



MVCRX03UJY9Q  
prvotní identifikátor

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

Č. j. MV- 35439-26/ODK-2017

Praha 26. února 2018

**Oživení, o. s.**

k rukám předsedy sdružení  
Muhova 13  
160 00 Praha 6

*Elektronicky na email: [oziveni@oziveni.cz](mailto:oziveni@oziveni.cz)*

Konečné vyrozumění k podnětu

Ministerstvo vnitra, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly, se jako správní orgán příslušný dle § 124 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), k výkonu dozoru usnesení, rozhodnutí a jiných opatření orgánů obcí v samostatné působnosti, na základě Vašeho podnětu zabývalo zákonností postupu města Telč při prodeji části pozemků parc. č. 2328/54, parc. č. 2328/60, parc. č. 2328/61 o výměře cca 4360 m<sup>2</sup> v obci a k. ú. Telč (dále jen „předmětné pozemky“) společnosti STANER CZ, s. r. o. Ve svém podnětu jste především namítali prodej předmětných pozemků pod cenou obvyklou (rozpor s § 39 odst. 2 zákona o obcích) a nahrazování vůle zastupitelstva města ze strany rady města (rozpor s § 85 písm. a/ zákona o obcích). Ministerstvo vnitra Vás již o posouzení zákonnosti postupu města dříve informovalo, kdy Vám sdělilo, že otázka naplnění § 39 odst. 2 zákona o obcích bude ještě předmětem jeho dalšího šetření.

Úvodem si dovoluujeme sdělit, že v rámci další komunikace s ním zaslalo město Telč Zápis o předání a převzetí opravy povrchů po provedení přípojek inženýrských sítí pro novostavby RD v ul. Polní, p.č. 2328/7 a 2328/54 ze dne 29. 9. 2015. Z tohoto dokumentu lze dovodit, že podmínka stanovená v čl. II bodu 4 Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní uzavřené mezi městem Telč a společností STANER CZ, s. r. o. byla splněna a že ustanovení článku 1. bodu 2) Smlouvy o složení peněžité jistoty a způsobu jejího použití neodpovídalo skutečnosti, jak již dříve město tvrdilo. V této souvislosti nezbylo Ministerstvu vnitra než



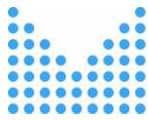
přehodnotit své předchozí závěry a od konstatování porušení § 85 písm. a) zákona o obcích ustoupit.

Pokud se jedná o otázku dodržení § 39 odst. 2 zákona o obcích, Ministerstvo vnitra si s ohledem na Vámi uváděné skutečnosti v rámci prověřování naplnění ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích nechalo zpracovat znalecký posudek na cenu v místě a čase obvyklou předmětných pozemků ke dni 29. 9. 2014, tedy dni usnesení zastupitelstva města o schválení Smlouvy o budoucí kupní smlouvě k dotčeným pozemkům. Dle tohoto znaleckého posudku, který zpracoval Ing. Martin Vetchý, soudní znalec vedený u Krajského soudu v Brně pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, se cena obvyklá stavebních parcel pro rodinné domy v Telči s plným zainvestováním a jasným stavebně-právním vymezením v dané době pohybovala na úrovni 1200,- Kč/m<sup>2</sup>. Jelikož dané pozemky nebyly investorsky připraveny, odhadl soudní znalec náklady na dokončení přípravy pozemků pro výstavbu rodinných domů na v průměru cca 300,- Kč/m<sup>2</sup>. Dle závěrů znaleckého posudku tak činila cena v místě a čase obvyklá cca 900,- Kč/m<sup>2</sup>. Se znaleckým posudkem bylo následně město seznámeno, přičemž s jeho obsahem i závěry vyjádřilo svůj nesouhlas, když dle jeho sdělení opřené o údajné vyjádření soudního znalce byla cena obvyklá předmětných pozemků maximálně v rozpětí od 250,- Kč/m<sup>2</sup> do cca 350 Kč/m<sup>2</sup>. Město je přesvědčeno, že postupovalo v souladu se zákonem a považuje celou záležitost za uzavřenou. S námitkami města byl seznámen zpracovatel znaleckého posudku Ing. Martin Vetchý, přičemž se s nimi neztotožnil a trvá na svých závěrech.

Podle § 39 odst. 2 zákona o obcích účinného v době prodeje předmětných pozemků se při úplatném převodu majetku 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. K uvedenému ustanovení lze uvést, že dle rozsudku Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 3950/2010 „*Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je bez náležitých důvodů pro tuto odchylku neplatná podle § 39 obč. zák., neboť svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů).*“

Podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Jak jsme Vám již uvedli v našem předchozím sdělení, ve věci stanovení kupní ceny město dle zaslaných podkladů vycházelo ze Zásad Zastupitelstva města Telč

