

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

Č. j. MV-105629-11/ODK-2025

Praha 22. září 2025

### Sdělení Ministerstva vnitra

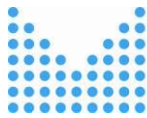
Ministerstvo vnitra, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly, kterému v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, přísluší výkon dozoru nad vydáváním a obsahem usnesení, rozhodnutí a jiných opatření orgánů obcí v samostatné působnosti, obdrželo dne 30. června 2025 Vaše podání týkající se informace o postupu obce Staré Heřminovy při prodeji hmotných nemovitých věcí z majetku obce (pozemků) v lokalitě zvané „Za Úředníčkem“, včetně budování infrastruktury na náklady obce výlučně pro potřeby dané lokality.

Důvodem k posouzení postupu obce při dispozici s hmotnými nemovitými věcmi měla být skutečnost, že pozemky v dané lokalitě měly být prodány osobám blízkým členům zastupitelstva obce, případně jejich známým, a to za výrazně nízkou cenu (50 Kč/m<sup>2</sup>), obec nevyužila možnosti vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí v místě a čase obvyklé, ani nevysvětlila, jakým způsobem dospěla k ceně 50 Kč/m<sup>2</sup>. Dle znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem byla cena v místě a čase obvyklá v roce 2021 cca 478 Kč/m<sup>2</sup> a v roce 2022 581 Kč/m<sup>2</sup>. Navíc v dané lokalitě měla obec nechat vybudovat z veřejných prostředků komunikaci, položila zde optický kabel, vybuodovala čističku odpadních vod (výlučně pro potřebu dané lokality a chystá se vybudování veřejného osvětlení.

Obec se dle obsahu podání nevypořádala s otázkou střetu zájmu podle § 83 zákona o obcích, případně podle zákona č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů.

Závěrem svého podání jste vznesl dotaz, „*zda takový postup při prodeji obecního majetku je podle názoru Ministerstva vnitra standardní, pokud ne, zda bude věc ze strany ministerstva prověřena.*“

Jak jste byl informován dopisem Ministerstva vnitra pod č. j. MV-105629-3/ODK ze dne 7. července 2025, byla obec Staré Heřminovy požádána o zaslání relevantních podkladů a vyjádření. Po seznámení se s obsahem obcí doručených podkladů a vyjádření dospělo Ministerstvo vnitra k názoru, že pro určení zákonnosti postupu obce při prodeji hmotných nemovitých věcí z majetku obce (pozemků) je



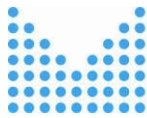
nezbytné doplnit další relevantní podklady a vyjádření obce. O této skutečnosti jste byl informován dopisem Ministerstva vnitra pod č. j. MV-105629-7/ODK-2025 ze dne 6. srpna 2025.

Úvodem Ministerstvo vnitra konstatuje, že rozsah jeho dozorových kompetencí ve věci výkonu dozoru nad usneseními, rozhodnutími nebo jinými opatřeními orgánů obcí v samostatné působnosti, je přesně vymezen v zákoně o obcích. Ministerstvo vnitra v případě, že se obec rozhodne mj. pronajít, propachtovat, či prodat hmotný nemovitý majetek obce nebo jeho část může přezkoumat, zda byl dodržen zákonem stanovený procesní postup, tj. zda v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích byl po stanovenou dobu na úřední desce obecního úřadu zveřejněn záměr obce předmětný majetek nebo jeho část pronajít, propachtovat či prodat, zda o schválení pronájmu, pachtu či prodeje majetku obce následně rozhodl příslušný orgán obce – rada obce v případě pronájmu, pachtu je-li v obci volena, případně starosta obce, či zastupitelstvo obce pokud si rozhodování o pronájmu či pachtu vyhradilo postupem podle ustanovení § 84 odst. 4 zákona o obcích, a v případě prodeje zastupitelstvo obce, do jehož vyhrazené pravomoci mimo jiné náleží i převod hmotných nemovitých věcí z majetku obce dle § 85 písm. a) zákona o obcích. Předmětem přezkumu je i skutečnost, zda při zasedání zastupitelstva obce byla splněna podmínka ustanovení § 93 odst. 3 zákona o obcích, tj. veřejnost zasedání a zda usnesení zastupitelstva obce bylo přijato v souladu s ustanovením § 87 zákona o obcích, tj. nadpoloviční většinou všech členů zastupitelstva obce. Ministerstvo vnitra může současně přezkoumat, zda byl hmotný nemovitý majetek prodán za splnění podmínek ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích ve vztahu k ceně obvyklé. Dojde-li Ministerstvo vnitra k názoru, že při dispozici s majetkem obce byl porušen zákon, může toliko pozastavit výkon usnesení příslušného orgánu obce o nájmu, pachtu či prodeji pozemku a podat návrh příslušnému soudu na jeho zrušení.

