



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

Č. j. MV-176078-4/ODK-2019

Praha 7. ledna 2020

Vážený pan  
Mgr. Marek Zelenka, LL.M.  
předseda sdružení Oživení, o.s.

*prostřednictvím datové schránky*

### Závěr šetření

Dne 5. prosince 2019 jsme obdrželi Váš podnět k výkonu dozoru ve smyslu § 124 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, nad postupem obce Hatín při prodeji pozemku parc. č. 120/34 o výměře 645 m<sup>2</sup> v k. ú. Hatín. Ve svém podání poukazujete především na to, že po nerealizovaném prodeji předmětného pozemku vybranému zájemci (panu Bromovi), mělo dojít znovu k vyvěšení záměru prodat tento pozemek dle § 39 odst. 1 zákona o obcích, aby bylo opětovně umožněno všem potenciálním zájemcům se k němu vyjádřit a předložit své nabídky. Jelikož se tak nestalo a zastupitelstvo obce Hatín schválilo usnesením č. 8 ze dne 24. května 2018 prodej tohoto pozemku starostovi a jeho manželce (manželům Hándlovým), dospěli jste k názoru, že předmětná kupní smlouva je dle § 39 odst. 1 a § 41 odst. 3 zákona o obcích absolutně neplatná. Taktéž namítáte, že *potenciální zájemci, vycházejíc ze zápisu zasedání Zastupitelstva obce Hatín ze dne 15. června 2017, za dané situace své nabídky ke koupi pozemku předkládat nemohli, neboť museli nutně vycházet ze skutečnosti, že pozemek byl definitivně prodán panu Michalu Bromovi, protože jiné usnesení zastupitelstva k danému pozemku veřejnosti nebylo k dispozici.* Konečně upozorňujete i na informační nerovnost mezi veřejností a představiteli obce a v této souvislosti vyjadřuje i pochybnost, zda nedošlo k porušení zákona č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů,

V zájmu řádného prověření postupu obce Hatín při prodeji stavební parcely č. 120/34 jsme nejprve v souladu s § 13 odst. 1 zákona o obcích požádali dotčenou obec (jmenovitě jejího místostarostu) o zaslání stanoviska k namítaným skutečnostem, jakož i všech souvisejících dokumentů.

Obec Hatín ve svém vyjádření, které jsme obdrželi dne 2. ledna 2020, mimo jiné zmiňuje, že obec poté, co pan Brom odstoupil od smlouvy, kontaktovala dva zájemce o stavební parcely v obci. Tuto skutečnost mají dokládat i přiložená čestná



prohlášení (nedatovaná) paní Kateřiny Volfové a pana Michala Tejnora. Dále místostarosta obce Hatín uvádí, že na veřejném zasedání konaném dne 26. dubna 2018 *informoval starosta mimo body jednání zastupitele o dosud neúspěšném prodeji parcely 120/34 a o možnosti, že by o parcelu požádal on. Bylo to za podmínky, že se neobjeví žádný další zájemce. Zastupitelé souhlasili s tímto postupem.* Dne 21. května 2018 podali manželé Hándlovi žádost o koupi předmětného pozemku, která byla následně projednána dne 24. května 2018 na zasedání zastupitelstva a prodej byl odsouhlasen (dle výpisu ze zápisu pořízeného dne 12. července 2018).

Ze skutečností uvedených ve stanovisku obce Hatín vyplývá, že po odstoupení pana Broma od kupní smlouvy v lednu 2018, nepřistoupila obec k novému zveřejnění záměru prodat pozemek parc. č. 120/34 o výměře 645 m<sup>2</sup>, přestože tento záměr zjevně trval, neboť obec Hatín jednala se zájemci o koupi stavební parcely v obci. Vzhledem k tomu, že dle svých čestných prohlášení projevíli zájem v únoru 2018, resp. na přelomu března a dubna 2018, a to nikoliv formou *oficiální písemné žádosti podané u Obecního úřadu Hatín*, nelze je rozhodně považovat za zájemce reagující na zveřejněný záměr prodeje obecního pozemku č. 8/2016 ze dne 10. listopadu 2016. V situaci, kdy pozemek vybranému zájemci prodán nebyl, neboť kupující odstoupil od kupní smlouvy, nemohla obec Hatín pokračovat v hledání jiného kupujícího, aniž by znovu záměr v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích zveřejnila. Výběr nového kupujícího měl proběhnout transparentně, tedy na základě zveřejněného záměru prodeje, jak požaduje citované zákonné ustanovení. **Jakkoliv k samotnému prodeji nedošlo, proces realizace záměru prodeje zveřejněného v listopadu 2016 byl završen, byť neúspěšně.**

