

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

Č. j. MV-116719-5/ODK-2011

Praha 2. prosince 2011

Oživení, o. s.

Ing. Štěpán Rattay, předseda sdružení
Pelléova 7
160 00 Praha 6

Podání proti orgánům obce Vysoká - vyřízení

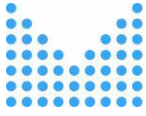
Odbor dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra obdržel dne 24. října 2011 Vaše podání, v němž poukazujete na porušení zákonných povinností obce Vysoká při pronájmu nemovitého majetku.

Zdejší odbor si v zájmu objektivního prošetření Vašeho podání vyžádal od obce Vysoká vyjádření a zaslání souvisejících podkladů.

Po vyhodnocení Vašeho podání, vyjádření a dokumentů obdržených od obce sdělujeme k obsahu Vašeho podání následující.

Nakládání s vlastním majetkem je výkonem samostatné působnosti obce, která je definována v § 35 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Ministerstvo vnitra je v rámci jím prováděného šetření oprávněno zkoumat pouze procesní stránku nakládání s nemovitým majetkem obce (tedy zveřejnění záměru obce disponovat nemovitým majetkem, dodržování zákonných lhůt pro uveřejnění záměru na úřední desce obecního úřadu, posouzení, zda o dispozici rozhodoval orgán, který je k tomu kompetentní apod.).

Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích *záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své*

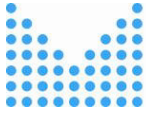


nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona (§ 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky /dále jen „katastrální zákon“/) platného ke dni zveřejnění záměru.

Zákon o obcích v § 39 odst. 1 tedy pod sankcí neplatnosti právního úkonu požaduje, aby byl záměr obce nakládat s nemovitým majetkem zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů na úřední desce obecního úřadu. Záměr obce visel na úřední desce obecního úřadu od 10. 7 2009 do 26. 7. 2009, tj. po zákonem stanovenou dobu. Obec ovšem vyvěsila záměr pouze na „fyzickou“ úřední desku, nikoliv způsobem umožňujícím dálkový přístup, čímž nepochybně porušila ustanovení § 26 odst. 1 věta třetí zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v aktuálním znění, (dále jen „správní řád“) a bude na tuto skutečnost upozorněna. Nicméně je třeba zmínit, že nezveřejnění dokumentu způsobem umožňujícím dálkový přístup (tj. na „elektronické“ úřední desce) má právní následky spočívající v neplatnosti, resp. neúčinnosti daného úkonu pouze tehdy, pokud to zákon výslovně stanoví, což se podle stávajícího právního stavu týká jen dokumentů zveřejňovaných ve smyslu § 25 správního řádu, tedy dokumentů doručovaných veřejnou vyhláškou v rámci postupů podle správního řádu. Nelze tedy bez dalšího konstatovat, že nevyvěšení záměru obce pronajmout nemovitý majetek na elektronické úřední desce způsobuje neplatnost právního úkonu uskutečněného na základě tohoto záměru.

Pokud se jedná o stanovování výše cen ve vztahu k hospodárnosti nakládání s obecním majetkem, vyplývají z ustanovení § 38 zákona o obcích, zejména pak z jeho odstavce prvního (*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*) a odstavce druhého (*majetek obce musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím*) základní pravidla pro hospodaření s majetkem obce.

Významné omezení obce v oblasti dispozic obecním majetkem stanovené zákonem o obcích v § 39 odst. 2 zákona o obcích, který omezuje smluvní volnost obce při určení ceny převáděného majetku, se vztahuje pouze na **úkony vedoucí k převodu majetku**, tj. prodeje případně směny a není možné povinnosti zde uvedené rozšiřovat i na další úkony v rámci dispozic nemovitým majetkem (pronájem).

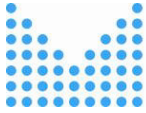


Z uvedeného je patrné, že ve vztahu k určování výše ceny za pronájem obecního majetku je obec povinna vycházet pouze z obecného ustanovení § 38 zákona o obcích, nikoliv z § 39 odst. 2.