Dále je nutné uvést, že obec spravuje své záležitosti samostatně. Státní orgány a orgány krajů mohou do samostatné působnosti zasahovat, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem, který zákon stanoví (§ 7 odst. 1 zákona o obcích ve spojení s čl. 101 odst. 4 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění).

Ministerstvo vnitra současně konstatuje, že svou dozorovou a kontrolní pravomoc může uplatnit v rozsahu zákona o obcích, tedy výhradně v oblasti výkonu samostatné působnosti obcí a s vyloučením porušení právních předpisů občanského, obchodního nebo pracovního práva a v případě, kdy jsou dozor nebo kontrola výkonu samostatné působnosti obcí upraveny zvláštním právním předpisem (§ 124 odst. 6 zákona o obcích).

V rámci posouzení předložené věci v mnohých případech stojí Ministerstvo vnitra před nelehkým úkolem, neboť autentický průběh z pozice nezúčastněného pozorovatele obsahuje dvě zcela odlišné roviny vnímání. Na jedné straně stojí úřední aparát, jenž je nezpochybnitelně limitován (jak výše uvedeno) hodnocením věci toliko v rozsahu právního řádu a na straně druhé imaginativní obraz celkového obecného dojmu od konkrétního posuzovaného případu např. z pohledu etického, politického apod. Ministerstvo vnitra však v rámci své zákonné pravomoci vyhodnocuje obdržené podněty právě jen a pouze z hlediska právního a z povahy jeho



institucionálního postavení mu tak nepřísluší komentovat či ovlivňovat politická, organizační, obchodní a mnohá další rozhodnutí územního samosprávného celku.

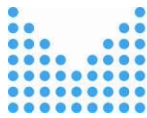
Vzhledem ke konkrétní povaze věci předložené k posouzení, Ministerstvo vnitra (dále i „dozorový orgán“) považuje za nezbytné upozornit na tři skutečnosti.

1)

Hledisko časové limitované lhůtou tří let. Aby mohlo Ministerstvo vnitra uplatnit své oprávnění k podání návrhu na zrušení příslušného usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti příslušným soudem, hraje podstatnou roli aspekt, kterým je doba přijetí předmětného aktu, který má být soudem zrušen. Byť zákon o obcích v ustanoveních o dozoru nad samostatnou působností otázku lhůt pro podávání návrhů soudu na zrušení usnesení, rozhodnutí a jiných opatření orgánů obcí vydaných v samostatné působnosti (samozřejmě za předpokladu, že nebyla obcí dobrovolně zjednána náprava) neřeší, **je nezbytné respektovat názory správních soudů vydané v aktuální judikatuře.**

Jakousi pomůckou pro určení tohoto časového horizontu pro efektivní zásah dozorového orgánu se v souvisejících soudních rozhodnutích nakonec stal zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, pomocí něhož **byla tato hranice stanovena na uplynutí tří let od sledované právní skutečnosti.** Viz např. odůvodnění usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 13. 10. 2017, č. j. 29 A 159/2015-56, bod č. 39: „[...] Soud [...] dospěl k závěru, že jediným ústavně konformním postupem je aplikace zvláštní tříleté lhůty pro podání žaloby (§ 72 odst. 2 s. ř. s.). Tato lhůta je dostatečně dlouhá k tomu, aby žalobce byl schopen efektivně vykonávat své dozorčí oprávnění, a zároveň představuje ještě přiměřený zásah do právní jistoty a práva na samosprávu. K tomu soud dodává, že postavení žalobce je postavení např. nejvyššího státního zástupce poměrně podobné, jelikož v obou případech se jedná o „vnější“ dozor nad procesy, kterých se žalobci nijak neúčastní – v případě nejvyššího státního zástupce jde o všeobecný dozor nad správními rozhodnutími, v případě žalobce o dozor nad výkonem samostatné působnosti obce“ (dále srov. např. usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 30. 6. 2016, č. j. 46 A 6/2015–22).

