



MVCRX08PXXR3

MVCRX08PXXR3
prvotní identifikátor

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

Č. j. MV- 97282-11/ODK-2025

Praha 28. srpna 2025

Obec Jiříkov

Záznam z jednání dne 28. 8. 2025 v obci Jiříkov

Předmět jednání: Metodická pomoc, jež je směřována do problematiky nakládání s majetkem obce

Místo jednání: Obecní úřad Jiříkov, Jiříkov čp. 86, 793 51 Břidličná

Přítomni:
Za MVČR, ODK/1: Mgr. Gregor Dušička, Dis., vedoucí oddělení ODK/1
JUDr. Mgr. Ing. Roman Široký, vyšší ministerský rada

Za obec Jiříkov: Ing. Barbora Šišková, starostka obce

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly, jemuž v rámci Ministerstva vnitra přísluší výkon dozoru nad právními akty obcí vydanými v samostatné působnosti a kontrola výkonu samostatné působnosti svěřené orgánům obcí podle ustanovení § 123 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), obdržel dne 20. 8. 2025 od starostky obce Jiříkov žádost o metodickou pomoc ve věci uzavření Smlouvy o pachtu pozemků v k. ú. Sovinec za účelem provozování parkoviště, jejímž předmětem je závazek propachtovatele přenechat pachtýři k dočasnému užívání pozemky parc. č. st. 34, zastavěná plocha a nádvoří, a parc. č. 539/1, ostatní plocha, vše v k. ú. Sovinec, jichž je obec Jiříkov vlastníkem. Jak vyplývá z pachtovní smlouvy, tak se parkuje též na pozemku obce Jiříkov parc. č. 106/1 v k. ú. Sovinec. Obec Jiříkov svěřila pozemek parc. č. 106/1 v k. ú. Sovinec do užívání pachtýři za účelem provozování parkoviště bez řádného zveřejnění záměru, a tedy v rozporu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích.



Zjištěný rozpor se zákonem o obcích (§ 95 odst. 1, § 39):

Usnesení obecního orgánu by mělo obsahovat základní (podstatné) náležitosti zamýšleného právního jednání. Například při pachtu nemovitého majetku jsou podstatnými náležitostmi

- určení druhé smluvní strany,
- určení předmětu pachtu (označení nemovitosti podle katastrálního zákona) a
- určení ceny pachtu.

V podrobnostech lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1067/2004. Je třeba dbát na precizní formulaci přijatého usnesení tak, aby obsahovalo veškeré relevantní skutečnosti, jež se následně promítnou do uzavřené smlouvy. **Absence podstatných náležitostí v usnesení může způsobovat jeho neurčitost, což může vést k neplatnosti smlouvy.**

Schvaluje-li zastupitelstvo obce smlouvu, musí být taková smlouva dostatečně identifikovatelná. V zásadě je nutností schválit vždy alespoň všechny podstatné náležitosti smlouvy (právního jednání) a **tyto náležitosti pak naformulovat do usnesení, které bude začleněno do zápisu ze zasedání.**

Z výpisu usnesení z 2. zasedání Zastupitelstva obce Jiříkov, konaného dne 25. 3. 2025, vyplývá:

Bod 4)

Uzavření Smlouvy o pachtu pozemků za účelem provozování parkoviště s panem Jakubem Gritzem, se sídlem Sklepní 67/8, 793 42 Janovice, IČ: 030 85 724. Smlouva o pachtu pozemků parc. č. st. 34 a 539/1 v k. ú. Sovinec je uzavřena na dobu určitou od 1. 4. 2025 do 31. 12. 2025, výše pachtovného za zmíněné období činí 667 777 Kč. Záměr pachtu byl zveřejněn na úřední desce od 10. 2. do 28. 2. 2025.

V zápisu z 2. zasedání Zastupitelstva obce Jiříkov, konaného dne 25. 3. 2025, je pod bodem č. 4 uveden pouze výsledek výběrového řízení na pacht pozemků v k. ú. Sovinec za účelem provozování parkoviště.

