



**Okresní státní zastupitelství Jindřichův Hradec**  
Stará cesta 253  
377 01 Jindřichův Hradec

*doručeno datovou schránkou*

V Praze dne 5. prosince 2019

**VĚC: Podnět k podání návrhu na zahájení občanského soudního řízení o neplatnost smlouvy o převodu vlastnictví podle § 42 zákona č. 283/1993 Sb., o státním zastupitelství**

Vážený,

obracíme se na Vás jako nevládní nezisková organizace prosazující principy efektivního a transparentního fungování samosprávy. V této oblasti se věnujeme monitorování případů střetu zájmů, korupce a nehospodárnosti a následně informování veřejnosti, přípravě systémových opatření a v neposlední řadě šíření protikorupčního know-how. V rámci našich aktivit také poskytujeme veřejnosti bezplatné právní a protikorupční poradenství.

V souvislosti s naší činností jsme byli seznámeni s prodejem pozemků z majetku obce Hatín do vlastnictví jejího starosty pana Jiřího Hándla. Kromě očividného střetu zájmu jsou okolnosti tohoto prodeje z našeho pohledu znepokojivé a došli jsme rovněž k názoru, že by státní zastupitelství mělo využít svých netrestních pravomocí, které mu dává § 42 zákona č. 283/1993 Sb., o státním zastupitelství (dále jen „ZSZ“).

**I.  
Skutkový děj**

Dne 10. 11. 2016 byl na elektronické úřední desce obce Hatín vyvěšen neadresný záměr obce o prodeji pozemku č. 8/2016. Obec v něm projevila záměr prodat několik pozemků ve vlastnictví obce Hatín, mimo jiné také pozemek parc. č. 120/34 o výměře 645 m<sup>2</sup>, nacházející se v katastrálním území obce Hatín, dále jen „pozemek“ (viz. příloha č. 1). Tento záměr byl na elektronické úřední desce obce vyvěšen po dobu 15-ti dní a poté byl sňat (viz. archiv elektronické úřední desky obce Hatín dostupný na odkazu: <https://www.hatin.cz/uredni-deska-obce?id=86&action=detail> ).

Dne 15. 6. 2017 vydalo zastupitelstvo obce Hatín na veřejném zasedání usnesení o prodeji pozemku panu Michalu Bromovi (viz. příloha č. 2).

Dne 24. 5. 2018 přijalo zastupitelstvo obce Hatín usnesení o prodeji téhož pozemku manželům Jiřímu a Jaroslavě Hándlovým, tedy starostovi obce a jeho manželce (viz. příloha č. 3). Ze zápisu z veřejného zasedání zastupitelstva obce plyne, že předchozí zájemce, pan Michal Brom, pozemek uvolnil z rodinných důvodů.



K podpisu kupní smlouvy mezi obcí Hatín a panem Bromem tedy patrně nikdy nedošlo. Současnými majiteli pozemku jsou podle údajů uvedených v katastru nemovitostí manželé Jiří a Jaroslava Hándlovi (<https://bit.ly/2rDALeB>).

## II.

### **Povinnost obce zveřejnit záměr o prodeji hmotné nemovité věci**

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen "OZř") v § 39 vyžaduje, aby obec zveřejnila záměr prodat hmotnou nemovitou věc v jejím vlastnictví po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu.

Svou povahou se jedná o povinnost veřejnoprávní, byť s možnými konsekvencemi v rovině soukromoprávní (neplatnost následně uzavřené smlouvy), která sleduje veřejný zájem na transparentnosti a hospodárnosti nakládání s veřejným majetkem (obec jím „vyzývá“ případné zájemce k podávání vlastních nabídek).

Ovšem pro rušení a zejména pak pro případné znovuzveřejnění záměru platí závěry Ústavního soudu, které požadují, aby postupy obce při nakládání s majetkem byly transparentní a aby se obec nedopouštěla nerovného zacházení (srov. náleží Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11). To například znamená, že zruší-li obec záměr a následně jej znovu přijme a zveřejní, musí mít k takovému postupu legitimní důvody a v žádném případě nesmí být v takovém postupu přítomná snaha upřednostnit určitého zájemce nebo naopak určitého zájemce takovým postupem vyloučit.