Obdobně Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č. j. 8 As 125/2018-34 ze dne 19. 5. 2020 judikoval: „Pro účely stanovení lhůty k podání žaloby podle § 67 písm. a) s. ř. s., je třeba zohlednit cíl, který sleduje Ministerstvo vnitra při plnění svých úkolů podle § 124 zákona o obcích. Tím je dohled nad zákonností činnosti obce, tedy ochrana veřejného zájmu spočívajícího v souladu postupů orgánů územní samosprávy s obecně závaznými právními předpisy. Jde tak o žalobu podávanou nikoliv k ochraně veřejných subjektivních práv, ale ve veřejném zájmu. Aktivní legitimace k podání žaloby ve veřejném zájmu je upravena samotným zákonem o obcích, který je třeba považovat za normu, na kterou obecným způsobem odkazuje § 66 odst. 4 s. ř. s., podle něhož „žalobu je oprávněn podat také ten, komu toto oprávnění výslovně svěřuje zvláštní zákon nebo mezinárodní smlouva, která je součástí právního řádu.“ Na uvedené ustanovení navazuje § 72 odst. 2 s. ř. s., které stanovuje lhůtu k podání žaloby k ochraně veřejného zájmu v trvání tří let. S ohledem na to je třeba aplikovat § 72 odst. 2 s. ř. s. a uzavřít, že Ministerstvo vnitra je oprávněno žalobu podat ve lhůtě tří let. Jakkoli je uvedená lhůta relativně dlouhá, plyne její délka mimo jiné právě z konstrukce aktivní legitimace za účelem ochrany



veřejného zájmu. Subjekt aktivní legitimací vybavený není účastníkem řízení, v němž je takové usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření vydáno a sám není dotčen na svých právech (rozsudek Nejvyššího správního soudu z 22. listopadu 2012, č. j. 7 As 147/2012-23, č. 2930/2013 Sb. NSS), ale chrání veřejný zájem. Protože se takovému subjektu příslušné usnesení, rozhodnutí či opatření nedoručuje, nelze vyloučit, že se o něm může dovědět až se značným zpožděním, přičemž příliš krátká lhůta by mu mohla v ochraně veřejného zájmu zabránit. **Lhůta v trvání tří let je dostatečně dlouhá, aby tuto svoji úlohu aktivně legitimovaný subjekt plnil a zároveň nebylo nepřiměřeným způsobem dotčeno právo obce na samosprávu.**“

Skutečnosti, které mají být předmětem posuzování se vztahují k letům 2019–2022, tedy mimo výše uvedenou dobu tří let, těmito věcmi se Ministerstvo vnitra již věcně nezabývá, neboť v případě zjištěného pochybení by případná žaloba na zrušení usnesení orgánu obce byla příslušným soudem odmítnuta.

## 2)

Dozorový orgán zkoumal z dostupných podkladových materiálů procesněprávní rovinu věci, tj. dispozici obce Staré Heřminovy s hmotnými nemovitými věcmi v majetku obce, tj. zda obec postupovala v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích (zveřejnění záměru o prodeji předmětných pozemků po dobu 15 dnů na úřední desce obecního úřadu a způsobem umožňujícím dálkový přístup, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a podat své návrhy).

