



Krajský úřad Moravskoslezského kraje
Odbor Kontroly a interního auditu
Oddělení přezkoumání hospodaření územních celků
28. října 117
702 18 Ostrava

Doručeno datovou schránkou

Na vědomí: obec Vysoká, IČ: 00296465, Vysoká 90 – datovou schránkou

Praha, 20. prosince 2011

Věc : Podnět k zahájení kontroly hospodaření územně samosprávného celku obce Vysoká podle zákona č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územně samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí

Vážení,

obracíme se na Vás jako nevládní nezisková organizace prosazující již od roku 1999 principy transparentní samosprávy. V této oblasti se věnujeme monitorování případů střetu zájmů a korupce a následně informování veřejnosti o těchto případech, přípravě systémových opatření včetně ovlivňování legislativy, a v neposlední řadě šíření protikorupčního know-how. V rámci našich aktivit také poskytujeme veřejnosti bezplatné právní protikorupční poradenství ve výše uvedených věcech a od ledna 2011 provozujeme protikorupční linku 199. V rámci provozu linky 199 jsme obdrželi podnět týkající se nemovitostí, které obec Vysoká, Vysoká 90, 793 99 (dále také jen „Obec“) nabídla k pronájmu zveřejněním záměru o pronájmu majetku Obce ze dne 10. 7. 2009, č. j. 269/09 a které následně pronajala panu Michalu Satkemu Smlouvou o nájmu nemovitosti ze dne 30. 9. 2009 (dále také jen „Smlouva“). Žádáme Vás tímto o **provedení kontroly hospodaření obce**, neboť se domníváme, že byly zásadním způsobem porušeny zásady hospodárnosti při nakládání s majetkem obce podle § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

S obdobným podnětem jsme se již obrátili na Ministerstvo vnitra ČR, které ve svém vyrozumění č.j. MV-116719-5/ODK-2011 ze dne 2. 12. 2011 uvedlo, že není oprávněno kontrolovat v rámci dozoru podle zákona o obcích hospodárnost nakládání s obecním majetkem a v této souvislosti odkázalo na zákon č. 420/2004 Sb., podle kterého má být mimo jiné kontrolována hospodárnost a účelnost nakládání s majetkem obce, tedy z hledisek daných § 38 zákona o obcích.

Z § 4 odst. 1 zákona 420/2004 vyplývá, že kompetentními orgány jsou krajské úřady. Vzhledem k tomu, že Obec se nachází na území Moravskoslezského kraje, obracíme se s tímto podnětem na Váš úřad. Podle § 2 písm. a) zákona 420/2004 Sb. je předmětem přezkoumávání také nakládání a hospodaření s majetkem ve vlastnictví územního celku a to z hledisek vypočtených v § 3 zmiňovaného zákona. Mezi tyto hlediska patří také dodržování povinností stanovených zvláštními

Kancelář: Muchova 13/232, 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



právními předpisy, zejména předpisy o finančním hospodaření územních celků, o hospodaření s jejich majetkem, o účetnictví a o odměňování. Domníváme se, že došlo zejména k porušení povinností vyplývajících z §38 odst. 1) zákona o obcích, kde se stanoví: „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. Obec vede evidenci svého majetku“

Samotná Smlouva uzavřená dne 30. 9. 2009 mezi Obcí a panem Michalem Satkem vykazuje celou řadu pochybení, které jsou v rozporu jak se zákonem o obcích, tak s občanským zákoníkem či zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Za nejzávažnější považujeme tyto vady:

