



JANA ZWYRTEK HAMPLOVÁ

advokátní kancelář pro samosprávu

Sídlo: Olomoucká 36, 78985 Mohelnice

Telefon: 583453026, 724882780 - sekretariát

E-mail: sekretariat@hamplova.cz

Datová schránka: u7pft7s

www.hamplova.cz

IČ: 43989667

DIČ: CZ 6555182480

ČAK: 3049

Obec
Čelechovice na Hané
Mailem

24. 2. 2022

Věc:

Právní stanovisko na postup obce při prodeji pozemku parc. č. 375/3 u obytného domu č.p. 226

Vážená paní starostko,

dovoluji si zaslat právní názor na prodej výše zmíněného pozemku, a omlouvám se za pozdější doručení, k němuž došlo z důvodů nemoci a následného množství agendy.

Právní stanovisko

na postup obce při prodeji pozemku parc.č. 375/3 u obytného domu č.p. 226 a 375/4 o obytného domu č.p. 225

Pro právní podstatu věci jsou podstatné tyto okolnosti:

a) Zda byly zveřejněn záměr pozemek prodat – ano

b) Obsahy záměru obce

Tyto obsahy byly následující:

Pozemek parc.č. 375/3

Obec Čelechovice na Hané zveřejňuje ve smyslu ustanovení § 39 odst. 1 zákona číslo 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) záměr odprodat pozemek parc. č. 375/3 o výměře 147 m², druh pozemku zahrada, v k. ú. Čelechovice na Hané (dále jen „nemovitost“), vlastnictví obce Čelechovice na Hané je pro pozemek p. č. 375/3 v k. ú. Čelechovice na Hané zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

Nemovitost není dostupná z veřejně přístupného pozemku.

Zájemci o koupi nemovitosti se mohou k tomuto záměru vyjádřit a podat své nabídky v zalepené obálce s názvem „Nabídka na prodej pozemku – p.č. 375/3 k.ú. Čelechovice na Hané– NEOTEVÍRAT“ na adresu Obecní úřad Čelechovice na Hané, Hlavní 9, 798 16 Čelechovice na Hané, nebo na podatelnu obecního úřadu tak, aby byly doručeny do 7. 12. 2021 do 14: 00 hodin.

Minimální nabídková cena je 31 200 Kč.

Obec Čelechovice na Hané si vyhrazuje právo neprodat nemovitost žádnému zájemci. Na pozdější nabídky nebude brán zřetel.

Pozemek parc.č. 375/4

Obec Čelechovice na Hané zveřejňuje ve smyslu ustanovení § 39 odst. 1 zákona číslo 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) záměr odprodat **pozemek parc. č. 375/4 o výměře 251 m²**, druh pozemku zahrada, v k. ú. Čelechovice na Hané (dále jen „nemovitost“), vlastnictví obce Čelechovice na Hané je pro pozemek p. č. 375/4 v k. ú. Čelechovice na Hané zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

Nemovitost není dostupná z veřejně přístupného pozemku.

Zájemci o koupi nemovitosti se mohou k tomuto záměru vyjádřit a podat své nabídky v zalepené obálce s názvem „Nabídka na prodej pozemku – p.č. 375/4 k.ú. Čelechovice na Hané– NEOTEVÍRAT“ na adresu Obecní úřad Čelechovice na Hané, Hlavní 9, 798 16 Čelechovice na Hané, nebo na podatelnu obecního úřadu tak, aby byly doručeny do 7. 12. 2021 do 14: 00 hodin.

Minimální nabídková cena je 55 200 Kč.

Obec Čelechovice na Hané si vyhrazuje právo neprodat nemovitost žádnému zájemci. Na pozdější nabídky nebude brán zřetel.

c) Obsahy nabídek

Pozemek parc.č. 375/3

Nabídky podali

- a) vlastníci bytů: Lexmanová, Vaňkovi, Babiánková – cena 32 110 K
- b) Kotrlovi - cena 51 220 Kč

Pozemek byl prodán Kotrlovým.

Pozemek parc.č. 375/4

Nabídku podali

- a) vlastníci bytů: Braunerovi, Brauner Filip, Jaroslav Matoušek, Miloš Matoušek - cena 56 000 Kč
- b) manželé Vaňkovi - cena 56 600 Kč

Pozemek byl prodán Braunerovým a spol.

Manželé Vaňkovi projeví s rozhodnutím obce nespokojenost a žádali nové projednání.