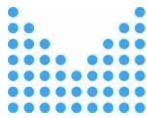
Zastupitelstvo obce (dále i „ZO“) Staré Heřminovy na svém zasedání dne 27. srpna 2019 přijalo usnesení **5.3. Zastupitelstvo obce Staré Heřminovy schvaluje vyhlášení záměru na prodej částí pozemkových parcel č. 300/8, 353/3, 353/4, všechny v k. ú. Staré Heřminovy, ploch určených k výstavbě rodinných domů a 5.4. Zastupitelstvo obce Staré Heřminovy schvaluje cenu 50 Kč/m<sup>2</sup> pro prodej částí pozemkových parcel č. 300/8, 353/3, 353/4 všechny v k. ú. Staré Heřminovy, ploch určených k výstavbě rodinných domů.**

Obec Staré Heřminovy na základě výše uvedeného usnesení ZO č. 5.3. ze dne 27. srpna 2019 *Vyhlásila záměr na prodej pozemkových parcel v k. ú. Staré Heřminovy*, a to následovně:

- Pozemková parcela č. 300/8      orná půda, o výměře 4499 m<sup>2</sup>
- Pozemková parcela č. 353/3      orná půda, o výměře 1949 m<sup>2</sup>
- Pozemková parcela č. 353/4      orná půda, o výměře 7256 m<sup>2</sup>

Dle zveřejněného záměru se jednalo o pozemkové parcely určené územním plánem obce Staré Heřminovy k výstavbě rodinných domů. Cena pozemku byla stanovena na 50 Kč/m<sup>2</sup>. Podmínkou bylo zahájení výstavby rodinného domu do dvou let od podpisu kupní smlouvy. Dle prvotního návrhu (tvořil přílohu vyhlášeného záměru) bylo k prodeji 6 stavebních parcel o velikosti 1 600 – 2 400 m<sup>2</sup>. Po datu 16. září 2019 mělo proběhnout společné jednání žadatelů k upřesnění jednotlivých požadavků.

Žádosti o koupi měly být doručeny nejpozději do 16. září 2019 do 16:00 hodin osobně na podatelnu OÚ Staré Heřminovy, poštovní službou nebo datovou



schránkou. Hodnocení mělo probíhat dne 18. září 2019, schválení a uzavření kupní smlouvy po geometrickém zaměření mělo být předmětem 8. veřejného zasedání ZO Staré Heřminovy.

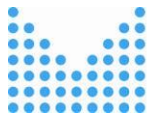
Vyhlášený záměr mj. obsahoval i kritéria hodnocení:

- Využití poz. parcel v souladu se způsobem dle ÚP obce Staré Heřminovy – plocha pro výstavbu rodinného domu,
- Pořadí došlých žádostí dle data doručení.

Přílohu záměru tvořil prvotní návrh rozdělení pozemkových parcel. Záměr byl dle údajů v něm uvedených vyvěšen na úřední desce obecního úřadu dne 2. září 2019 a z úřední desky sejmuto dne 17. září 2019. Údaj o zveřejnění záměru způsobem umožňujícím dálkový přístup v záměru nebyl uveden.

Zákon o obcích nevymezuje taxativním způsobem náležitosti záměru, pouze uvádí, že nemovitosti musejí být označeny údaji podle katastrálního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru. Záměr je vyhotovován jako dokument obce v samostatné působnosti a vztahují se na něj některé další obsahové náležitosti, zejména ustanovení § 111 zákona o obcích o označování písemností vyhotovených orgánem obce v samostatné působnosti. Na záměr se rovněž vztahují některé povinnosti plynoucí ze zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o archivnictví“). Především platí, že záměr jako dokument se na úřední desce zveřejňuje v souladu s § 65 odst. 3 zákona o archivnictví (na úřední desce se vyvěsí stejnopis opatřený datem vyvěšení). Záměr by měl být s ohledem na § 65 odst. 4 zákona o archivnictví podepsán (statutárním orgánem nebo jinou osobou oprávněnou za něj jednat anebo osobou, která k tomu byla statutárním orgánem pověřena). Zákon o obcích výslovně neschvaluje přijetí záměru do pravomoci žádného z orgánů obce. Přijetí (schválení) záměru však znamená utvoření vůle obce disponovat obecním majetkem, a jako takové má povahu rozhodnutí obce v samostatné působnosti. Z hlediska zákona o obcích je třeba, aby před jeho zveřejněním bylo o tomto jednání předem rozhodnuto příslušným orgánem obce. V praxi existují dva názory na určení, který orgán obce může o přijetí záměru rozhodnout – podle prvního jím může být orgán, který je oprávněn rozhodovat o zamýšlené dispozici (uzavření smlouvy), podle druhého rozhodne rada v rámci tzv. zbytkové pravomoci dle § 102 odst. 3 zákona o obcích, v obcích, kde není volena rada, by rozhodnutí činil starosta obce dle § 99 odst. 2 zákona o obcích. V judikatuře převážil druhý uváděný přístup s tím, že přijetí záměru náleží do nevyhrazené pravomoci rady obce.