Hlasování: PRO: 8, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0.

Usnesení bylo přijato, nicméně zápis usnesení neobsahuje, což je v rozporu s § 95 odst. 1 zákona o obcích.



Z podkladů, které mělo Ministerstvo vnitra k dispozici vyplývá, že obec Jiříkov uzavřela jakožto propachtovatel dne 26. 3. 2025 Smlouvu o pachtu pozemků v k. ú. Sovinec za účelem provozování parkoviště, jejímž předmětem je závazek propachtovatele přenechat pachtýři k dočasnému užívání pozemky parc. č. st. 34, zastavěná plocha a nádvoří, a parc. č. 539/1, ostatní plocha, vše v k. ú. Sovinec, jichž je obec Jiříkov vlastníkem. **Obec Jiříkov svěřuje pozemek parc. č. 106/1 v k. ú. Sovinec do užívání za účelem provozování parkoviště bez řádného zveřejnění záměru propachtování či pronájmu pozemku, a tedy v rozporu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích.**

Obec Jiříkov tedy nepostupuje řádně, když svěřuje pozemek parc. č. 106/1 v k. ú. Sovinec do užívání za účelem provozování parkoviště bezúplatně, namísto toho, aby dala potenciálním zájemcům možnost učinit nabídky k úplatnému pachtu pozemku parc. č. 106/1 v k. ú. Sovinec, ať už samostatně či společně s pozemky parc. č. st. 34 a parc. č. 539/1.

Bez rozhodnutí příslušného obecního orgánu o uzavření smlouvy je následně uzavřená smlouva absolutně neplatná podle § 41 odst. 2 zákona o obcích.

Ministerstvo vnitra zastává názor, že výše popsané jednání obce Jiříkov celý proces zpochybňuje, přičemž zastává názor, že smlouva uzavřená na základě tohoto netransparentního procesu, který vyvolává legitimně řadu pochybností, je neplatná.

Dne 26. 3. 2025 byla uzavřena Smlouva o pachtu pozemků v k. ú. Sovinec za účelem provozování parkoviště. Uzavření této smlouvy mělo schválit zastupitelstvo obce na zasedání dne 25. 3. 2025 pod bodem III/4 usnesení. V čl. VIII – Další ujednání je mimo jiné uvedeno, že v případě, že budou parkovací plochy parc. č. st. 34 a parc. č. 539/1 v k. ú. Sovinec při akcích na hradě Sovinec obsazeny vozidly, je možno parkovat na pozemku par. č. 106/1 k. ú. Sovinec.

Záměr byl přitom zveřejněn ve znění: Obec Jiříkov zveřejňuje záměr pachtu pozemků v k. ú. Sovinec část parc. č. 540/3 (8,75 m²) – stánek, část parc. č. 540/3 (24 m²) – předzahrádka, parc. č. st. 34 a parc. č. 539/1. Od 20. 2. – 18. 3. 2025 bylo zveřejněno výběrové řízení na pacht pozemků parc. č. st. 34 a parc. č. 539/1 v k. ú. Sovinec za účelem provozování parkoviště.

Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích je smlouva uzavřená bez předchozího zveřejnění záměru absolutně neplatná. Při posuzování dostatečné určitosti zveřejněného záměru je třeba přihlídnout též ke skutečnosti, že obsah následně učiněného právního úkonu (např. obsah smlouvy) musí odpovídat



zveřejněnému záměru (odpovídat musí právní úkon i konkrétní nemovitost, která je předmětem právního úkonu).