ZÁVĚR

Obec postupovala zcela v souladu se zákonem o obcích č. 128/2000 Sb. v platném znění, a není důvodu rozhodnutí zastupitelstva měnit. Důvody jsou následující:

1. Záměr obce byl řádně zveřejněn dle § 39, odst.1 zákona o obcích.
2. Záměr obsahuje všechny potřebné informace, aby nabídka byla srozumitelná a transparentní – minimální cenu, informaci o přístupu na pozemek, datum podání nabídky
3. Rozhodnutí zastupitelstva v obou případech bylo rovněž plně v souladu s § 38, odst.1 zákona o obcích, které se týká hospodárnosti rozhodování

K tomu blíže uvádím:

V prvním případě ZO rozhodlo ve prospěch Kotrlových, když bylo přihlédnuto dle mého soudu ke dvěma okolnostem – k výši nabídky, která byla výrazně vyšší, než u ostatních zájemců, a k faktu, že všichni zájemci o koupi měli k pozemku zajištěn přístup. Zde tedy obec přihlédla nepochybně k výši nabídky, která byla výrazně vyšší, a protože pokud jde o přístup byla rovnocenná s druhou nabídkou, jiné rozhodnutí by musela obec jasně odůvodnit nějakým svým jiným, důležitým zájmem – ten však nelze identifikovat, protože neexistuje. Zde bylo proto zcela na místě přihlédnout k vyšší nabídce, protože rozdíl byl výrazný - 19.110,- Kč, a každé jiné rozhodnutí by se dostávalo do rozporu s § 38, odst.1 zákona o obcích (viz jeho citace dále).

V druhém případě rozhodlo zastupitelstvo ve prospěch Braunerových a spol. za situace, kdy nabídky byly co do nabídkové ceny téměř shodné (rozdíl 600,- Kč není na rozdíl od prvního případu pro danou věc nijak podstatný, protože obec nevyhlašovala záměr v tom smyslu, že bude pozemek prodán nejvyšší nabídce, stanovila pouze hranici pro nejnižší nabídku, což je mimochodem ze strany obce korektní přístup pro orientaci případných zájemců).

Obec v tomto případě měla dvě obdobné nabídky s tím, že první zájemci měli navíc zajištěn přístup k pozemku. Je proto poměrně logické, že zastupitelstvo rozhodlo ve prospěch zájemců s přístupem k pozemku. Zde si dovoluji poznámku v tom smyslu, že i kdyby v daném případě byla nabídka Vaňkových ještě vyšší, ani to by nemuselo být důvodem rozhodnutí v jejich prospěch právě s ohledem na neexistující přístup k pozemku; přihlížení k této okolnosti je ze strany obce odpovědné, a nepochybně by spadalo do odůvodnitelného důležitého zájmu obce nevytvářet problematický právní vztah prodejem pozemku osobě bez přístupu k němu. Uplatnění důležitého zájmu obce namísto zájmu ekonomického umožňuje citovaný § 38, odst.1 zákona o obcích, a zde by to bylo plně na místě.

Viz. znění daného ustanovení:

*§ 38, odst.1: „Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinná pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. **Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.**“*

Zde však obec nemusela nic odůvodňovat, protože, jak uvedeno, nabídky byly obdobné.

Postup obce byl proto v obou případech plně v souladu se zákonem, a nelze mu cokoli vytknout.

DOPORUČENÍ

Zastupitelstvo může vzít na vědomí nesouhlas či výhrady manželů Vaňkových, ale tyto výhrady nejsou oprávněné. Zastupitelstvo obce postupovalo zcela v souladu se zákonem, navíc ve všech směrech odpovědně – v prvním případě odpovědně z hlediska ekonomického (výrazně vyšší nabídka) za existence přístupu k pozemku u všech zájemců, v druhém za situace obdobných nabídek ve prospěch osob s přístupem k pozemku. Pokud by ZO mělo přijmout nějaké usnesení, pak bych doporučila toto (nebo obdobné) znění:

ZO bere na vědomí
dopis manželů Vaňkových s výhradami ve věci prodeje pozemku parc.č. 375/3

ZO bere na vědomí
právní stanovisko Advokátní kanceláře Mgr. Jany Zwyrtek Hamplové na
postup obce v případě prodeje pozemků parc.č. 375/3 a 375/4

ZO trvá na svém rozhodnutí
o prodeji pozemku parc.č. 375/3, protože dané rozhodnutí je v souladu se
zákonem, a výhrady manželů Vaňkových jako nedůvodné odmítá.

Obec nemusí v dané věci svůj postup nijak více odůvodňovat. Učinila navíc
vše k prověření správnosti svého postupu včetně zajištění právního
stanoviska, aby měla právní jistotu.

S úctou

Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová
advokátka