Zákon o obcích v ustanovení § 39 odst. 1 věta první mimo jiné u prodeje vyžaduje, aby záměr prodat hmotnou nemovitou věc ve vlastnictví obce byl zveřejněn 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. Podle ustanovení § 39 odst. 1 věta čtvrtá se nemovitá věc v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru. Tímto zvláštním zákonem je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“). Podle § 8 písm. a) katastrálního zákona **se pozemek označuje parcelním číslem**



**s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,** a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu.

Posouzením podaných žádostí na koupi pozemkových parcel dle uveřejněného záměru se zabývala výběrová komise obce Staré Heřminovy (složená z členů zastupitelstva obce) dne 23. září 2019. Na zveřejněný záměr bylo obci doručeno celkem 9 žádostí, které byly hodnoceny podle kritérií záměru (pořadí došlých žádostí dle data doručení, popis záměru využití pozemkové parcely v souladu s ÚP obce Staré Heřminovy a Zásadami prodeje pozemkových parcel v obci Staré Heřminovy určených pro výstavbu rodinných domů). Hodnotící kritérium – popis záměru splnily všechny podané žádosti. Z podaných žádostí byla vyřazena žádost č. 6/1019/st. z důvodu podání žádosti totožným žadatelem. Dále byly žádosti posuzovány dle došlého pořadí.

Úpravou výměr jednotlivých stavebních parcel a uspořádáním návrhu došlo k vytvoření 7 st. parcel pro výstavbu rodinných domů. S vybranými zájemci, kteří se umístili podle pořadí došlých žádostí na místech 1. až 5. a 7. a 8. bylo rozhodnuto uzavřít po zpracování geometrického zaměření stavebních parcel dle návrhu, vydání rozhodnutí o dělení pozemků a zpracování zasíťování pozemků – nejpozději do 31. prosince 2021, kupní smlouvy s ujednanou výhradou zpětné koupě za účelem výstavby rodinného domu. Rozhodnutí výběrové komise bylo podmíněno schválením ZO Staré Heřminovy na veřejném zasedání tohoto orgánu.

ZO Staré Heřminovy na svém 18. zasedání konaném dne 16. prosince 2020 přijalo usnesení

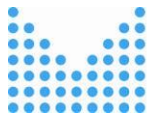
**8.1. zastupitelstvo obce schvaluje prodej pozemkové parcely 300/8 orná půda o výměře 2566 m<sup>2</sup>, pozemkové parcely 353/4 orná půda o výměře 6614 m<sup>2</sup>, pozemkové parcely 353/3 orná půda o výměře 1754 m<sup>2</sup> a pozemkové parcely 352/3 o výměře 24 m<sup>2</sup>, z kterých na základě geometrického plánu č. 365-11/2020 budou zapsány změny do KN pozemkové parcely 300/8 orná půda o výměře 2319 m<sup>2</sup>, 353/8 orná půda o výměře 1731 m<sup>2</sup>, 353/7 orná půda o výměře 1160 m<sup>2</sup>, 353/6 orná půda o výměře 1196 m<sup>2</sup>, 353/5 orná půda o výměře 1260 m<sup>2</sup>, 353/3 orná půda o výměře 1523 m<sup>2</sup>.**

Současně bylo schváleno usnesení

**8.2. zastupitelstvo obce schvaluje návrh kupní smlouvy s ujednanou výhradou zpětné koupě pro prodej pozemkových parcel č. 300/8, 353/9, 353/8, 353/7, 353/6, 353/5, 353/3 všechny v k. ú. Staré Heřminovy, za cenu stanovenou v souladu se Zásadami prodeje pozemků ve vlastnictví obce Staré Heřminovy schválené dne 26. srpna 2020, usnesením č. 17/2020 ve výši 50 Kč/m<sup>2</sup> a podíl ve výši 4 390 Kč na zpracování geometrického plánu.**

Současně byla přijata usnesení č. 8.4., 8.5., 8.6., 8.7., 8.8. a 8.9., kterými byly schváleny kupní smlouvy pro jednotlivé kupující.