Záměr obce Hatín ze dne 10. 11. 2016 o prodeji pozemku č. 8/2016 byl v souladu se zákonem na úřední desce vyvěšen po dobu více jak 15-ti dní (tj. dne 30. 11. 2016 byl záměr z úřední desky sejmut) před rozhodnutím zastupitelstva obce o prodeji pozemku ze dne 15. 6. 2017. Prodej pozemku panu Michalu Bromovi podle tohoto rozhodnutí se však nikdy neuskutečnil, jak bylo uvedeno výše, a daný pozemek byl tedy prodán až na základě usnesení zastupitelstva obce ze dne 24. 5. 2018. Toto usnesení obce bylo přijato až po více než roce a půl od vyvěšení záměru o prodeji pozemku, a to osobě, která se podávání původních nabídek vůbec neúčastnila.

Dle našeho názoru měl být záměr za daných okolností (po neúspěšném prodeji pozemku panu Michalu Bromovi) znovu vyvěšen a všem potenciálním zájemcům mělo být opětovně umožněno se k němu vyjádřit a předložit své nabídky. Jelikož k opětovnému zveřejnění záměru ze strany obce nedošlo, je dle našeho názoru kupní smlouva o prodeji pozemku manželům Jiřímu a Jaroslavě Hándlovým dle § 39 odst. 1 a § 41 odst. 3 OZř absolutně neplatná.

K době mezi zveřejněním záměru a rozhodnutím zastupitelstva se Ministerstvo vnitra ČR v [Metodickém doporučení k činnosti územních samosprávných celků 7.2 \(s. 53\)](#) vyjadřuje následovně: „*Akceptovatelná doba mezi zveřejněním záměru a rozhodnutím musí být posuzována především z hlediska předmětu konkrétní zamýšlené dispozice, obecně lze považovat za bez dalšího přijatelnou dobu mezi sejmutím záměru (o dispozici v pravomoci zastupitelstva obce) z úřední desky a rozhodnutím o právním jednání šest měsíců*“. Platí přitom, že po celou dobu mezi zveřejněním záměru a rozhodnutím zastupitelstva musí trvat vůle obce být vázána danou



majetkovou dispozicí.

Popsaná východiska ostatně zastává ve své rozhodovací činnosti i Nejvyšší soud ([rozsudek ze dne 13. 12. 2012, sp. zn. 26 Cdo 4198/2011](#)). Byl-li záměr zveřejněn dva roky před uzavřením smlouvy, nebylo jeho vyvěšení způsobilé naplnit zákonný účel publikace a podmínka stanovená v § 39 zákona o obcích, proto splněna nebyla a právní jednání, které na ní navazovalo je tudíž absolutně neplatné:

*“Není tedy vyloučeno, aby mezi publikací záměru a rozhodnutím obce uplynula delší doba, tato doba však nesmí být s ohledem na konkrétní povahu zamyšlené dispozice nepřiměřeně dlouhá. Byl-li majetkoprávní úkon obce učiněn až po delším odstupu od sejmутí zveřejněného záměru z úřední desky obce, bude nutné vždy při úvaze, zda byla splněna podmínka platnosti právních úkonů obce podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, zvážít, zda mezi předmětnými projevy vůle je časová, věcná a logická návaznost. Bude záležet na individuálním posouzení všech konkrétních okolností, zejména zda se podstatným způsobem nezměnily podmínky, za nichž došlo ke zveřejnění záměru. Uplynuly-li však mezi zveřejněním záměru (jeho sejmутím z úřední desky) a projednáním tohoto záměru v orgánech obce více než dva roky, jde o dobu obecně nepřijatelnou. Byť tedy závěr odvolacího soudu, že vyvěšení záměru (jeho sejmутím) na úřední desce obce musí bezprostředně předcházet jeho projednání v orgánech obce, není správný, jeho závěr, že v souzené věci nelze podmínku stanovenou v § 39 odst. 1 zákona o obcích považovat za splněnou, ob stojí.”*