- a) Předložená listina byla smluvními stranami označena jako „Smlouva o nájmu nemovitosti“, avšak ve skutečnosti se jednalo z části o smlouvu o výpůjčce. Základním znakem nájmu je totiž sjednaná úplata za užívání předmětu nájmu, avšak dle článku 3, odst. 1, písm. a) předložené smlouvy byl nájemce oprávněn užívat nemovitosti v období od 1. 10. 2009 do 30. 9. 2010 bezúplatně. Předmětná smlouva byla navíc uzavřena v příkrém rozporu s uveřejněným záměrem Obce, čímž Obec závažným způsobem porušila zásadu transparentnosti při nakládání s majetkem Obce a dále zásadu rovnosti přístupu k zájemcům, kteří by se bývali na výzvu Obce přihlásili, kdyby věděli, že po dobu jednoho roku užívání nemovitosti nebude z blíže neurčeného důvodu ze strany Obce vyžadováno žádné nájemné.
- b) Z hlediska kontroly hospodárnosti je nejvýznamnějším pochybením výše sjednaného nájemného. Neurčitě sjednaná výše nájemného v článku 3, odst. 1, písm. b) Smlouvy, když Smlouva stanoví pouze jakousi maximální možnou výši nájemného; právní úkon, který není učiněn jasně a srozumitelně je neplatný dle § 37 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Navíc v prvním roce existence smluvního vztahu nebylo pro nájemce sjednáno žádné nájemné, což je přímo v rozporu se základními znaky nájemní smlouvy. V dalších letech pak bylo nájemné stanoveno na 8 000,- Kč/měsíc což neodpovídá nájemnému v místě a čase obvyklému. Povinnost stanovit takto cenu sice ukládá zákon o obcích v § 39 výslovně jen pro úplatné převody, ale ve spojení s § 38 o hospodárném nakládání s majetkem lze dovozovat, že tyto mantinely mají být naplněny i při uzavírání nájemních vztahů. Za účelem stanovení nájemného v daném místě a čase obvyklém jsme nechali zpracovat znalecký posudek, dle kterého činí nájem v místě a čase obvyklý (a to pouze za jednu budovu z celého souboru pronajatých nemovitostí) částku 68.320,- Kč měsíčně (488m² x 140 Kč/m²). Obcí sjednané nájemné však činí pouhých 8.000,- Kč měsíčně, respektive od 1. 7. 2011 je dohodou stran zvýšeno na částku 11.513,- Kč. Rozdíl mezi sjednaným nájemným a nájemným v daném místě a čase obvyklým činí za měsíce říjen 2009 až červen 2011 částku 60.320,- měsíčně a po mírném navýšení nájmu za období červenec 2011 až listopad 2011 částku ve výši 56.807,- Kč měsíčně. Rozdíl mezi nájemným obvyklým a nájemným skutečně vybraným činí k dnešnímu dni částku 1.550.755,- Kč (21 x 60.320,- Kč + 5 x 56.807,- Kč = 1.550.755,- Kč)
- c) Neurčitě, respektive nedostatečně sjednaný účel nájmu v článku 1, odst. 4 Smlouvy, když nájemce je oprávněn užívat předmětné nemovitosti k jakékoliv „podnikatelské činnosti“; sjednání účelu nájmu a výslovné uvedení předmětu podnikání v provozovně umístěné v



pronajatém prostoru je přitom u nájmu nebytových prostor dle § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor povinné. Absenci tohoto údaje ve Smlouvě lze tedy považovat za ujednání odporující zákonu a právní úkon – uzavřená Smlouva - je z tohoto důvodu neplatná dle §39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Neurčitě sjednaný účel nájmu má za následek kromě jiného i faktickou nemožnost Obce coby pronajímatele využít svého pouze formálně sjednaného oprávnění dle článku 5, odst. 1, písm. d), odst. 2 Smlouvy od uzavřené Smlouvy odstoupit, jestliže jsou nemovitosti užívány v rozporu s účelem dohodnutým v článku 1 Smlouvy, neboť nájemce může dle textu uzavřené Smlouvy nemovitosti užívat k jakémukoliv podnikání.

- d) Nezvykle dlouhá doba pronájmu nemovitostí, která dle článku 3, odst. 1, písm. b) Smlouvy činí 15 let, ve spojení s nepřiměřeně a neodůvodněně dlouhou výpovědní dobou, která dle článku 5 odst. 3 Smlouvy činí 1 rok s tím, že výpovědní doba skončí vždy k 1. 10. kalendářního roku; toto smluvní ujednání lze považovat za právní úkon učiněný v rozporu s 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, když toto ustanovení obci ukládá využívat majetek obce účelně a hospodárně.

Pro úplnost je třeba dodat, že starostka obce uzavřela dne 23. 6. 2011 s panem Michalem Satkem dokument označený jako „Dohoda o narovnání“, kterým se snažila některá největší pochybení Obce napravit. Tímto způsobem však dle našeho přesvědčení nelze zhojit skutečnost, že Obec porušením svých zákonných povinností uzavřela absolutně neplatnou smlouvu. Navíc záměr Obce uzavřít tento dodatek k nájemní smlouvě nazvaný jako „Dohoda o narovnání“ nebyl zveřejněn vůbec, a to ani dálkově, ani na „fyzické“ úřední desce. Ministerstvo vnitra ve vyznění uváděném výše shledalo v absenci zveřejněného záměru porušení zákona o obcích a Obci pochybení důrazně vytklo.

Vzhledem k výše naznačenému žádáme, aby Krajský úřad Moravskoslezského kraje provedl důkladnou kontrolu hospodaření obce zaměřenou na výše zmíněné právní úkony, jež Obec učinila.

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

S pozdravem

Oživení, o.s.

Ing. Štěpán Rattay, předseda sdružení

Příloha č. 1 – Záměr obce o pronájmu nemovitostí č.j. 269/09 zveřejněný dne 10. 7. 2009

Příloha č. 2 – Smlouva o nájmu nemovitostí ze dne 30. 9. 2009

Příloha č. 3 – Dohoda o narovnání ze dne 23. 6. 2011

Příloha č. 4 – Znalecký posudek

Příloha č. 5a, 5b – Podnět MV a Vyznění Ministerstva vnitra ČR ze dne 2. 12. 2011

Kancelář: Muchova 13/232, 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