Obec Staré Heřminovy v souvislosti se vzdáním se zájmu o koupi pozemkové parcely č. 353/6 a 353/9 vše v k. ú. Staré Heřminovy původními zájemci, usnesením



č. 24/2022/4.1. ze dne 23. února 2022 rozhodla o vyhlášení nového záměru na prodej těchto pozemků. Záměr na prodej p. č. 353/6 o výměře 1196 m<sup>2</sup> a p. č. 353/9 o výměře 1769 m<sup>2</sup>, za stanovenou kupní cenu 100 Kč/m<sup>2</sup> byl zveřejněn na úřední desce obecního úřadu dne 27. dubna 2022 a z úřední desky sejmuto dne 16. května 2022. Záměr opět obsahoval podmínky shodné s podmínkami se záměrem na prodej pozemků uvedených v záměru obce zveřejněného v době od 2. září 2019 do 17. září 2019. Změna výše kupní ceny byla stanovena usnesením ZO Staré Heřminovy č. 24/2022/4.2 ze dne 23. února 2022, kterým byla provedena změna Zásad prodeje pozemkových parcel v obci Staré Heřminovy určených pro výstavbu rodinných domů ze dne 26. srpna 2020.

Hodnocení doručených žádostí výběrovou komisí proběhlo dne 16. května 2022. Na 25. zasedání ZO Staré Heřminovy konaném dne 18. května 2022 ZO přijalo níže uvedená usnesení.

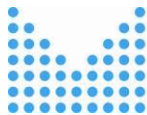
**5.2. a 5.3.**, kterými schválilo uzavření kupních smluv na pozemky č. 353/6 a 353/9 v k. ú. Staré Heřminovy, které byly následně s žadatelem uzavřeny.

Na základě žádosti kupujících parcely č. 353/6 k. ú. Staré Heřminovy o zpětné koupi, ZO na zasedání dne 15. prosince 2023 smlouvu o zpětné koupi schválilo a pozemek je tak aktuálně v majetku obce. Zda bude pozemek nabídnut k dalšímu prodeji je jen a zcela na rozhodnutí příslušného orgánu obce, obec není povinna svůj majetek nabízet k prodeji, ani vyhovět žádosti o jeho koupi.

K ceně obvyklé zákon o obcích nestanoví, že cena obvyklá musí být vždy určena podle zákona pro oceňování majetku. Obec si může nechat zpracovat znalecký posudek, nebo výpočet provést sama (znalecký posudek z hlediska § 39 odst. 2 zákona o obcích není povinný). Obvyklou cenu je možné zjistit i jinými vhodnými způsoby, např. srovnáním nabídek více realitních kanceláří na podobné nemovitosti, cenovou mapou apod. Požadavkem zákona je i zdůvodnění odchylky. Odchylka od ceny obvyklé je odůvodněná ve smyslu § 39 odst. 2 zákona o obcích, jestliže příslušné důvody existovaly v době rozhodování, byli s nimi seznámeni ti, kdo o dané odchylce rozhodují, důvody jsou legitimní (obstojí z hlediska § 38 odst. 1 resp. § 35 zákona o obcích) a je možné jejich existenci prokázat v době rozhodování. Samotné formální nezaznamenání důvodů v písemné formě nebude způsobovat porušení § 39 odst. 2 zákona o obcích. Zároveň však platí, že důvody nelze konstruovat dodatečně až po rozhodnutí.

V případě obce Staré Heřminovy byla kupní cena za pozemky zastavitelné k výstavbě rodinného domu stanovena v „*Zásadách prodeje pozemkových parcel v obci Staré Heřminovy určených pro výstavbu rodinných domů*“ (dále i jako „*Zásady prodeje*“), schválených usnesením ZO č. 17/2020 dne 26. srpna 2020 (cena 50 Kč/m<sup>2</sup>). Zásady mj. obsahují odůvodnění určení kupní ceny (odst. B zásad), kdy obec mj. „*má zájem individuálně podpořit rodinou výstavbu v obci a tím zajistit udržení, popřípadě zvýšení počtu obyvatel obce, vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi a nastupující generaci, aby nedocházelo k jejich odchodu z obce*“.

