetně jeho správy) s péčí řádného hospodáře. Legislativní text toto pravidlo vyjadřuje v ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích, podle kterého musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajících ze zákona vymezené působnosti, přičemž obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Svou povahou se přitom jedná o obecnou zásadu, kterou je nutné respektovat při rozhodování o jakékoli majetkové dispozici, lhostejno, zda rozhodnutí činí zastupitelstvo, rada, starosta či obecní úřad.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Právní hodnocení MV

➤ Uplatnění zmíněné povinnosti v praxi znamená hodnotit zamýšlenou dispozici z hlediska její „přínosnosti“ („výhodnosti“) pro obec, přičemž toto hodnocení sestává ze dvou navazujících kroků. V první fázi je majetková dispozice posuzována z hlediska jejího materiálního (ekonomického, hospodářského) přínosu, který obec z této dispozice získává, tedy zjednodušeně řečeno hodnotou získávaného protiplnění (výši kupní ceny, výši nájmu apod.). Toto hledisko zákon dokonce výslovně stanoví ve svém § 39 odst. 2 ve vztahu k úplatným převodům majetku v podobě zákazu převádět majetek za cenu nižší než je cena obvyklá, platí však na základě § 38 odst. 1 zákona o obcích pro jakoukoli dispozici, např. i pro pronájem. Jestliže je dispozice pro obec ekonomicky výhodná, např. dojde k prodeji nejvyšší nabídky, lze mít za to, že dotčená povinnost nebyla porušena.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

www.mvcr.cz/odk

13

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Právní hodnocení MV

➤ To však samozřejmě neznamená, že by obec nemohla disponovat se svým majetkem z ekonomického hlediska „méně výhodně“. Cena je totiž pouze prvotním hlediskem pro posouzení dispozice.

➤ Neméně důležitým kritériem je zákonem předvídané *plnění úkolů obce a dosahování jejích zájmů*. Jinak řečeno, obec může disponovat majetkem i ekonomicky méně výhodně, je-li taková dispozice obhajitelná „*důvody hodnými zvláštního zřetele*“. Příkladem může být pronájem za nižší než v místě obvyklé nájemné, pokud se nájemce zaváže provozovat v pronajatém prostoru prodejnu potravin namísto herny. Tyto „mimoekonomické“ důvody musejí však být reálně dány a obec s nimi musí počítat již při rozhodování o uzavření smlouvy. Nelze tedy odůvodnit dosažení méně výhodného protiplnění zjevně nesmyslnými důvody nebo postupovat zcela libovolně a uzavírat méně výhodné smlouvy bez jakéhokoli zdůvodnění.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

www.mvcr.cz/odk

14

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Právní hodnocení MV

➤ Proto jsou-li jednotlivé nabídky jinak srovnatelné a odlišuje je pouze hodnota nabídnutého protiplnění, musí obec postupovat s péčí řádného hospodáře a zvolit nabídku, z níž získá plnění nejvyšší. V opačném případě by příslušné orgány (jejich členové) porušily své zákonné povinnosti, především povinnost plynoucí z § 38 odst. 1 zákona o obcích či z ustanovení § 159 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

➤ Odpovědnost za porušení této povinnosti, vznikne-li obci škoda, je přitom nejen politická (odpovědnost voličům), ale samozřejmě i právní, a to jak odpovědnost majetková, tak v krajních situacích i odpovědnost trestněprávní.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Právní hodnocení MV

➤ Lze tedy dovodit závěr, že pokud se obec rozhodla pro zájemce nabízející nižší peněžitě plnění (jako tomu bylo v tomto posuzovaném případě), bylo nutné, aby pro takové rozhodnutí existoval určitý objektivní a legitimní důvod. Žádný důvod však obec Mnichov nedoložila, relevantní odůvodnění nevyplývá ani z předložených podkladových materiálů, které byly dozorovému orgánu zaslány.

