

Prodej obecního pozemku p.č. 1033 (HUKA), k.ú. Troubky nad Bečvou, vlastníkům sousedních pozemků

Prodej pozemku p.č. 1033 vlastníkům sousedních pozemků byl schválen Zastupitelstvem obce dne 27. 11. 2013, přičemž záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce ve dnech 23. 9. – 10. 10. 2013. Prodej daného pozemku byl schválen Zastupitelstvem již dříve – 12. 3. 1997, ovšem pod jiným parcelním číslem (28/2), a to za cenu 20 Kč/m². Protože v průběhu let došlo k digitalizaci katastrální mapy v k.ú. Troubky nad Bečvou a tím pádem došlo i k přečíslování jednotlivých parcel, bylo o prodeji pozemku znovu jednáno v závěru roku 2013. Schválena byla prodejní cena stanovená znaleckým posudkem. Zpracovaný znalecký posudek navýšil původní cenu z roku 1997 na částku 250,48 Kč/m². Toto navýšení ceny vlastníci sousedních pozemků žádající o prodej neakceptují a požadují kupní cenu schválenou v roce 1997, a to i s ohledem na využitelnost daného pozemku.

Zastupitelstvo o úpravě kupní ceny jednalo na svém zasedání konaném v únoru 2014, avšak nerozhodlo. Výstupem z tohoto zasedání bylo zajištění právního výkladu k dané problematice a přednesení návrhu řešení.

Právní výklad k této problematice byl čerpán ze stránek Ministerstva vnitra ČR, kde je k dispozici elektronická podoba metodické příručky pro obce k nakládání s obecním majetkem a dále pak z právní poradny Svazu měst a obcí ČR, kde jsou zveřejněny stanoviska k obdobným majetkoprávním úkonům, tj. snížení kupní ceny.

Nakládání s obecním majetkem spadá do samostatné působnosti obce a záleží na orgánech obce, jakým způsobem budou s obecním majetkem nakládat. Je samozřejmě nutné mít na paměti, že v souladu s ustanovením § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, je obec povinna využívat obecní majetek účelně a hospodárně, v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. S tímto souvisí taktéž ustanovení § 39 odst. 2, které pojednává o tzv. ceně obvyklé.

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích stanovuje:

§ 38

(1) Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.

§ 39

(1) 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 15a) platného ke dni zveřejnění záměru.

(2) 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.

(3) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, jde-li o pronájem bytů a hrobových míst anebo pronájem nebo o výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí.

Dle daného ustanovení zákona o obcích tedy záleží pouze na příslušném obecním orgánu, za jakou cenu se rozhodne obecní nemovitosti prodat. Cena by ovšem měla být v každém případě odůvodnitelná a obhajitelná.

Zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé je tedy navrhováno z následujících důvodů:

- 1. Odprodávaný obecní pozemek byl původně otevřeným odpadním kanálem, který byl se souhlasem obce vlastníky sousedních pozemků zavezen a v průběhu let i jimi zveleben,**
- 2. Převod pozemku byl dotčeným vlastníků přislíben již v 80. letech 20. století a Zastupitelstvem obce pak byl schválen k prodeji za cenu 20 Kč/m² v roce 1997 (s jiným parcelním číslem),**
- 3. Pozemek nelze využít ke stavbě rodinných domů a může tak sloužit pouze jako „dvůr, plocha pro drobné stavby, či zahrada“,**
- 4. Vlastníci sousedních pozemků užívají danou část obecního pozemku již dlouhá léta, většinou na základě nájemní smlouvy,**
- 5. Pro daný pozemek nemá obec žádné využití a smysluplný je pouze prodej vlastníkům sousedních pozemků.**

Návrh usnesení:

- 1. Zastupitelstvo obce po projednání ruší část svého usnesení číslo 18/31/2013 schváleného dne 27. 11. 2013 a týkajícího se výše kupní ceny, která měla být stanovena znaleckým posudkem.**
- 2. Zastupitelstvo obce po projednání schvaluje kupní cenu za pozemek p.č. 1033 v k.ú. Troubky nad Bečvou ve výši 20 Kč/m².**
- 3. Zastupitelstvo obce po projednání schvaluje zdůvodnění odchylky kupní ceny obecního pozemku p.č. 1033, k.ú. Troubky nad Bečvou, od ceny obvyklé předložené v důvodové zprávě.**
- 4. Zastupitelstvo obce po projednání rozhodlo, že veškeré výdaje spojené s převodem pozemku p.č. 1033, k.ú. Troubky nad Bečvou, uhradí jeho nabyvatelé.**

Příloha:

Právní poradna SMO ČR, dotaz ke snížení kupní ceny z důvodu omezení

Právní poradna: Majetek a hospodaření obce

03.12.2013 16:43 Karel Secký **Prodej pozemku za sníženou cenu z důvodu omezení - ochranné pásmo**