Usnesením ZO č. 24/2022/4.a ze dne 23. února 2022 byly *Zásady prodeje* „*novelizovány*“ a cena stavebních pozemků zastavitelných k výstavbě rodinného



domu byla zvýšena na částku 100 Kč/m<sup>2</sup>. Uvedené důvody pro stanovení nižší ceny jsou v Zásadách prodeje zachovány.

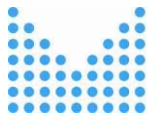
K určení podmínek a způsobu prodeje hmotného nemovitého majetku obce dozorový orgán toliko ve stručnosti konstatuje, že obce jako územní samosprávné celky jsou veřejnoprávními korporacemi, mají vlastní majetek, vystupují v právních vztazích svým jménem a nesou odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem (§ 2 zákona o obcích). Se svým majetkem nakládá jako každý jiný vlastník, pouze v případě dispozice s hmotnou nemovitou věcí je vázána ustanovením § 39 odst. 1 a 2 zákona o obcích, a to co do zveřejňování záměru o zamýšlených dispozicích uvedených v odst. 1 a ceně obvyklé v odst. 2 daného zákonného ustanovení. **Ministerstvo vnitra v žádném případě není oprávněno autoritativně vstupovat do samotné věcné podstaty rozhodovací činnosti obce, případně svou vůlí nahrazovat svobodnou, určitou a vážnou vůlí obce. Ministerstvo vnitra není nadřízeným orgánem územních samosprávných celků.**

K obsahu vlastních kupních smluv uzavřených na prodej jednotlivých pozemků dozorový orgán sděluje, že tyto byly dle svého obsahu uzavřeny podle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Vzhledem k výše uvedené tzv. kompetenční výluce dle § 124 odst. 6 zákona o obcích dozorovému orgánu nepřísluší dozorovat zákonnost uzavřených kupních smluv. Toto oprávnění přísluší toliko příslušnému soudu.

Při zkoumání procesněprávní roviny na základě dostupných relevantních podkladových materiálů se předložená věc dozorovému orgánu nejeví, že by vykazovala jakékoliv nedostatky na úrovni rozporu se zákonem.

K otázce vybudování veřejné komunikace toliko uvádíme, že dle geometrického plánu č. 365-11/2020, jehož zadavatelem byla obec, pro rozdělení pozemku v souvislosti s vytvořením jednotlivých parcel pro výstavbu rodinných domů bylo nezbytné vybudovat i přístupovou komunikaci, která má sloužit k přístupu k nově vzniklým parcelám. Pozemková parcela č. 353/4 v katastrálním území Staré Heřminovy (ostatní komunikace) nebyla předmětem prodeje a je stále ve vlastnictví obce Staré Heřminovy. Z tohoto důvodu obec předmětnou pozemní komunikaci vybudovala a spravuje.

Z doložených zápisů ze zasedání ZO byly zjištěny i některé skutečnosti k otázce budování čistíčky odpadních vod a žádostí o poskytnutí dotací na její vybudování, včetně dotací na vybudování tzv. „domácích čistíček“ pro vlastníky ostatních nemovitostí. Touto problematikou se dozorový orgán podrobně nezabýval, neboť tato problematika nespadá do působnosti Ministerstva vnitra, ale do působnosti **Ministerstva životního prostředí**.



### 3)

K problematice střetu zájmu dozorový orgán poznamenává, že problematika střetu zájmů je primárně upravena zákonem č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o střetu zájmů“). Porušení zákona (přestupky) na úseku střetu zájmů projednávají příslušné správní orgány, kterými jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností.

Komplexní **kontrolní, dohledová a metodická činnost** v oblasti střetu zájmů spadá do působnosti oddělení metodiky a kontroly střetu zájmů Ministerstva spravedlnosti, **nikoli Ministerstva vnitra**.