➤ Vyjádření starosty obce, z něhož plyne, že „*paní Z. je občankou obce, kdežto ostatní zájemci ne*“ nelze přijmout jako relevantní a dostatečný důvod pro akceptaci nižší nabídky. Dle názoru Ministerstva vnitra tak obec nejednala v souladu se shora Nálezem Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1167/11 zdůrazňující rovný přístup obce ve vztahu ke všem případným zájemcům.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Je vyloučeno, aby obec, jakožto územní společenství občanů majících právo na samosprávu (článek 100 odst. 1 Ústavy) a jsoucí veřejnoprávní korporací (článek 101 odst. 3 Ústavy) hospodařila s jí vlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, že by na prvý pohled pochybným charakterem tohoto hospodaření podlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce a nikoliv ve prospěch jiných subjektů. Samostatné spravování obce zastupitelstvem (článek 101 odst. 1 Ústavy) neznamená, že by zvolené zastupitelstvo a představitelé obce stáli nad společenstvím těch, kteří je k výkonu samosprávy zvolili. Ti, kdo obec spravují, neměli by ztratit ani na okamžik ze zřetele, že nejsou majiteli obce a že správa obce není poručníkováním těch, kteří obec tvoří. Vymkne-li se správa obce z těchto ústavních mantinelů, pak byt' by i byla formálně ve shodě se zákonem, nelze jí přiznat soudní ochranu; je naopak úkolem soudů, aby takové ve své podstatě proti skutečné samosprávě namířené a tudíž protiústavní chování zastupitelstva neaprobovaly.

(Nález Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11)



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Další aktuální dozorové spisy – diskriminace a nerovnost při nakládání s nemovitým majetkem

Obec Ústí – po rozhodnutí KS Brno – zamítnuta kasační stížnost MV

- Žádost občana o koupi pozemku – akceptace jakékoliv ceny
- Záměr – stanovena pevná cena
- Nabídky – podány 3 nabídky
 - 1. nabídka - žadatel cena dle záměru
 - 2. nabídka - cena dle záměru
 - 3. nabídka - vyšší cena než dle záměru
- Starosta – dopis žadateli, zda je ochoten cenu dorovnat.
- Zasedání ZO – rozhodnutí o prodeji žadateli (rozhodováno o 1 nabídce s cenou dle záměru a 2 nabídkách vyšších než cena v záměru



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Důvody podání žaloby :

- obec sice při prodeji pozemku po formální stránce dodržela § 39 odst. 1 zákona o obcích, nicméně vůči zájemcům postupovala diskriminačně a netransparentně.
- obec nepostupovala v souladu se svým zveřejněným záměrem a jednostranně zvýhodnila jednoho z uchazečů, když jej informovala o tom, že jiná osoba nabídla cenu vyšší, než jaká byla schválena usnesením zastupitelstva obce a jaká byla následně zveřejněna.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

www.mvcr.cz/odk

19

Nakládání s nemovitým majetkem obce

KS Brno v rozsudku 62 A 94/2013-84 neshledal v postupu obce diskriminační jednání ani jiný rozpor se zákonem

Argumentace KS:

- nakládání s obecním majetkem spadá do samostatné působnosti obce a záleží především na orgánech obce, jakým způsobem budou s obecním majetkem nakládat.
- zároveň obec jako veřejnoprávní korporace hospodařící s veřejnými prostředky je při nakládání se svým majetkem povinna respektovat povinnost využívat svůj majetek účelně a hospodárně, v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti (§ 38 odst. 1 zákona o obcích).



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

www.mvcr.cz/odk

20

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

- zákon o obcích pro hodnocení hospodárnosti a účelnosti neuvádí žádná bližší kritéria kromě tzv. ceny obvyklé a navíc nevylučuje ani takovou dispozici, která bude (z ekonomického hlediska) méně hospodárnou či méně účelnou, pokud bude v souladu se zájmy a úkoly obce vyplývajícími ze zákonem stanovené působnosti (§ 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 zákona o obcích).
- cena obecního majetku je tak jedním z kritérií, nikoli však jediným, podle něhož se posuzuje účelnost a hospodárnost nakládání s majetkem obce.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

- stejně důležitými kritérii jsou zájem občanů obce i celé obce na řádném fungování obce a plnění jejích úkolů, rozvoj území obce apod., což může ovlivnit výsledek kontraktačního procesu v tom směru, s kým bude nakonec kupní smlouva uzavřena.
- je především na úvaze obce, komu, za kolik, případně zda vůbec obecní pozemek prodá, za dodržení požadavků § 39 zákona o obcích.
- jsou-li dány dostatečné důvody např. pro prodej majetku za nižší cenu nebo prodej majetku za cenu vyšší, lze jej učinit. Přitom takovou volbu mezi více do úvahy připadajícími a zákonu neodporujícími řešeními, lze považovat za esenciální projev na státu nezávislé samosprávy.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

