

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

Č. j. MV- 36221-26/ODK-2014

Praha 21. listopadu 2014

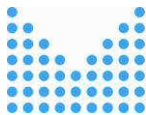
Obec Albrechtice  
k rukám starosty  
Albrechtice č. 145  
563 01 Lanškroun

#### Sdělení k prodeji obecních pozemků

Ministerstvo vnitra, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly, se jakožto správní orgán příslušný na základě § 124 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), k výkonu dozoru nad vydáváním a obsahem usnesení, rozhodnutí a jiných opatření orgánů obcí v samostatné působnosti již dříve zabývalo na základě podnětu zákonnosti prodeje pozemku p.č. 1606/1 TTP v k.ú. Albrechtice. Ministerstvo vnitra po posouzení postupu obce při prodeji tohoto pozemku dospělo k závěru, že při prodeji došlo k porušení zákona o obcích, přičemž zákon o obcích s tímto porušením spojuje také absolutní neplatnost následně uzavřených kupních smluv. Ministerstvo vnitra následně vedlo s obcí korespondenci ve věci zjednání nápravy, rovněž se uskutečnilo metodické jednání, na kterém byla pochybení vysvětlena tehdejší starostce obce osobně, nicméně zastupitelstvo obce opakovaně zrušení usnesení o prodeji pozemku a tedy provedení nápravy neschválilo.

Hlavní pochybení, které Ministerstvo vnitra při prodeji předmětného pozemku spatřuje, je skutečnost, že usnesení o prodeji pozemku neodpovídá zveřejněnému záměru. Dne 14. června 2013 byl zveřejněn záměr ve smyslu § 39 odst. 1 zákona o obcích prodat dotčený pozemek, přičemž tento záměr byl na úřední desce zveřejněn do dne 15. července. 2013. Pozemek byl v záměru slovně označen jako „Část ppč. 1606/1 TTP dle GP (náhon – horní kopec – u č.p. 43)“ a vyznačen v mapce k němu přiložené. Na této mapce byla i vyznačena část pozemku, která k prodeji určena nebyla.

Na zasedání Zastupitelstva obce Albrechtice ze dne 11. prosince 2013 bylo usnesením č. 238/2013 rozhodnuto o prodeji částí předmětného pozemku. Dle tohoto usnesení „Zastupitelstvo obce na základě zveřejněného záměru projednalo

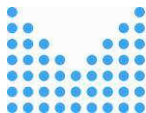


*žádosti na odkup parcely č. 1606/1 ostatní plocha a schvaluje prodej části parcely 1606/1 TTP, která sousedí s parcelou č. 453 anonymizováno (č.j. 137/2013) a část parcely č. 1606/1 TTP, která sousedí s parcelou č. 260, 449/1, 449/6 a 449/7 anonymizováno (č.j.203/2013) za cenu 5 Kč za jeden m2 plus náklady spojené se zaměřením a prodejem pozemku. Splatnost ceny je před podpisem kupní smlouvy.“*