Ministerstvo vnitra považuje za nezbytné konstatovat, že je oprávněno poskytovat metodickou pomoc pouze při výkladu a aplikaci zákona o obcích a k problematice střetu zájmů se může toliko vyjádřit v obecné rovině k ustanovení § 83 odst. 2 zákona o obcích.

Podle ustanovení § 83 odst. 2 zákona o obcích v platném znění, ukládá členovi orgánu obce, aby před projednáváním a rozhodováním určité záležitosti, ve vztahu, k níž by mohl být ve střetu zájmů, oznámil tuto skutečnost orgánu obce, jehož je členem. Až do novely zákona o obcích, provedené zákonem č. 72/2012 Sb., (účinné od 11. března 2013) byl tento orgán oprávněn rozhodnout o tom, zda důvod pro vyloučení dotčené osoby z projednání a rozhodování záležitosti, ohledně níž je ve střetu zájmů, existuje. **Zmíněnou novelou byla tato možnost ze zákona vypuštěna.**

Existence střetu zájmů však neznamená, že se člen orgánu nesmí jednat dále účastnit a v dané věci hlasovat, neboť takový následek by musel zákon výslovně stanovit. **Člen zastupitelstva, který je ve střetu zájmů, má právo účastnit se jednání a hlasovat**, a závisí pouze na jeho úvaze, zda se projednávání či hlasování zúčastní.

Má však povinnost sdělit tuto skutečnost před zahájením jednání orgánu obce, který má danou záležitost projednávat. Zákon o obcích neobsahuje žádné případné sankční ustanovení pro případ, že by tato povinnost nebyla ze strany člena ZO splněna.

Při posuzování předložené věci z hlediska střetu zájmu se dozorovému orgánu nepodařilo zjistit, že by k takovému případu došlo (ke střetu zájmu), doložené zápisy ze zasedání ZO takové informace neobsahovaly a dozorový orgán není oprávněn zkoumat či komentovat emocionální, neznámé vztahy na obci, či neznámé vztahy mezi zúčastněnými osobami. Takové oprávnění mu nepřísluší a jak shora uvedeno, zákon o obcích s oblastí střetu zájmu nespojuje žádné důsledky. Starostka obce ve svém vyjádření uvedla, že možný střet zájmů oznámila, avšak zaznamenán do zápisu nebyl. Z dikce § 83 odst. 2 zákona o obcích taková povinnost nevyplývá.

Pro prodej hmotných nemovitých věcí z majetku obce k základním ustanovením zákona o obcích lze zařadit ustanovení § 38, § 39 odst. 1 a 2, § 85



písm. a). Územní samostatné celky si v souladu se zákonem **mohou** přijmout pravidla pro hospodaření s majetkem obce.

Ke všemu shora uvedenému Ministerstvo vnitra dodává, že ačkoliv informace uvedené v podnětu zprvu vzbuzovali minimálně pochybnosti o postupu obce při prodeji pozemků (cena pozemků, osoby kupujících a dal.), je nutné konstatovat, že z materiálů, které má Ministerstvo vnitra k dispozici vyplývá, že obec postupovala otevřeně a transparentně, přičemž nebyl zjištěn rozpor se zákonem. Celý postup obce v předmětné věci byl schvalován zastupitelstvem obce na jeho veřejných zasedáních (zveřejněné Zásady prodeje, zveřejněný záměr, smlouvy a dal.), kde se mohla veřejnost k celé záležitosti a ke všem schvalovaným skutečnostem a dokumentům vyjádřit. Tato možnost však nebyla veřejností v době projednávání předmětných bodů programu dle názoru Ministerstva vnitra dostatečně využita.

**Závěrem Ministerstvo vnitra k doručenému podání sděluje, že neshledalo důvod k uplatnění svých dozorových oprávnění dle ustanovení § 124 zákona o obcích.**

Obec Staré Heřminovy byla s výsledkem posouzení seznámena.

Ing. Bc. Miroslav Veselý  
ředitel odboru

Vyřizuje: Mgr. Ladislava Škrobáková  
tel. č.: 974 816 419  
e-mail: [posta@mv.gov.cz](mailto:posta@mv.gov.cz)