

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

Č. j. MV- 32799-6/ODK-2011

Praha 19. dubna 2011

Jiří Račák
Jindřichovice 301
358 01 Kraslice

Ing. Petr Račák
Jindřichovice 355
358 01 Kraslice

Podnět k provedení kontroly nakládání s majetkem obce Jindřichovice - vyřízení

Odbor dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra obdržel dne 14. března 2011 Vaše podání směřující proti postupu obce při prodeji nemovitostí p. č. 3194/14 a p. č. 3194/16 v k. ú. Jindřichovice, které jste doplnili dopisem ze dne 2. dubna 2011.

Ministerstvo vnitra vyhodnotilo Vaše podání jako podnět k prověření postupu obce v samostatné působnosti a vyžádalo si od obce k předmětné věci vyjádření a kopie relevantních dokumentů.

Úvodem si dovoluujeme znovu připomenout, že nakládání s vlastním majetkem je výkonem samostatné působnosti měst a obcí, 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 oprávněno kontrolovat ve vztahu k dispozicím obecním majetkem pouze dodržení § 39 a § 85 zákona o obcích (tedy zveřejnění záměru města prodat nemovitý majetek, dodržování zákonných lhůt pro uveřejnění záměru města, posouzení, zda o dispozici rozhodoval orgán města, který je k tomu kompetentní apod.). Prověřování údajů a skutečností souvisejících s následnými právními úkony obce (např. uzavření kupních smluv, způsob výběru osob, s nimiž bude smlouva uzavřena nebo výše kupní ceny) nemůže být předmětem kontroly či dozoru ze strany Ministerstva vnitra, neboť se jedná o oblast upravenou předpisy práva občanského a k rozhodnutí o jejich zákonnosti jsou příslušné pouze soudy.

Z dokumentů předložených obcí Jindřichovice k prodejům předmětných nemovitostí vyplývá následující.

- záměr prodeje pozemků p. č. 3194/14 a 3194/16 schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání konaném dne 25. 11. 2010, následně byl tento záměr



vyvěšen na úřední desce obecního úřadu od 1. 12. 2010 do 27. 12. 2010. Samotný prodej obou pozemků byl pak schválen na zasedání zastupitelstva obce dne 10. 2. 2011.

Ze zákona o obcích vyplývají určité formální i materiální podmínky realizace majetkových dispozic související se zákonnou koncepcí organizační struktury obce a pravomocí jejích orgánů. Prvním krokem v oblasti nakládání s nemovitostmi v majetku obce je schválení zveřejnění záměru dispozice nemovitým majetkem příslušným orgánem obce. Tímto orgánem je dle § 102 odst. 3 zákona o obcích rada obce. Pokud však není rada obce volena, přechází tato pravomoc na starostu, pokud si ji zastupitelstvo obce nevyhradilo (srov. § 99 odst. 2 a § 84 odst. 4 zákona o obcích).

Zákon vyžaduje, aby záměr obce nakládat s nemovitým majetkem byl zveřejněn na úřední desce obecního úřadu po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím o samotné dispozici, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a přeložit své nabídky. Výrazem nabídka je třeba chápat jakoukoliv reálně míněnou výzvu k uzavření smlouvy za určitých nabízených podmínek, nikoliv pouze předložení cenové nabídky. Žádost o odkoupení nemovitosti bude tedy chápána jako vážně míněná nabídka k uzavření smlouvy, nikoliv jako vyjádření se k zamýšlené dispozici.

O samotném prodeji nemovitého majetku je oprávněno rozhodovat výhradně zastupitelstvo obce.

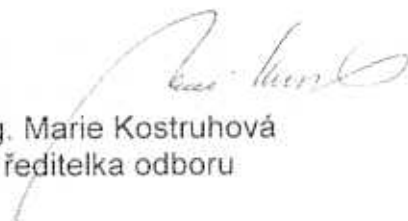
Na základě obcí předložených dokumentů bylo zjištěno, že o záměru města prodat konkrétní nemovitosti rozhodovalo zastupitelstvo obce (tedy orgán k tomu příslušný), záměr byl následně vyvěšen na úřední desce městského úřadu v obou případech po dobu delší než 15 dnů. O samotných prodejkách pak rozhodovalo zastupitelstvo obce, které dle § 85 písm. a) zákona o obcích o převodu nemovitých věcí rozhoduje.

K Vámi namítané průhlednosti a účelnosti hospodaření v podobě určování kupních cen majetku obce určeného k odprodeji jsme nuceni odkázat na náš předchozí přípis č. j. MV-32799-2/ODK-2011 ze dne 21. března 2011, v němž jsme Vás seznámili s tím, že případná ekonomická nevýhodnost, v níž by mohlo být spatřováno porušení § 38 a § 39 zákona o obcích, může být přezkoumávána 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. **Ministerstvu vnitra nepřísluší hodnotit účelnost a hospodárnost či efektivnost nakládání obce s jejím majetkem, neboť přezkum hospodaření provádí krajský úřad nebo auditor či auditorská společnost. Výkon**



dozoru nad přezkoumáním ze strany krajského úřadu nebo auditora pak přísluší Ministerstvu financí, na které je možno se s otázkou efektivnosti a hospodárnosti nakládání s obecním majetkem obrátit.

Osoba, u níž je dán naléhavý právní zájem, se může též dovolat neplatnosti smlouvy o převodu nemovitosti z majetku obce soudní cestou. Dle názoru Nejvyššího soudu (např. rozsudek sp. zn. 2 CDo 824/97 ze dne 27. října 1999, publikovaný pod č. 9 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 2/2001) neúspěšný účastník nabídkového řízení má naléhavý právní zájem na určení, že smlouva o převodu nemovitosti ve vlastnictví obce, kterou obec uzavřela s jiným zájemcem o koupi, je neplatná (§ 80 písm. c/ o. s. ř.). Doporučujeme tedy, s ohledem na Vaše právní postavení, zvážit případnou možnost dovolat se neplatnosti smluv o prodeji pozemků č. p. 3194/14 a č. p. 3194/16 z majetku obce Jindřichovice u věcně a místně příslušného soudu.


Ing. Marie Kostruhová
ředitelka odboru

Na vědomí:

Obec Jindřichovice
Anna Polívková, starostka
Jindřichovice 232
358 01 Kraslice

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