Bod 5)

Z výpisu usnesení z 2. zasedání Zastupitelstva obce Jiříkov, konaného dne 25. 3. 2025, vyplývá:

Uzavření Smlouvy o nájmu pozemků sloužících k podnikání s panem Zdeňkem Kozubem, se sídlem Sovinec 9, 793 51, IČ: 869 92 228. Smlouva o nájmu části pozemku parc. č. 540/3 (8,75 m²) v k. ú. Sovinec je uzavřena na dobu určitou od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2030, výše nájemného činí 5 000 Kč/rok. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 10. 2. do 28. 2. 2025.

V zápisu ze dne 25. 3. 2025 je pod bodem č. 5 uvedeno

Pronájem části parc. č. 540/3 v k. ú. Sovinec (8,75 m² – zmrzlinový stánek).

Záměr pachtu části parc. č. 540/3 o velikosti 8,75 m² (zmrzlinový stánek) v k. ú. Sovinec byl vyvěšen na úřední desce od 10. 2. 2025 do 28. 2. 2025. Žádost podal pouze pan Zdeněk Kozub, Sovinec 9. Pronájem je předpokládán na dobu 5 let dle platné směrnice, tedy od 1. 4. 2025 — 31. 3. 2030. Částka za pronájem zmrzlinového stánku na rok 2024 činila 5 000 Kč (= 571 Kč/m²), zastupitelstvo navrhuje ponechat na stejné cenové úrovni na celou dobu pronájmu = 5 000 Kč za každý rok.

Hlasování: PRO: 8, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0.

Usnesení bylo přijato.

Usnesení bylo přijato, nicméně zápis usnesení neobsahuje, což je v rozporu s § 95 odst. 1 zákona o obcích.

Bod 6)

Z výpisu usnesení z 2. zasedání Zastupitelstva obce Jiříkov, konaného dne 25. 3. 2025, vyplývá:

Uzavření Smlouvy o nájmu pozemků sloužících k podnikání s panem Josefem Berouskem, se sídlem Úzká 370/2, 779 00 Olomouc, IČ: 877 89 779. Smlouva o nájmu části pozemku parc. č. 540/3 (24 m²) v k. ú. Sovinec je uzavřena na dobu určitou od 1. 4. 2025 do 31. 10. 2025, výše nájemného za zmíněné období



činí 10 000 Kč. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 10. 2. do 28. 2. 2025.

V zápisu ze dne 25. 3. 2025 je pod bodem č. 6 uvedeno

Pronájem části parc. č. 540/3 v k. ú. Sovinec (24 m² – předzahrádka).

Záměr pachtu části parc. č. 540/3 o velikosti 24 m² (předzahrádka restaurace U Rytířů) v k. ú. Sovinec byl vyvěšen na úřední desce od 10. 2. 2025 do 28. 2. 2025. Žádost podal pouze pan Josef Berousek, Olomouc. Pronájem je předpokládán na dobu určitou od 1. 4. 2025 - 31. 10. 2025. Zastupitelstvo navrhuje stanovit nájemné ve výši 10 000 Kč (= 416 Kč/m²) stejně jako v roce 2024.

Hlasování: PRO: 8, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0.

Usnesení bylo přijato.

Usnesení bylo přijato, nicméně zápis usnesení neobsahuje, což je v rozporu s § 95 odst. 1 zákona o obcích.

Ministerstvo vnitra konstatuje, že záměr zněl na pacht pozemků, přičemž zastupitelstvo nerozlišuje ve schválených usneseních pod bodem 5. až 6. pojmy pacht a pronájem.

Usnesení pod bodem 5. a 6. byla shledána za nepřezkoumatelná z důvodu záměny pojmů pacht a pronájem, přičemž záměr zněl na pacht pozemků. Smlouvy nebyly Ministerstvu vnitra předloženy, nicméně z usnesení vyplývá, že byla uzavřena nájemní smlouva.

Pokud je ve výsledku rozhodováno o jiné majetkové dispozici, než na kterou byl zveřejněn záměr (záměr byl na pacht a bylo rozhodováno o pronájmu – viz usnesení ze dne 25. 3. 2025), důsledek je stejný, jako kdyby záměr dané dispozice nebyl zveřejněn vůbec, tedy neplatnost smlouvy (tuto nicméně může konstatovat, na základě podané žaloby na neplatnost právního úkonu, výhradně soud).