- k diskriminačnímu postupu posuzované věci nedošlo, a nedošlo tudíž materiálně ani k porušení § 38 odst. 1 zákona o obcích.
- obec kritérium řádného, transparentního hospodaření s obecním majetkem nijak neporušila a zdejší soud v procesu kontraktace a stanovení kupní ceny nespatřuje motiv vyloučit jiné zájemce stanovením diskriminačního kritéria či umělým navyšováním kupní ceny.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

- jedna z nabídek převyšovala (ať už z jakéhokoli důvodu) cenu, za niž zastupitelstvo žalované zamýšlelo pozemek prodat. Tato skutečnost (učinění nabídky převyšující představu obce, za niž by pozemek prodala) sice v konečném důsledku vedla k tomu, že došlo ještě k navýšení kupní ceny, avšak nikoli účelově s cílem žalované navýšit ještě více kupní cenu.
- za situace, kdy manželé M. ve své nabídce obci sdělili, že hodlají akceptovat jakoukoli cenu stanovenou zastupitelstvem a opakovaně o získání pozemku usilovali - jednalo se tedy nepochybně o vážné zájemce o koupi pozemku – bylo naopak korektní, že je žalovaná o výši nabídek informovala. V záměru je ostatně uveden odkaz na možnost žádat k prodeji obecního pozemku bližší informace.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

- soud se neztotožnil s argumentací žalobce, že v případě podání vyšší nabídky, než jaká byla žalovanou zveřejněna, bylo nutné vyvěsit nový, tzn. pozměněný záměr obce prodat obecní majetek – a to právě s ohledem na prvotní nabídku učiněnou obcí manžely M., která *de facto* iniciovala postup podle § 39 odst. 2 zákona o obcích. Podle soudu tak dalece požadavek vyplývající z § 38 odst. 1 ve spojení § 39 odst. 1 zákona o obcích nesahá.
- Postup, který navrhoval žalobce, by totiž také mohl vést k řetězení dalších záměrů, v nichž by se neustále i spekulativně zvyšovala nabídková cena, která by mohla vyřadit vážného zájemce o koupi obecného pozemku a znemožnit obci uzavřít kupní smlouvu.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Závěry KS:

- obec tím, že odsouhlasila prodej obecního pozemku manželům M., kteří nabídli za pozemek stejnou cenu jako V. S., neporušila zákon o obcích a postupovala řádně jako subjekt samosprávy v rámci vlastní autonomie vůle.
- v postupu žalované soud neshledal prvek diskriminace za účelem neférového vyloučení ostatních zájemců, neboť žalovaná se rozhodovala mezi dvěma stejnými nabídkovými cenami.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Závěry KS:

- v posuzovaném případě nedošlo k porušení požadavků zákona o obcích ve smyslu hospodárnosti, neboť obec za pozemek získala cenu přesahující cenu v místě obvyklou, zvýšenou ještě konkurenční nabídkou V. S.
- z jednání obce nelze dovodit ani porušení zákazu diskriminace v kontraktačním procesu ve smyslu výše citovaného nálezu Ústavního soudu ve věci sp. zn. IV.ÚS 1167/11.
- na základě zveřejněného záměru nebyl nikdo omezen v právu se o koupi pozemku ucházet a o nabídkách se na obecním úřadě informovat, a vybrala-li si žalovaná jako kontrahenta manžele M., jednalo se o projev vůle žalované, který je součástí jejího práva na samosprávu.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Důvody podání kasační stížnosti ze strany MV:

- Krajský soud v Brně se dostatečně nevypořádal se základní žalobní námitkou, tj. námitkou porušení principu rovnosti, neboť došlo k jednostrannému zvýhodnění jednoho ze zájemců o koupi pozemku.
- Krajský soud provedl rozbor obsahu nálezu sp. zn. IV. ÚS 1167/11 a žalobní námitku odmítl pouhým konstatováním, že v posuzovaném případě nebyla žalovaná vedena snahou vyloučit „nepohodlného uchazeče“ a žalovaná tudíž přijetím vyšší nabídky neporušila § 38 zákona o obcích.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Důvody podání kasační stížnosti ze strany MV:

- Krajský soud v Brně dále v rozporu se zákonem přiznal starostovi obce faktickou možnost zasahovat do výlučných kompetencí zastupitelstva obce – srov. ust. § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), neboť starostovi přiznal „kompetenci“ umožnit některému ze zájemců dorovnání nejvyšší obdržené nabídky, ale jinému zájemci nikoliv.
- Pokud má obec jako veřejnoprávní korporace v úmyslu převést nemovitý majetek, musí tento záměr transparentně deklarovat tak, aby všichni občané měli stejné podmínky pro předložení svých nabídek. Účelem úpravy je zamezit diskriminaci některých subjektů a zvýhodňování jiných subjektů



