



Město Šternberk

Horní náměstí 16
785 01 Šternberk

K rukám: pan Jaromír Sedlák, starosta města Šternberk,
zastupitelstvo města Šternberk

V Praze dne 29. července 2011

Věc: Doporučení k přehodnocení postupu města Šternberk při prodeji pozemku parc. č. 2337/2

Vážený pane starosto,
Vážený zastupitelé,

obracíme se na Vás jako nevládní nezisková organizace prosazující principy transparentní samosprávy. V rámci našich aktivit poskytujeme veřejnosti bezplatné právní protikorupční poradenství a od ledna 2011 provozujeme také protikorupční linku 199. Na lince jsme obdrželi podnět, který se týká nakládání s majetkem města Šternberk.

Dne 28. června byl na úřední desce Městského úřadu Šternberk v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „ZO“) vyvěšen záměr města Šternberk prodat pozemek parc. č. 2337/2 – ost. plocha o výměře 4 893 m² v obci a k.ú. Šternberk, který je ve vlastnictví města (dále jen „Záměr“). Problematickým shledáváme zejména bod 2 Záměru ve spojení s bodem 4 Záměru, který stanoví kritéria pro výběr nejvhodnější nabídky. Ze zveřejněného záměru totiž vyplývá, že město Šternberk má na jedné straně (pravděpodobně oprávněný) zájem, aby na prodávaném pozemku byl postaven určitý typ budovy, který občanům nabídnou v dané lokalitě chybějící či jinak potřebné služby a na druhé straně splnění tohoto požadavku prakticky nijak efektivně nezajišťuje. Jestliže však kritérium pro prodej majetku obce jsou jiná než pouze nejvyšší nabídnutá kupní cena, pak je nutné, aby obec řádně zabezpečila i faktické splnění ostatních podmínek. Jen v takovém případě může totiž obhájit své rozhodnutí prodat majetek obce třeba i za nižší kupní cenu, když občané zároveň získají slíbený bonus ve formě určitých služeb. Vámi zvolený postup, kdy se zájemcem o koupi bude uzavřena kupní smlouva již v okamžiku získání pravomocného stavebního povolení (a nikoliv až ve chvíli kolaudace takového objektu) považujeme za nedostatečný a to z níže uvedených důvodů:

- a) Stavební povolení nepředstavuje povinnost nýbrž pouze právo stavět. Vydané stavební povolení lze navíc v průběhu stavebního řízení měnit. Lze si tedy představit hypotetickou situaci, kdy vítězný uchazeč získá stavební povolení a do 30 ti dnů s ním obec uzavře kupní smlouvu. Následně budoucí kupující změní projekt, prodlouží dobu realizace projektu, popřípadě se rozhodne jej nerealizovat vůbec či postavit na svém pozemku jinou budovu. Připomínáme, že veškerá výše uvedená kritéria byla součástí jeho nabídky a na základě slíbených bonusů pro občany obce (celkové řešení výstavby, funkční využití budovy, termín realizace) byla jeho nabídka vyhodnocena jako nejvhodnější. Za současné situace pak obec nemá žádné právní nástroje, jak by mohla zájemce donutit splnit jím deklarované závazky.

Kancelář: Pelléova 7, 160 00 Praha 6
e-mail: oziveni@oziveni.cz
GSM: +420 608 732 091
Tel.: +420 257 531 983

Sídlo: Lublaňská 18, 120 00 Praha 2
Bank. spojení: 4053488001/5500
IČO: 6736 5353
Web: www.oziveni.cz



- b) Jako nový vlastník pozemku získává kupující rozsáhlá práva, představovaná zejména právy pozemek držet, užívat a s pozemkem nakládat. Nic mu tedy nebrání pozemek prodat. Nový vlastník samozřejmě již nebude mít vůči obci absolutně žádné závazky. Tato situace se v praxi stává poměrně často a Oživení může ze své praxe uvést například prodej pozemků v obci Dašice. Obec v tomto případě převedla za velmi nevýhodných podmínek (nízká kupní cena) své pozemky na osobu X s tím, že tato zde vybuduje potřebné sítě a na pozemcích postaví domky pro nové obyvatele obce. Závazek kupujícího byl zajištěn poměrně vysokou smluvní pokutou. Jakmile však obec převedla pozemky na kupujícího, tento pozemky prodal jiné právnické osobě a tato na pozemcích (pravděpodobně) postaví úplně jiný komerční projekt. Obec tak přišla o hodnotné pozemky i možnost přilákat do obce nové obyvatele a je otázkou, zda se jí podaří vysoudit na původním kupujícím alespoň smlouvené smluvní pokuty.

S ohledem na výše uvedené tedy doporučujeme, aby zastupitelstvo obce využilo svého práva nabídkové řízení dle bodu 6 Záměru zrušit a prodej pozemku vyřešit jiným vhodným způsobem. Pro obec nejvýhodnější je ponechat samotný převod vlastnického práva k pozemku až na dobu, kdy budou splněny veškeré zájemcem deklarované sliby, tedy zejména, kdy bude postavena a do provozu uvedena budova, která bude odpovídat předloženému projektu, funkčnímu využití a termínu realizace. Zároveň si Vás dovoluujeme upozornit, že pouhé sjednání smluvních pokut není dostatečnou zárukou, že (budoucí) kupující své závazky splní, zvláště za situace, kdy pozemek bude převeden na fyzickou osobu či dokonce na nově vzniklou společnost s ručením omezeným. Již při uzavírání smluv je totiž nutné brát v úvahu i reálnou možnost smluvní pokutu po konkrétní osobě vymoci.

Berte prosím tento náš neformální dopis jako doporučení, jehož smyslem není upozorňovat na Vaše chyby, ale zabránit potenciálním škodám, které by obci mohly vzniknout v důsledku nepřesných právních formulací. V případě, že budete trvat na výše uvedeném Záměru, pak nám nezbyde, než se obrátit se svým podnětem na Ministerstvo vnitra, které vykonává dozor nad výkonem samostatné působnosti obce. Z výše uvedených důvodů si Vás zároveň dovoluujeme požádat, zda byste nás písemně informovali, jakým způsobem bylo s naším podnětem naloženo.

S pozdravem

Oživení, o.s.
Ing. Štěpán Rattay, předseda sdružení

Kancelář: Pelléova 7, 160 00 Praha 6
e-mail: oziveni@oziveni.cz
GSM: +420 608 732 091
Tel.: +420 257 531 983

Sídlo: Lublaňská 18, 120 00 Praha 2
Bank. spojení: 4053488001/5500
IČO: 6736 5353
Web: www.oziveni.cz