



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

Č. j. MV-140367-2/ODK-2021

Praha 14. září 2021  
Přílohy: 1

### **Policie České republiky**

Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje  
Územní odbor Vyškov  
Oddělení hospodářské kriminality  
Brněnská 7a  
682 01 Vyškov

*Prostřednictvím datové schránky: **jyda16g***

### Sdělení Ministerstva vnitra

K č. j. KRPB-137206-9/TC-2021-061281-DR

Ministerstvu vnitra, odboru veřejné správy, dozoru a kontroly, kterému přísluší v souladu s ustanovením § 124 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), výkon dozoru nad vydáváním a obsahem usnesení, rozhodnutí a jiných opatření orgánů obcí v samostatné působnosti, bylo doručeno podání Policie ČR, KŘ Jihomoravského kraje, územní odbor Vyškov, oddělení hospodářské kriminality, v němž žádá o podání informací souvisejících s posuzováním zákonnosti postupu obce Podomí při rozhodování o převodu hmotné nemovité věci z majetku obce, a to pozemku parcela č. 1331/2 a pozemku parcela č. 1286/25 v k. ú. Podomí. Součástí doručeného podání byl i vnitřní předpis obce Podomí, a to Směrnice č. 1/2015 *přeceňování majetku určeného k prodeji a směně reálnou hodnotou*.

Úvodem Ministerstvo vnitra sděluje, že k otázkám zákonnosti převodu pozemku p.č. 1286/25 v k. ú. Podomí se nemůže vyjádřit, neboť převod této parcely nebyl předmětem dozorové činnosti Ministerstva vnitra.

Ministerstvo vnitra k Vámi položeným otázkám v rozsahu zákonem o obcích mu svěřené působnosti sděluje následující.

- *Zda je možné, aby se zastupitelé obce Podomí při prodejkách pozemků řídili předmětnou směrnici obce Podomí č. 1/2015 a zda je tato v souladu se zákonem.*



Jak vyplývá z obsahu Směrnice č. 1/2015 obce Podomí (dále jen „Vnitřní směrnice“), týká se oceňování majetku obce z hlediska účetnictví. Při jejím vypracování bylo vycházeno z příslušného ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a z vyhlášky č. 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky, ve znění pozdějších předpisů.

Nakládání s majetkem ve vlastnictví obce je předmětem přezkoumání hospodaření dle zákona č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, ve znění pozdějších předpisů. Ve smyslu § 3 odst. 2 tohoto zákona se nakládání s majetkem obce přezkoumává mimo jiné z hlediska naplňování péče řádného hospodáře dle § 38 zákona o obcích a právních předpisů v oblasti účetnictví. V souladu s ustanovením § 42 zákona o obcích přezkoumání hospodaření obce provádí kraj v přenesené působnosti či auditor. Ministerstvo vnitra je toho názoru, že v rámci přezkumu hospodaření obce lze posoudit i obsah předmětné Vnitřní směrnice, neboť mimo přezkumu hospodaření příslušný krajský úřad podle § 67 odst. 1 písm. c) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, poskytuje obcím odbornou metodickou pomoc. V případě obce Podomí je to Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno.

Ministerstvo vnitra předmětnou Vnitřní směrnici může posoudit pouze z hlediska, zda byla vydána k tomu kompetentním orgánem obce (v daném případě z obsahu Vnitřní směrnice plyne, že schvalujícím orgánem obce byla starostka obce), přičemž zde porušení zákona neshledalo.

Při úplatném převodu majetku se cena sjednává v souladu s ustanovením § 39 odst. 2 zákona o obcích zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylna od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylna od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

Dle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.



Cenu v místě a čase obvyklou je nejjednodušší určit dle uvedeného zákona, ať již si obec nechá zpracovat znalecký posudek, ocenění osobou mající příslušné živnostenské oprávnění nebo výpočet podle tohoto zákona provede sama (znalecký posudek z hlediska § 39 odst. 2 zákona o obcích není povinný). Obvyklou cenu je však možné zjistit i jinými vhodnými způsoby, např. srovnáním nabídek více realitních kanceláří na podobné nemovitosti, cenovou mapou apod. Hypoteticky mohou obvyklou cenu generovat i nabídky doručené ke zveřejněnému záměru, ovšem jen jde-li o jeho opakované zveřejnění, a to i dalšími vhodnými způsoby, typicky prostřednictvím realitních kanceláří či internetových serverů.

V případě možného použití Vnitřní směrnice lze uvést, že ta s cenou obvyklou, jejíž znalost a výše je z hlediska zákonnosti prodeje obecních pozemků ve smyslu § 39 odst. 2 zákona o obcích rozhodující, nepracuje. Je otázkou, do jaké míry se výši ceny obvyklé přibližují způsoby ocenění stanovené ve Vnitřní směrnici. Toto je však otázka na Ministerstvo financí, které je gestorem právní úpravy jak v oblasti oceňování majetku, tak účetnictví. Ministerstvo vnitra se z důvodu, že prodej pozemku p.č. 1331/2 v k. ú. Podomí byl z jeho strany shledán v rozporu se zákonem a neplatný již z důvodu chybně zveřejněného záměru a z důvodu skutečnosti, že bylo usnesení zastupitelstva obce o prodeji přijato v období, kdy by již nebylo možno z jeho strany uplatnit vůči němu dozorové kompetence (mezi schválením usnesení a podáním návrhu soudu nesmí uběhnout více než 3 roky), se naplněním § 39 odst. 2 zákona o obcích v daném případě blíže nezabývalo.