Ministerstvu vnitra nepřísluší hodnotit účelnost a hospodárnost či efektivnost nakládání obce s jeho majetkem, ani to, zda provedení určité majetkové dispozice je či není v souladu se zájmy obce a jejích občanů. Pokud se jedná o ekonomickou nevýhodnost, ve které by mohlo být spatřováno porušení § 38 zákona o obcích, usnesení zastupitelstva může být přezkoumáváno v rámci specializovaného dozoru, který je upraven zákonem č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, ve znění pozdějších předpisů, v jehož procesním rámci je přezkoumáváno mj. nakládání s majetkem územních samosprávných celků, přičemž tento speciální dozor je vykonáván rovněž z hledisek hospodárnosti a účelnosti nakládání s majetkem obce, tedy z hledisek daných § 38 zákona o obcích.

Z dozoru, resp. kontroly Ministerstva vnitra jsou dle § 124 odst. 6 zákona o obcích vyloučeny případy, kdy došlo k **porušení právních předpisů občanského, obchodního nebo pracovního práva** (tzv. kompetenční vyluka) a případy, kdy jsou dozor nebo kontrola výkonu samostatné působnosti obcí upraveny zvláštním právním předpisem. Z tohoto důvodu Ministerstvu vnitra nepřísluší hodnotit obsahové náležitosti smlouvy. Ovšem dle vyjádření starostky byla po předložení připomínek k nájemní smlouvě ze strany členek zastupitelstva obce, paní Křížkové a Klusové, po dohodě s advokáty, s nájemcem uzavřena smlouva o narovnání, jejímž smyslem bylo napravit pochybení. K této smlouvě nebyl záměr obce zveřejněn.

Při posuzování, zda a pokud ano v jakém rozsahu musí obce zveřejnit záměr i před sjednáváním dodatků k uzavřeným smlouvám, je třeba vycházet ze smyslu (účelu) zveřejňování záměru, který spočívá jednak v poskytnutí informace třetím osobám o úmyslu obce určitým způsobem disponovat svým majetkem, a jednak v poskytnutí možnosti těmto osobám se ke zveřejněnému záměru obce vyjádřit a případně předložit své vlastní nabídky. Z tohoto důvodu nelze výraz záměr obce prodat, směnit, darovat, pronajmout nebo vypůjčit nemovitý majetek redukovat pouze na úmysl obce uzavřít konkrétní smlouvu (tj. konstituovat mezi obcí a třetí osobou určitý právní vztah). Tuto povinnost je třeba vztáhnout též na veškeré změny v již konstituovaných právních vztazích (tj. de facto na změny uzavřených smluv), které se týkají další existence těchto právních vztahů (samozřejmě s výjimkou jejich zániku), případně které se týkají podstatných náležitostí existujícího právního vztahu. Jde-li



o změnu jiných prvků právního vztahu, které se trvání a základního obsahu právního vztahu bezprostředně nedotknou, nebude třeba záměr zveřejnit. Vždy však záleží na konkrétním obsahu zamýšlené změny existujícího závazku, přičemž zveřejnění záměru bude na místě u každé změny již existující smlouvy, která se dotkne jejího obsahu zásadním způsobem.

Vzhledem k tomu, že se dodatek k nájemní smlouvě nazvaný jako dohoda o narovnání dotýká obsahu nájemního vztahu zásadním způsobem, lze v postupu obce spočívajícím v uzavření dodatku ke smlouvě bez předchozího zveřejnění záměru na úřední desce obecního úřadu spatřovat porušení ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích. Na tuto skutečnost bude obec důrazně upozorněna.

Pokud se jedná o posouzení platnosti nájemní smlouvy ve vztahu k obsahu záměru obce nakládat s nemovitým majetkem, uvádíme, že tuto je oprávněn posuzovat pouze soud. Dle vyjádření starostky obce Vysoká je v současné době u Okresního soudu v Bruntále vedeno řízení o určení neplatnosti obou těchto úkonů.

Závěrem uvádíme, že obec byla o výsledcích našeho šetření vyrozuměna samostatným přípisem a v oblasti zjištěného nedostatku nezveřejňování dokumentů způsobem umožňujícím dálkový přístup a nevyvěšování záměru v případě uzavírání dodatku k nájemní smlouvě jí byla poskytnuta metodická pomoc.

Ing. Marie Kostruhová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Vyřizuje: Mgr. Lucie Kuchaříková
tel. č.: 974 816 433
e-mail: lucie.kucharikova@mvcv.cz