V daném případě uplynula mezi vyhlášením záměru a usnesením zastupitelstva obce Hatín o prodeji pozemku manželům Jiřímu a Jaroslavě Hándlovým doba delší než jeden a půl roku. Mezi prvotním usnesením o prodeji pozemku panu Michalu Bromovi a usnesením o prodeji pozemku manželům Hándlovým uplynul necelý rok. Doba jednoho a půl roku je dostatečná k tomu, aby se velkou měrou změnila okolnosti a podmínky prodeje pozemku, cena pozemku mohla podle vývoje cen na trhu stoupnout, stejně tak se mohli objevit další noví zájemci o koupi. Potenciální zájemci, vycházejíc ze zveřejněného veřejného zasedání zastupitelstva ze dne 15. 6. 2017, však za dané situace své nabídky ke koupi pozemku předkládat nemohli, neboť museli nutně vycházet ze skutečnosti, že pozemek byl definitivně prodán panu Michalu Bromovi, neboť jiné usnesení zastupitelstva k danému pozemku veřejnosti nebylo k dispozici.

**Dle našeho názoru tak za daných okolností, došlo k situaci, která má svými důsledky takový dopad, jako kdyby k vyhlášení záměru obce o prodeji pozemku vůbec nedošlo,** neboť již mezi jeden a půl rokem starým záměrem a prodejem pozemku starostovi obce nebyla časová ani logická návaznost. Potenciální zájemci totiž po usnesení zastupitelstva obce ze dne 15. 6. 2017 museli nutně nabýt dojem, že vůle obce prodat pozemek již nadále netrvá, a to proto, že byl pozemek již prodán. Dle našeho přesvědčení tedy měl být zveřejněn nový záměr k prodeji předmětného pozemku.

Postupem zvoleným obcí Hatín došlo k informační nerovnosti mezi veřejností a představiteli obce. Se zájemci s největší pravděpodobností jednal pouze neuvolněný starosta pan [Jiří Hándl](#). Nemáme informace o tom, jak probíhala jednání s panem Michalem Bromem a z jakého konkrétního důvodu přestal mít zájem o předmětný pozemek. Nicméně skutečnost, že nakonec pozemek koupil sám starosta obce, aniž by byl obcí vypsán nový záměr a aniž by bylo umožněno



ostatním případným zájemcům ucházet se o koupi pozemku, vzbuzuje oprávněnou pochybnost o hospodárném a transparentním nakládání s majetkem obce. Nadto starosta obce ani neohlásil svůj střet zájmů podle zákona č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů. Tímto jednáním naplnil rovněž skutkovou podstatu přestupku podle toho zákona, nicméně, tento přestupek již byl promlčen.

#### IV. Závěr

Z výše zmíněných důvodů žádáme státní zastupitelství, aby na základě své pravomoci a příslušnosti podle § 42 zákona č. 283/1993 Sb., o státním zastupitelství podalo **návrh na zahájení občanského soudního řízení o neplatnost kupní smlouvy** mezi obcí Hatín zastoupené starostou obce Jiřím Hándlem a manžely Jiřím a Jaroslavou Hándlovým, jejichž předmětem byl pozemek parc. č. 120/34 o výměře 645 m<sup>2</sup>, nacházející se v katastrálním území obce Hatín, neboť při jejich uzavření nebyla respektována zákonná ustanovení obecního zřízení omezující smluvní volnost, když prodej pozemku byl uskutečněn na základě 19 měsíců starém záměru.

Zároveň zdvořile žádáme o sdělení, jakým způsobem byl z Vaší strany tento podnět vyřízen.

S pozdravem

**Za Oživení, o. s.**

Mgr. Marek Zelenka, LL.M., předseda sdružení

Přílohy:

1. Záměr obce o prodeji obecního pozemku č. 8/2016 ze dne 10. 11. 2016;
2. Zápis z veřejného zasedání zastupitelstva Obce Hatín ze dne 15. 6. 2017;
3. Zápis z veřejného zasedání zastupitelstva Obce Hatín ze dne 24. 5. 2018.