- *Zda postup obce Podomí v daném případě, tedy stanovení minimální prodejní ceny pozemku parc. č. 1331/2 v k. ú. Podomí kvalifikovaným odhadem Zastupitelstva obce Podomí, byl v souladu se zákonem.*
- *Zda stanovení minimální prodejní ceny při prodeji předmětných pozemků na základě obcí evidovaných prodejních cen, ze kterých Zastupitelstvo obce Podomí při svém kvalifikovaném odhadu vycházelo, nebylo v rozporu se zákonem.*

Z Vaší žádosti není zřejmé, co se rozumí „obcí evidovanými prodejními cenami“, pomocí nichž měla obec učinit kvalifikovaný odhad cen pozemků. V této souvislosti se není k předmětným otázkám možno vyjádřit. Lze však odkázat na výše uvedenou pasáž k ceně obvyklé a možnostem, jak ji stanovit. K tomu je třeba dodat, že z hlediska naplnění § 39 odst. 2 zákona o obcích je rozhodující výše ceny schválená zastupitelstvem obce při prodeji pozemku, nikoliv jeho minimální cena stanovená pro učinění nabídek.

- *Zda v daném případě měla obec Podomí povinnost stanovit odpovídající minimální prodejní cenu pozemků např. kvalifikovaným odhadem či znaleckým*



*posudkem, tedy zda lze daný postup obce považovat za dostatečný a v souladu se zákonem.*

Jak je již uvedeno výše, z hlediska naplnění § 39 odst. 2 zákona o obcích je rozhodující výše ceny schválená při prodeji pozemku, nikoliv jeho minimální cena stanovená pro učinění nabídek. Obec má dle uvedeného ustanovení zákona o obcích povinnost prodávat své pozemky minimálně za cenu v místě a čase obvyklou a v případě nižší ceny odůvodnit odchylku. Z uvedené povinnosti lze dovodit, že by měla obec před prodejem svých pozemků jejich cenu obvyklou znát.

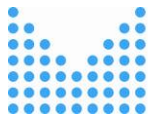
- *Zda je případná odchylka od ceny obvyklé v případě těchto pozemků dostatečně obhajitelná a zdůvodnitelná s ohledem na předmětnou směrnici či obcí evidované účetní ceny.*

Dle § 38 odst. 1 zákona o obcích majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Působnost obce je vymezena v § 35 zákona o obcích, dle kterého mimo jiné obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.

S ohledem na skutečnost, že § 39 odst. 2 zákona o obcích je v zásadě provedením § 38 odst. 1 zákona o obcích, je možno odchylku od ceny obvyklé odůvodnit povinnostmi a zájmy obce vyplývajícími z výše uvedeného. Vnitřní směrnice upravující oceňování majetku z hlediska právních předpisů v oblasti účetnictví takovým důvodem být nemůže.

- *Zda, pokud by záměry prodeje předmětných pozemků byly obcí zveřejněny v souladu se zákonem, by byl prodej předmětných pozemků platný.*

Jak je již uvedeno výše, Ministerstvo vnitra se v případě pozemku p.č. 1331/2 v k. ú. Podomí otázkou naplnění § 39 odst. 2 zákona o obcích nezabývalo a prodej pozemku p.č. 1286/25 v k. ú. Podomí nebyl vůbec předmětem jeho dozorové činnosti. Pro učinění závěrů o zákonnosti postupu obce by bylo potřeba z jeho strany zajistit od obce další podklady a zřejmě by si muselo nechat zpracovat i znalecký posudek na stanovení ceny obvyklé dotčených pozemků. V této souvislosti se nelze k dotazu vyjádřit.



- *Zda v případě prodeje předmětných pozemků došlo ze strany zastupitelů obce k porušení jim uložené povinnosti spravovat cizí majetek.*

K uvedené otázce se nepřísluší Ministerstvu vnitra s ohledem na jeho působnost jakkoliv vyjadřovat. Posouzení předmětné otázky spadá do působnosti orgánů činných v trestním řízení.

V případě dalších dotazů týkajících se předmětné záležitosti je Ministerstvo vnitra připraveno Vám poskytnout další součinnost. V příloze připojujeme pro informaci a k případnému využití metodický materiál Ministerstva vnitra týkající se nakládání s obecním majetkem.

Závěrem si Ministerstvo vnitra dovoluje upozornit, že jeho výše uvedené názory nejsou právně nijak závazné.

Ing. Bc. Miroslav Veselý  
ředitel odboru  
v z. Mgr. Jan Roneš  
vedoucí oddělení vzdělávání  
územní veřejné správy

Vyřizuje: Mgr. Ladislava Škrobáková  
tel. č.: 974 816 419  
e-mail: [posta@mvcv.cz](mailto:posta@mvcv.cz)