



Obec Jindřichovice  
Jindřichovice 232  
358 01 Kraslice

V Praze dne 7. dubna 2011

**Věc:**

**Výzva k přehodnocení postupu obce Jindřichovice při prodeji pozemků p.č. 3194/14 a p.č. 3194/16**

Vážení,

Obracíme se na Vás jako nevládní nezisková organizace prosazující principy transparentní samosprávy. V rámci našich aktivit poskytujeme veřejnosti bezplatné právní protikorupční poradenství a od ledna 2011 provozujeme také protikorupční linku 199. Dne 14.2. 2011 jsme na této lince obdrželi podnět, který se týkal nakládání s majetkem obce Jindřichovice.

Dle našich informací schválilo v roce 2006 zastupitelstvo obce Jindřichovice závazný postup při prodeji pozemků obce (usnesení č. 18/06). Byly stanoveny minimální ceny za 1 m<sup>2</sup>, a to 100,- Kč pro stavební parcely a 35,- Kč pro ostatní parcely. Dále bylo stanoveno, že v případě více zájemců o koupi pozemku bude vypsána soutěž o nejvyšší nabídku, schválena výběrové komise a pozemek bude prodán zájemci s nejvyšší nabídkou. Takto obec skutečně od roku 2006 postupovala, avšak dne 10.2.2011 zastupitelstvo obce rozhodlo (usnesení č. 12/11), že níže uvedené pozemky obce prodá tentokrát bez vypsání veřejné soutěže, přestože o koupi pozemku projevilo zájem více zájemců. Následně zastupitelstvo obce rozhodlo, že pozemek prodá jednomu ze zájemců za minimální cenu 35,- Kč/m<sup>2</sup>, aniž by jakkoli zdůvodnilo, z jakého důvodu se rozhodlo nevypsat soutěž o nejvyšší nabídku, a zároveň z jakého důvodu se rozhodlo vybrat z více zájemců u pozemku p.č. 3194/14 zrovna manžele Martínkovi (usnesení č. 13/11) a u pozemku p.č. 3194/16 zrovna manžele Cajthamlovi (usnesení č. 14/11). Navíc ani stanovená kupní cena za pozemky neodpovídá situaci, kdy se dle územního plánu obce z prosince 2006 jedná o pozemky určené k zastavění (bydlení vesnické). Z tohoto důvodu by v souladu s usnesením ZO č. 18/06 měla minimální cena za 1m<sup>2</sup> činit nejméně 100,- Kč /m<sup>2</sup> a nikoli pouze 35,- Kč/m<sup>2</sup>. Uvedený postup obce Jindřichovce je v rozporu s ustanovením § 38 odst. 1. a § 39 odst. 2 zákona o obcích, jakož i s usnesením zastupitelstva obce Jindřichovce č. 18/06, které určuje závazný postup při prodeji pozemků obce. Obec Jindřichovice tedy pochybila ve dvou rovinách a to tak, že nejen nerespektovala svá vnitřní závazná pravidla, ale ani neodůvodnila svůj postup, zejména pak stanovení kupní ceny za pozemky pouze v minimální možné výši a ještě navíc bez ohledu na skutečnost, že se jedná o pozemky určené k zastavení a nikoli o tzv. pozemky „ostatní“.

*§39 odst. 2) zákona o obcích: Při úplatném převodu majetku se 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.*

Z výše uvedeného vyplývá, že **smluvní volnost obce při uzavírání smluv o úplatném převodu majetku obce je zákonem omezena a obec si nemůže libovolně stanovit cenu převáděného majetku**. Cenu v místě a čase obvyklou definuje zákon o oceňování majetku, který stanoví, že obvyklou cenou se rozumí: „cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování

Kancelář: Pelléova 7, 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



*stejně nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“ Pokud se obec rozhodne při prodeji majetku odchýlit od ceny v čase a místě obvyklé, musí takovou odchylku vždy odůvodnit a to v rámci usnesení příslušného orgánu obce, který o převodu majetku rozhoduje.*

Nad rámec výše uvedeného je nutné zdůraznit, že v roce 2010 byl sousední zcela srovnatelný pozemek obce prodán za kupní cenu 201,- Kč/m<sup>2</sup>. Nyní se obec z neznámých důvodů rozhodla prodat svůj majetek za cenu šestkrát nižší, přestože měla dva zájemce o koupi pozemků. Dovolujeme si Vás upozornit na skutečnost, že výše uvedený postup obce je v rozporu se zákonem o obcích.

Dle našich informací nebyly dosud uzavřeny příslušné kupní smlouvy a výše uvedené pozemky jsou stále v majetku obce. Tímto Vás vyzýváme, abyste prodej pozemků přehodnotili a rozhodli o vypsání soutěže o kupní cenu na oba pozemky. V opačném případě se vystavujete riziku, že Vámi odmítnutý zájemce o dané pozemky podá u příslušného soudu určovací žalobu na neplatnost uzavřených kupních smluv. Protože obec při rozhodování o prodeji majetku obce porušila zákon, budou tyto kupní smlouvy rozhodnutím soudu prohlášeny za neplatné a obci nezbyde, než o prodeji pozemků rozhodovat znova. Stejný právní názor zastává i Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku 28 Cdo 3950/2010: „*Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, bez náležitého zdůvodnění této odchylky, svým obsahem odporuje zákonu (§39 odst. 2 zákona o obcích) a je proto podle § 39 obč. zák. neplatná.*

Zároveň si Vás dovolujeme upozornit, že s každým prohraným soudním řízením o každém z výše uvedených pozemků vzniknou obci nemalé náklady a to nejen se zaplacením soudního poplatku dle zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích ve výši 3.000,- Kč, ale také se zaplacením odměny advokáta žalobce dle vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 484/2000 Sb., ve výši 20.000,- Kč + DPH, dále se zaplacením náhrady nákladů advokáta žalobce dle vyhlášky 177/1996 Sb., advokátního tarifu ve výši nejméně 900,- Kč + DPH a v neposlední řadě i s vynaložením finančních prostředků na vlastní právní zastoupení obce. Dále je třeba vzít v úvahu, že nezákonným postupem obce může být způsobena škoda rovněž osobám, se kterými obec uzavře neplatné kupní smlouvy, a že také tyto osoby mohou po obci způsobenou škodu vymáhat. Veškeré tyto náklady budou škodou způsobenou na majetku obce, kterou je obec ze zákona povinna vymáhat na těch osobách, které ji obci způsobili. **Odpovědnými osobami pak budou bezesporu zastupitelé obce Jindřichovice, kteří svým rozhodnutím o prodeji majetku obce nerespektovali zákon o obcích.**

Ze všech výše uvedených důvodů Vás vyzýváme, abyste upustili od prodeje obecního majetku v rozporu se zákonem o obcích.

**Oživení, o.s.**  
Ing. Štěpán Rattay, výkonný ředitel

Kancelář: Pelléova 7, 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