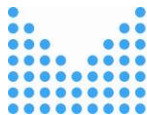


pro stanovení cen prodávaných pozemků ve vlastnictví Města Telče v zastavených nebo zastavitelných územích města Telče schválených v roce 2007, ve kterých byla stanovena cena 250 Kč/m<sup>2</sup>, a ze znaleckého posudku č. 047/2014 ze dne 26. 5. 2014, který posuzoval cenu dvou z předmětných pozemků k datu 24. 7. 2008, přičemž cena byla vyčíslena na 100 Kč/m<sup>2</sup>. Z uvedeného vyplývá, že město při schválení prodeje předmětných pozemků nemělo zjištěnu jejich cenu obvyklou, přičemž vycházelo z cen stanovených více jak 6 let před schválením prodeje, kdy navíc cena dle uvedeného znaleckého posudku byla cena jednotková zjištěná dle cenových předpisů a nikoliv cena obvyklá a týkala se pouze dvou z předmětných pozemků. K tomu lze poznamenat, že z uváděného rozsudku Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 3950/2010 vyplývá, že podkladem sjednané ceny nemůže být několik let staré ocenění nemovitostí. Rovněž pak v případě znaleckého posudku č. 032/2017 ze dne 9. 2. 2017, který si nechalo město zpětně zpracovat, a výsledné ceny 140 Kč/m<sup>2</sup> se jedná opětovně o jednotkovou cenu zjištěnou dle cenových předpisů a nikoliv cenu obvyklou.

Budeme-li tedy vycházet ze znaleckého posudku, který si nechalo Ministerstvo vnitra zpracovat, přičemž Ministerstvo vnitra neshledalo důvody proč tak nečinit, prodalo město Telč předmětné pozemky v případě ceny 252,72 Kč/m<sup>2</sup> oproti ceně cca 900 Kč/m<sup>2</sup> dle znaleckého posudku za cenu nižší, než byla cena v místě a čase obvyklá, přičemž ze zaslaných podkladů nevyplývá žádné odůvodnění pro tuto odchylku. Na základě výše uvedeného dospělo tedy Ministerstvo vnitra k závěru, že **město Telč při prodeji předmětných pozemků postupovalo v rozporu s § 39 odst. 2 zákona o obcích**. Z komunikace s městem pak vyplývá, že považuje svůj postup za souladný se zákonem a v této souvislosti činit kroky ke zjednání nápravy odmítá.

Při provádění dozorových opatření je třeba brát v potaz čl. 101 odst. 4 Ústavy, dle kterého stát může zasahovat do činnosti územních samosprávných celků, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem stanoveným zákonem, ve spojení s čl. 8 Ústavy zaručujícím obcím právo na samosprávu. Z těchto ustanovení vyplývá princip minimalizace zásahů do činnosti územních samosprávných celků a podpůrně účelnosti dozorového zásahu. Jak vyplývá z judikatury správních soudů, mělo by Ministerstvo vnitra využívání svých dozorových kompetencí pečlivě vážit i právě s ohledem na principy minimalizace zásahů do činnosti územních samosprávných celků a účelnosti dozorového zásahu. Jak rovněž vyplývá z judikatury Ústavního soudu (např. nález sp. zn. IV. ÚS 331/02) možnosti státu zasahovat do výkonu územní samosprávy ve smyslu čl. 101 odst. 4 Ústavy je třeba vykládat velmi restriktivně, neboť se jedná o ústavně založenou výjimku zasahující do ústavně zaručeného práva.

V předmětném případě dle obdržených podkladů již došlo k uzavření kupní smlouvy a převodu pozemků na společnost STANER CZ, s. r. o., přičemž jak vyplývá



i z Vašeho podnětu, došlo už i k převodu pozemků na další nabyvatele. Z nedávného rozsudku Krajského soudu v Brně č.j. 29 A 159/2015-56 vyplývá, že uplatnění dozorových kompetencí Ministerstva vnitra v případě, kdy jediným možným zjednáním nápravy je zrušení usnesení zastupitelstva obce o schválení prodeje, které by na platnost uzavřené kupní smlouvy nemělo žádný vliv, účelnost dozorového zásahu postrádá. V případě majetkových dispozic s obecním majetkem, které již reálně proběhly, je třeba dle Krajského soudu v Brně reflektovat, že se skutečně efektivní „dozorová“ činnost přesouvá až do řízení o neplatnosti smlouvy před civilním soudem, kdy je třeba zohlednit také aktivní věcnou legitimaci státního zastupitelství podle § 42 zákona č. 283/1993 Sb., o státním zastupitelství, ve znění pozdějších předpisů, k podání žaloby o určení neplatnosti smlouvy o převodu obecního nemovitého majetku. Právě státní zastupitelství má v daném směru dle uvedeného soudu možnost provést skutečně efektivní „veřejnoprávní dozor“ nad kontraktační praxí územních samosprávných celků.

Ačkoliv tedy Ministerstvo vnitra shledalo v postupu města Telč porušení § 39 odst. 2 zákona o obcích, tak s ohledem na výše uvedené po důkladném zvážení dospělo k závěru, že v předmětném případě **nejsou naplněny podmínky účelnosti dozorového zásahu ve smyslu článku 101 odst. 4 Ústavy** a v této souvislosti se tedy rozhodlo, že **dozorový zásah** vůči usnesení Zastupitelstva města Telč č. UZ 195-6/27/2014 ze dne 29. 9. 2014 **neuplatní**. Jelikož z Vašeho podnětu vyplývá, že jste na využití § 42 zákona č. 283/1993 Sb., o státním zastupitelství, ve znění pozdějších předpisů, již podali podnět Nejvyššímu státnímu zastupitelství, nebude jej Ministerstvo vnitra státnímu zastupitelství podávat. Dovolujeme si Vám však sdělit, že se závěry Ministerstva vnitra bude seznámena Policie České republiky.

Ing. Marie Kostruhová  
ředitelka odboru

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