Požadavek na zveřejnění záměru vyvěšením na úřední desce nejméně do dobu 15 dnů před rozhodnutím příslušného obecního orgánu byl vtělen do zákona právě proto, aby se nejen občané obce ale všichni potenciální zájemci mohli dozvědět o *záměru obce prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce* a předložit své nabídky. V dané souvislosti je též třeba zdůraznit, že i kdyby starosta na zasedání zastupitelstva dne 26. dubna 2018 podal informaci o neúspěšném prodeji (tuto skutečnost ovšem obec Hatín nedokládá zápisem z daného zasedání zastupitelstva) s tím, že by o ni mohl požádat on, pokud se neobjeví jiný zájemce, k naplnění zákonné podmínky transparentního postupu obce při nakládání s majetkem nemohlo dojít. Stejně tak nemůže postačit, když obec jedná s několika zájemci o koupi stavebního pozemku a poté co odmítnou konkrétní nabízenou parcelu, předpokládá, že o ni není zájem. Jinak řečeno, **pokud záměr obce Hatín prodat předmětnou parcelu trval i po odstoupení vybraného zájemce od smlouvy, měla celý proces započít znovu, tedy primárně znovu zveřejnit záměr prodeje v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích. Mohla tak učinit i ve formě**



**adresného záměru poté, co o koupi projevili zájem manželé Hándlovi (starosta obce s manželkou).**

Jelikož se tak prokazatelně nestalo, dospíváme k závěru, že došlo k porušení § 39 odst. 1 zákona o obcích a k uzavření kupní smlouvy bez požadovaného předchozího zveřejnění záměru této majetkoprávní dispozice. Nerespektování stanoveného postupu při zveřejnění záměru obce prodat hmotnou nemovitou věc, **zákon o obcích „sankcionuje“ neplatností následného právního jednání – kupní smlouvy (viz jeho § 41 odst. 2 a 3).**

Ačkoliv **sankce v podobě neplatnosti smlouvy přímo vyplývá ze zákona (smlouva je od samého počátku neplatná – *de iure* neexistuje, nemůže dojít ke zhojení)**, autoritativně potvrdí její neplatnost soud. Pakliže nedošlo ke zveřejnění záměru prodat pozemky způsobem odpovídajícím zákonu, nemohly být splněny ani podmínky dané zákonem o obcích pro zákonné přijetí rozhodnutí/usnesení zastupitelstva obce o uzavření kupní smlouvy. (K „zneplatnění“ smlouvy tak postačí samotné porušení § 39 odst. 1 zákona o obcích.).

Jakmile je však vadné rozhodnutí obce naplněno (kupní smlouva podepsána), účelnost případného dozorového zásahu Ministerstva vnitra zaměřeného na jeho nápravu (srov. § 124 zákona o obcích) by byla značně sporná. Na tomto místě je taktéž třeba zdůraznit, že ani zrušením nezákonného usnesení zastupitelstva, jímž vyslovilo souhlas s uzavřením smlouvy, by nebylo automaticky dosaženo narovnání soukromoprávních vztahů k předmětným pozemkům. Ministerstvu vnitra vzhledem k jeho zákonným kompetencím (viz § 124 odst. 6 zákona o obcích) nepřísluší zasahovat ani do řešení smluvních vztahů obce. Je tak především na úvaze a rozhodnutí obce Hatín, jaké právní kroky v dané záležitosti podnikne (např. dohodne se s kupujícími na ukončení smluvních vztahů a narovnání).

S ohledem na výše uvedené bude obci Hatín doporučen způsob zjednání nápravy.

Jestliže byl prodej předmětného pozemku proveden v červenci 2018 (příslušná kupní smlouva mezi obcí Hatín a manželi Hándlovými byla podepsána dne 12. července 2018) za cenu avizovanou v listopadu 2016 (viz záměr obce o prodeji obecního pozemku č. 8/2016) nelze se ubránit pochybnostem o aktuálnosti její výše, tedy zda jde o cenu obvyklou ve smyslu § 39 odst. 2 zákona o obcích. Zákonné požadavky na hospodárnost nakládání s obecním majetkem v obecné rovině vymezuje jednak § 38 odst. 1 zákona o obcích, a pokud jde o úplatný převod majetku (tedy i prodej) § 39 odst. 2 téhož zákona. Dle tohoto ustanovení se *při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé*



*zdůvodněna, je právní jednání neplatné.* Platnost předmětné kupní smlouvy by tak mohla být rozporována i pro porušení § 39 odst. 2 zákona o obcích, pokud by sjednaná cena neodpovídala ceně obvyklé, resp. odchylka by nebyla řádně zdůvodněna.

Ve svém podání narážíte též na možné porušení zákona č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně upozorňujete na to, že *starosta obce Hatín ani neohlásil střet zájmů.* Na základě § 8 odst. 1 a 2 citovaného zákona jsou veřejní funkcionáři povinni při jednání orgánu územního samosprávného celku, ve kterém vystoupí v rozpravě, předložit návrh nebo jsou oprávněni hlasovat, oznámit svůj poměr k projednávané věci, jestliže se zřetelem k výsledku projednání věci by jim mohla vzniknout osobní výhoda nebo újma anebo měli-li na věci jiný osobní zájem, což neplatí, jde-li o prospěch nebo zájem obecně zřejmý. *Porušením takové oznamovací povinnosti se veřejný funkcionář dopouští přestupku* (viz § 23 odst. 1 písm. a/ zákona o střetu zájmů). Jelikož naše ministerstvo není věcným gestorem uvedeného zákona (tím je Ministerstvo spravedlnosti), dovoluujeme si Vám doporučit případně se obrátit v této záležitosti na jmenované ministerstvo.

Ing. Marie Kostruhová  
ředitelka odboru

Vyřizuje: Mgr. Pavla Šupková  
tel. č.: 974816593  
e-mail: odbordk@mvcz.cz