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Rozsudek Nejvyššího správního soudu 4 As 223/2015-43 – zamítnutí kasační stížnosti Ministerstva vnitra:

- Obec není povinna z vlastní iniciativy informovat zájemce, kteří podali nabídku v reakci na zveřejnění záměru o prodeji pozemku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), o obsahu ostatních nabídek a umožnit jim na ně reagovat.
- Není však porušením zásady transparentního a účelného nakládání s majetkem obce (§ 38 odst. 1 zákona o obcích), pokud k žádosti některého zájemce informaci o obsahu ostatních nabídek poskytne.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Rozsudek Nejvyššího správního soudu 4 As 223/2015-43 –
zamítnutí kasační stížnosti Ministerstva vnitra:

- Jestliže zastupitelstvo schválí na základě podané nabídky prodej pozemku za cenu vyšší, než byla uvedena jako cena požadovaná ve zveřejněném záměru[§ 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)], nelze dovozovat, že by schválený prodej pozemku byl z toho důvodu nezákonný pro rozpor se zveřejněným záměrem.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

www.mvcr.cz/odk

31

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Další aktuální dozorové spisy – diskriminace a nerovnost při nakládání s nemovitým majetkem

- **Město Dašice** – podána žaloba ke krajskému soudu

- Zastupitelstvo města rozhodovalo na základě zveřejněného záměru o 2 nabídkách o koupi domu s pozemky

- 1. nabídka – cena 3.330.000,- Kč

- 2. nabídka - cena 3.350.000,- Kč

- Zasedání ZO – rozhodnutí o prodeji žadateli s nižší nabídkou bez dalšího zdůvodnění.

- Na základě upozornění MV na možnou nezákonnost usnesení **revokováno (doplněno) o text:** „Vzhledem k téměř totožným nabízeným cenám (rozdíl 20.000,- Kč je vzhledem k výši kupní ceny minimální) se zastupitelstvo rozhodlo prodat předmětné nemovité věci manželům V. z toho důvodu, že důvěřuje jejich slibu zachování charakteru bytového domu s nájemním bydlením.“



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

www.mvcr.cz/odk

32

Nakládání s nemovitým majetkem obce

- oba zájemci deklarovali, že bytový dům nebude využíván jako ubytovna
- není zřejmé, v čem spatřuje město větší jistotu u pana V. než u paní H.
- pokud město odůvodnilo prodej za nižší částku zrovna menší důvěryhodností paní H., bylo třeba, aby tuto menší důvěryhodnost nějakým způsobem doložilo
- město tak zjevně vycházelo v případě hodnocení důvěryhodnosti především z reference pouze na jednoho z uchazečů (vyjádření jednoho zastupitele na zasedání ZM), aniž by se dostatečně zabývalo hodnocením a referencemi ve vztahu k důvěryhodnosti paní H.
- paní H. nebyla ze strany města ani dána možnost nějakým způsobem prokázat, že z předmětného bytového domu neplánuje učinit ubytovnu.



Nakládání s nemovitým majetkem obce

- Dle názoru Ministerstva vnitra je možné, aby město prodalo svůj majetek za nižší nabízenou cenu i s ohledem na důvěryhodnost zájemce při dalším nakládání s ním, nicméně s ohledem na skutečnost, že se jedná o veřejný majetek, je třeba, aby město náležitě prověřilo a zhodnotilo důvěryhodnost všech zájemců a své rozhodnutí náležitě odůvodnilo. Dle názoru Ministerstva vnitra se toto v předmětném případě s ohledem na výše uvedené nestalo. Nelze pak odhlédnout rovněž od skutečnosti, že město má určité možnosti zajistit si budoucí nakládání s budovou čp. 407 v rámci následně uzavřeného smluvního vztahu.
- Ze všech výše uvedených důvodů má Ministerstvo vnitra za to, že usnesení Zastupitelstva města Dašice jsou v rozporu s § 38 odst. 1 zákona o obcích a rovněž se závěry vyplývajícími z rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1167/11, a rozhodlo tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.



Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra

Náměstí Hrdinů 3

140 21 Praha 4

Telefon: 974 816 411
974 816 429

Fax: 974 816 816

E-mail: odbordk@mvcz.cz

Web: www.mvcz.cz/odk



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly