

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

16. března 2021
Č. j. MV-169202-9/ODK-2020
Počet listů: 10

PROTOKOL

o kontrole výkonu samostatné působnosti provedené u obce Orlické Záhoří na základě § 129 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Kontrolní orgán: Ministerstvo vnitra, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly

Kontrolovaná osoba: obec Orlické Záhoří (IČ: 00275204)

Kontrolující: **Mgr. Tomáš Vrbata**

Kontrolované období: 1. ledna 2018 – 25. ledna 2021

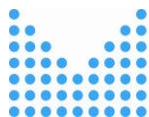
Předmět kontroly: Dodržování § 39, § 85 a § 95 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), § 26 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a případně dalších souvisejících oblastí samostatné působnosti svěřené orgánům obce.

V obci Orlické Záhoří je zvoleno **7členné** zastupitelstvo obce (dále též „ZO“).

I. ZAHÁJENÍ KONTROLY

Kontrola výkonu samostatné působnosti svěřené orgánům obce Orlické Záhoří (dále jen „kontrola“) byla zahájena dne 4. listopadu 2020 doručením oznámení o zahájení kontroly ze dne 27. října 2020, č. j. MV-169202-1/ODK-2020 (první kontrolní úkon), obci Orlické Záhoří.

Poučení o povinnosti poskytnout součinnost dle § 10 odst. 2 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o kontrole“),



bylo obci Orlické Záhoří zasláno spolu s oznámením o zahájení kontroly. Požadovaný spisový materiál ke kontrole byl kontrolnímu orgánu doručen ve dnech 13. a 25. ledna 2021.

* * *

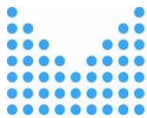
II. PŘEHLED PROVĚŘOVANÝCH DISPOZIC HMOTNÝM NEMOVITÝM MAJETKEM

K prověření, zda obec při nakládání s hmotným nemovitým majetkem (dále též jako „nemovitý majetek“ či „nemovitost“) splnila podmínky stanovené zákonem o obcích, byly užity:

- záměry obce disponovat nemovitým majetkem,
- zápisy ze zasedání ZO,
- uzavřené smlouvy k posuzovaným dispozicím nemovitým majetkem,
- vyjádření obce Orlické Záhoří ze dne 12. ledna 2021 a 25. ledna 2021,
- archiv dokumentů zveřejněných způsobem umožňujícím dálkový přístup (dále též jako „elektronická úřední deska“).

Kontrolou byly prověřeny **následující dispozice nemovitým majetkem** vztahující se ke kontrolovanému období (namátkový výběr):

Poř. číslo	Předmět prodeje	Schválení dispozice	Druhá smluvní strana	Uzavření kupní smlouvy
1.	pozemek p. č. 3126/7 v k. ú. Jadrná	7. 5. 2019 č. 04/2019/10	Jan Šotola, Michaela Šotolová	2. 9. 2019
2.	pozemek p. č. 3126/5 v k. ú. Jadrná	7. 5. 2019 č. 04/2019/10	Adam Šroll	17. 6. 2019
3.	pozemek p. č. 3126/4 v k. ú. Jadrná	7. 5. 2019 č. 04/2019/10	Radek Líbal	4. 9. 2019
4.	pozemek p. č. 3126/3 v k. ú. Jadrná	7. 5. 2019 č. 04/2019/10	Antonín Jablonský	9. 10. 2019
5.	pozemky p. č. 3126/1 a p. č. 3126/6 v k. ú. Jadrná	7. 5. 2019 č. 04/2019/10	Jiří Flégr, Hana Vláčilová	5. 9. 2019
6.	pozemek p. č. 3202/1 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří	28. 7. 2020 č. 07/2020/05	Michal Franc, Jarmila Francová	29. 7. 2020
7.	pozemky p. č. st. 258, p. č. 3400/3, p. č. 3402/2, p. č. 3402/3, p. č. 3402/4 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří	3. 4. 2018 č. OZ/05/2018 13. 11. 2018 č. 13/2018/002	MUDr. Tomáš Rejda, Hana Rejdová	17. 12. 2018
8.	pozemky p. č. st. 11, p. č. st. 42, p. č. 242 a p. č. 240 v k. ú. Bedřichovka	16. 10. 2019 č. 08/2019/04	Václav Střelec	4. 11. 2019
9.	pozemky p. č. 3036 a p. č. 3023 v k. ú. Bedřichovka	16. 10. 2019 č. 08/2019/04	Ing. Jan Jadrný	11. 12. 2019
10.	pozemky p. č. 121/33, p. č. 243/2, p. č. 3020, p. č. 3021, p. č. 3026, p. č. 3027, p. č. 3030, p. č. 3031 a p. č. 3032 v k. ú. Bedřichovka	16. 10. 2019 č. 08/2019/04	Kateřina Krčková	4. 11. 2019



III. ZVEŘEJNĚNÉ ZÁMĚRY OBCE DISPONOVAT V TABULCE UVEDENÝMI POZEMKY

Ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích stanoví, že *záměr obce prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce 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 jednání neplatné. Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru.*

Kontrolní orgán si s ohledem na tuto povinnost obce vyžádal zaslání příslušných záměrů obce nakládat se shora uvedenými pozemky (viz tabulka). Kontrolnímu orgánu byly ze strany obce doručeny následující záměry:

1. Záměr obce ze dne 12. března 2018 prodat pozemky (cit.):

- „st. p. č. 258 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří včetně budovy a označených přilehlých pozemků z p. č. 3402 – viz příloha“.

Zveřejněn na úřední desce od 14. března 2018 do 30. března 2018.