Záměr byl sice doplněn výřezem z katastrální mapy, na kterém měl být žlutě vyznačený pozemek, který měl být určen k prodeji, nicméně dotčený pozemek byl žlutě vyznačen pouze ve výřezu, který neobsahoval celý pozemek p. č. 1606/1. Usnesení č. 238/2013 pak specifikuje prodáváný pozemek mimo jiné jako „část parcely č. 1606/1 TTP, která sousedí s parcelou č. 260, 449/1, 449/6 a 449/7“. Část pozemku p. č. 1606/1, která sousedí s parcelami p. č. 449/1, 449/6 a část sousedící s částí pozemku p. č. 449/7 však není vyznačena ani v mapce přiložené k záměru, ani popsána slovním popisem. Pokud obec zamýšlí prodat část pozemku, je dle současné judikatury (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. září 2010 sp. zn. 30 Cdo 1250/2009) nezbytné, aby ve zveřejněném záměru byl uvedený pozemek, resp. jeho část náležitým způsobem identifikována. Na základě zveřejněného záměru lze podle názoru Ministerstva vnitra dojít k závěru, že úmyslem obce bylo prodat pouze část pozemku, která byla vyznačena ve výřezu z katastrální mapy. Obec však následně usnesením č. 238/2013 schválila prodej i té části pozemku p. č. 1606/1, která nebyla v záměru vyznačena. Důsledkem této skutečnosti je porušení § 39 odst. 1 zákona o obcích, kdy v souladu s tímto ustanovením nebyl v případě v záměru nevyznačené části pozemku p.č. 1606/1 zveřejněn záměr jejího prodeje. Dle § 39 odst. 1 zákona o obcích pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. K tomu lze dodat, že porušením povinnosti obce zveřejnit záměr převést nemovitý majetek obce se zabýval i Nejvyšší soud např. v rozsudku sp. zn. 2 Cdon 1659/97 a dospěl k závěru, že převodní smlouva uzavřená bez zveřejnění záměru je absolutně neplatná.

I kdybychom přistoupili na argument (použitý předchozí starostkou obce), že ze záměru lze dovodit, že úmyslem obce bylo prodat celou zbývající část pozemku p.č. 1606/1, která nebyla vyznačena červeně, lze k tomu uvést, že na základě zveřejněného záměru mohl být prodán celý předmětný pozemek pouze jedné osobě a nikoliv po jeho částech více osobám, jak zastupitelstvo obce schválilo v usnesení č. 238/2013. Pro splnění povinnosti zveřejnit k prodávané nemovité věci záměr jejího prodeje dle § 39 odst. 1 zákona o obcích musí určení prodáváného pozemku totiž odpovídat určení pozemku v záměru. V případě, že obec zveřejnila záměr prodeje části pozemku a následně schválila prodej tohoto pozemku po dalších částech, došlo zde k situaci, jako kdyby obec k prodáváním částem žádný záměr nezveřejnila a tedy k porušení § 39 odst. 1 zákona o obcích s výše uvedenými právními následky.

V případě podrobností týkajících se problematiky zveřejňování záměrů a dalších zjištěných pochybení při prodeji ze strany obce lze odkázat na náš dopis



č. j. MV-36221-13/ODK-2014 ze dne 14. května 2014. V tomto dopise pak byl rovněž popsán doporučený způsob nápravy.

Nad rámec výše uvedeného považujeme za vhodné upozornit na ustanovení § 149 občanského zákoníku, dle kterého kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Nenahradil-li člen voleného orgánu právnické osobě škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli právnické osoby za její dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci. Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že jestliže bude prokázáno, že v důsledku porušení zákonné povinnosti výkonu funkce s péčí řádného hospodáře došlo ke vzniku škody na straně obce, bude člen zastupitelstva obce povinen danou škodu obci nahradit. Rovněž je pak třeba zmínit i v dnešní době aktuální trestněprávní odpovědnost členů zastupitelstva obce při správě obecního majetku.

Doporučujeme opětovně obci, aby v předmětné věci zjedнала nápravu a bylo zrušeno usnesení zastupitelstva obce č. 238/2013 ze dne 11. prosince 2013. V této souvislosti si Vás **dovolujeme požádat, aby byla záležitost opětovně předložena k rozhodnutí ještě nově ustavenému zastupitelstvu obce a v termínu do 19. prosince 2014 jste informoval Ministerstvo vnitra o dalším postupu obce.** Pokud obec nápravu dobrovolně nezjedná, zváží Ministerstvo vnitra zahájení dozorového procesu dle § 124 zákona o obcích.

Ing. Marie Kostruhová  
ředitelka odboru  
podepsáno elektronicky

Vyřizuje: Mgr. Radek Zugar  
tel. č.: 974 816 447  
e-mail: radek.zugar@mvcrcz