Dobrý den, rádi bychom vás požádali o radu v našem případě prodeje pozemků v naší obci. Zastupitelstvo schválilo pravidla pro postup při realizaci prodeje nemovitého majetku a schválilo s tím související ceny v místě čase obvyklé. Dle těchto pravidel jsme také vždy konali. Nyní zastupitelstvo obdrželo žádost o snížení ceny na základě nemožné výstavby rodinného domu z důvodu umístění trakčního vedení vysokého napětí – ochranné pásmo 7 metrů. Zájemce o koupi pozemku nám nabízí cenu několikanásobně nižší. Musíme tento záměr vyvést ještě jednou a celou proceduru opakovat, resp. můžeme na základě těchto skutečností cenu libovolně určit? Díky převelice za Vaši právní podporu! Karel Secký – místostarosta obce Modlany

Odpověď

Nakládání s obecním majetkem spadá do samostatné působnosti obce a záleží na orgánech obce, jakým způsobem budou s obecním majetkem nakládat. Je samozřejmě nutné mít na paměti, že v souladu s ustanovením § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích je obec povinna využívat obecní majetek účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. S tímto souvisí taktéž ustanovení § 39 odst. 2, které pojednává o tzv. ceně obvyklé.

Uvádíte, že zastupitelstvo obce schválilo náležitosti ohledně prodeje nemovitého majetku a s tím souvisejících kupních cen. Takovéto usnesení, byť případně konkrétně promítnuté do záměru na prodej pozemků, obec právně nezavazuje a případný prodej bude záviset na navzdory předchozímu stanovení cen na rozhodnutí zastupitelstva obce. Znamená to tedy, že stejně tak, jako bylo takové usnesení schváleno, může být zastupitelstvem obce podle konkrétních situací změněno. Stejně tak přijmutí a zveřejnění záměru nestanovuje povinnost zamýšlenou majetkovou dispozici skutečně provést. Jeví se jako logické, že pokud se ukáže, že daný pozemek je z objektivního hlediska za zastupitelstvem schválenou cenu neprodejný, aby došlo ke snížení ceny.

Podstatnou otázkou v návaznosti na výše uvedené je, jakým způsobem byl koncipován záměr na prodej pozemku, který je v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích zákonem stanovenou podmínkou této majetkové dispozice.

Pokud jsou v záměru zveřejněny bližší podmínky (což může být i minimální cena), tak se jedná o opatření, které předem vymezuje, resp. omezuje okruh potencionálních zájemců o koupi pozemků. Pokud by se obec rozhodla přijmout některou z nabídek učiněných mimo původně stanovené meze (nabídky, které stanovené podmínky nesplní, by mohla v určitých případech i „vyřadit“ z dalšího jednání), musí však postup opakovat a záměr dispozice zveřejnit znovu, neboť zveřejněním bližších podmínek pro realizaci majetkové dispozice obec omezila i sebe samu (pokud by obec učinila majetkoprávní úkon za podmínek odlišných než těch, které sama uvedla ve zveřejněném záměru, mohli by potencionální zájemci zřejmě s úspěchem napadat platnost realizovaného majetkoprávního úkonu s poukazem na to, že svou nabídku by za jiných než původně zveřejněných podmínek rovněž podali, a domáhat se určení jeho neplatnosti pro rozpor s dobrými mravy).

Výše uvedené lze tedy shrnout tak, že záleží pouze na příslušném obecním orgánu, za jakou cenu se rozhodne obecní nemovitosti prodat. Cena by měla být v každém případě odůvodnitelná a obhajitelná. Pokud byly v záměru přesně stanoveny podmínky zamýšlené majetkové dispozice (tzn., nebylo stanoveno, že podmínky jsou pouze orientační, případně, že si obec vyhrazuje právo se od zveřejněných podmínek odchýlit), tak v případě vyhovění nižší nabídce je třeba přijmout nový záměr. Pokud by byl záměr koncipován obecně, bez konkrétního stanovení ceny, je možné nižší nabídce

vyhovět. Předchozí případně usnesení zastupitelstva obce ohledně prodejních cen, které do záměru nebylo promítnuto, nebrání prodeji pozemku za nižší cenu.

Odůvodnění odpovědi

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích stanovuje:

§ 38

(1) 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. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.

§ 39

(1) 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 15a) platného ke dni zveřejnění záměru.

(2) 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.

(3) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, jde-li o pronájem bytů a hřobových míst anebo pronájem nebo o výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnícké osobě zřízené obcí.

Problematika hospodaření obce (a také záměru) je kvalitně zpracována v metodické příručce odboru dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra ČR – „Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích“, která je online dostupná na adrese: <http://www.mvcr.cz/odk2/ViewFile.aspx?docid=21531801> , a lze ji doporučit.

Odpověď byla zpracována dle právních předpisů účinných ke dni 11. prosince 2013.

Zpracovalo Informačně poradenské centrum pro zastupitele (více na www.vzdelanyzastupitel.cz),

Schválilo legislativně – právní odd. Kanceláře Svazu měst a obcí České republiky