Průběh jednání:

Zahájení jednání: 28. 8. 2023 ve 12:40 hod.

V průběhu jednání byli zástupci ODK detailně seznámeni starostkou obce s projednávaným případem. Starostka obce zejména zdůraznila problémy, které



obec zatěžují v souvislosti s předmětným pachtem. Starostka obce Jiříkov na požádání předložila i další dokumenty k nahlédnutí.

Po proběhlé diskusi zástupci ODK seznámili starostku obce s tím, jak má vypadat zveřejněný záměr dispozice s pozemky ve vlastnictví obce, jakým způsobem se má zveřejňovat, jakým způsobem má probíhat výběr nejvhodnějšího zájemce a jak má vypadat usnesení zastupitelstva obce o propachtování pozemků a v neposlední řadě také upozornili na schvalovací doložku, která musí být podle § 41 zákona o obcích součástí každé smlouvy.

Zvláštní pozornost byla věnována náležitostem zápisu ze zasedání zastupitelstva obce. V souladu s § 95 odst. 1 zákona o obcích se v zápise vždy uvede:

- počet přítomných členů zastupitelstva obce,
- schválený pořad jednání zastupitelstva obce,
- průběh a výsledek hlasování a
- **přijatá usnesení.**

Opatření k odstranění důsledků:

Nelze přijmout nápravné opatření k odstranění důsledku nezákonného postupu obce spočívajícího v nevyvěšení záměru. K nápravě vzniklé situace, která je ve smyslu jistoty právních vztahů do budoucna žádoucí, lze přistoupit tím, že na základě iniciativy ze strany obce bude vyvoláno jednání s osobou v současnosti považovanou za nového pachtýře nemovitosti. Na základě uvedeného jednání je pak třeba celý proces od zveřejnění záměru až po uzavření smlouvy uskutečnit znovu.

Pokud pachtýř takový postup odmítne s odůvodněním, že se nedopustil žádného pochybení, nepůjde v takovém případě touto cestou nápravu uskutečnit. Obec Jiříkov v takovém případě bude nucena věc řešit u civilního soudu, a to podáním žaloby na zrušení předmětné smlouvy.

Opatření k zamezení opakování nezákonného postupu:

Před rozhodnutím o dispozici nemovitým majetkem postupovat v souladu se zákonem, tzn. záměr obce disponovat svým majetkem zveřejnit v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích vždy 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, a tento záměr důsledně uchovávat (§ 65 odst. 3 zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví).



Závěr:

Starostka obce Jiříkov přislíbila provedení nápravy a revokaci usnesení č. II, schválené na Zastupitelstvu obce Jiříkov dne 25. 3. 2025, pod bodem 4. Ministerstvo vnitra informovala, že kompletní podklady pro zrušení usnesení a ukončení smlouvy budou připravené na zasedání zastupitelstva nejpozději v první polovině listopadu. Ministerstvo vnitra požaduje zaslání informace o místě, době a navrženém programu připravovaného zasedání zastupitelstva obce, zápisu ze zasedání zastupitelstva s náležitostmi dle § 95 odst. 1 zákona o obcích. Starostka obce předloží též uzavřenou dohodu o ukončení pachtovní smlouvy. Ministerstvo vnitra očekává předložení těchto podkladů do konce listopadu 2025.

Jednání ukončeno dne 28. 8. 2025 ve 15:00 hod.

Za Ministerstvo vnitra:

Mgr. Gregor Dušička, Dis.
vedoucí ODK/1

JUDr. Mgr. Ing. Roman Široký
vyšší ministerský rada

Za obec Jiříkov:

Ing. Barbora Šišková
starostka obce

OBEC JIŘÍKOV

Jiříkov 86
793 51 Břidličná
-1-