2. Záměr obce ze dne 17. září 2019 prodat pozemky (cit.):

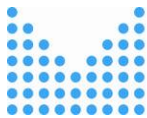
- „p. č. 3337, p. č. 3339, p. č. 3341 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří,
- p. č. 3106, p. č. 3129, p. č. 3132, p. č. 3134, p. č. 3341 v k. ú. Trčkov,
- p. č. 122/3, p. č. 3019, p. č. 3023, p. č. 3026, p. č. 3028, p. č. 3030, p. č. 3031, p. č. 3032 v k. ú. Bedřichovka, vše v KN, p. č. st. 9, p. č. st. 11, p. č. st. 13, p. č. st. 18, p. č. st. 42, p. č. st. 47, p. č. st. 65, vše v PZE, p. č. 61, p. č. 72, p. č. 75/2, p. č. 118, p. č. 121/10, p. č. 122/2, p. č. 125/1, p. č. 125/2, p. č. 125/4 a p. č. 242 dle PZE v k. ú. Bedřichovka“.

Zveřejněn na úřední desce od 17. září 2019 do 3. října 2019.

3. Záměr obce prodat pozemky v jejím vlastnictví, který schválilo ZO dne 2. října 2018 (zveřejněn na úřední desce od 3. do 19. října 2018)

Z podkladů, které má kontrolní orgán na základě jeho kontrolní činnosti k dispozici, vyplývá, že existuje několik verzí dále uvedených dokumentů, které se však obsahově velmi liší.

- **První verze záměru ze dne 2. října 2018** uvádí, že obec má v úmyslu prodat pouze pozemky p. č. 3203 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří, p. č. 3126 v k. ú. Jadrná a p. č. 3389/3 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří. Tento záměr je dostupný pod odkazem:



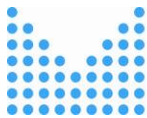
http://orlickezahori.eu/files/zamery_2017/z%C3%A1m%C4%9Br_prodeje656.pdf.

- **Druhá verze záměru** byla dle metadat vytvořena dle **26. listopadu 2018** a obsahuje navíc pozemek p. č. 3400/3 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří. Tato verze je dostupná pod odkazem:
http://orlickezahori.eu/files/Z%C3%A1m%C4%9Br_prodeje_nemovitost%C3%AD_ze_dne_27.08.2018.pdf.
- **Poslední verze záměru**, která byla obcí kontrolnímu orgánu doručena dne 20. listopadu 2020 na základě informace o zahájení kontroly, a která dle doložky měla být na úřední desce zveřejněna od 3. do 19. října 2018, obsahuje vyjma shora uvedených pozemků i pozemky p. č. 120/2, p. č. 121/33, p. č. 240, p. č. 242, p. č. 243/2, p. č. 3020, p. č. 3021, p. č. 3027, p. č. 3036, vše v k. ú. Bedřichovka. Tento záměr byl dle metadat **vytvořen až dne 22. dubna 2020**. Záměr je dostupný pod odkazem:
http://orlickezahori.eu/files/Z%C3%A1m%C4%9Br_prodeje_nemovitost%C3%AD_ze_dne_02.10.2018doc.pdf

Starosta obce ve svém vyjádření ze dne 12. ledna 2021 k záměru ze dne 2. října 2018 uvádí následující (cit.):

„Na jednání zastupitelstva konaném 2.10.2018 bylo přijato usnesení č. OZ/11/2018 v jehož rámci byl zastupiteli mimo jiné řádně projednán a schválen záměr prodeje nestavebních pozemků p.č. 3203, 3389/1, 3400/3 v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, 3126 v k.ú. Jadrná a p.č. 120/2, 121/33, 240, 242, 243/2, 3020, 3021, 3027, 3036 v k.ú. Bedřichovka. Písařskou chybou a individuálním pochybením zapisovatele nebyla v první verzi zápisu/usnesení „zachycena“ skutečnost, že zastupitelstvem byl schválen prodej všech shora specifikovaných nestavebních pozemků. Tato chyba byla po vytištění předmětného zápisu/usnesení ještě v průběhu jednání zastupitelstva odhalena a chybějící informace byly do zápisu/usnesení řádně doplněny tak, aby toto bylo v souladu s přijatými „body“, resp. jednotlivými usneseními. Nedopatřením nebyl „chybný“ zápis/usnesení skartován/o, ale došlo k zařazení do desek spolu se správnou variantou, kdy desky s podklady z jednání zastupitelstva byly následně předány kompetentní pracovníci, která je pověřena zveřejňováním výstupu ze zastupitelstva prostřednictvím webových stránek obce.

*Dne 3.10.2018 konkrétní pracovnice vyňala z desek jeden ze stejnopisů (předpokládala, že když je zápis/usnesení vyhotoven/o ve dvou paré, jeden stejnopis slouží ke zveřejnění na úřední desce a druhý pro založení do spisu), kdy následně jeden stejnopis vyvěsila na úřední desku a druhý stejnopis byl zveřejněn na webových stránkách. **Správná varianta byla vyvěšena na úřední desce a z nesprávné varianty byl zpracován záměr, který byl následně vytištěn, podepsán, naskenován a uveřejněn téhož dne na webových stránkách obce.** Někdy ke konci listopadu byla předmětná pracovnice upozorněna starostou, že ho kontaktoval MUDr. Tomáš Rejda s dotazem, jak dopadl záměr prodeje pozemku*



3400/3, o němž měl zájem, neboť ve snaze ověřit si tuto skutečnost dohledal na stránkách obce schválený záměr, ve kterém se však předmětný pozemek nevyskytoval. Vzhledem k tomu, že záměr prodeje předmětného pozemku byl řádně projednán a schválen, byla předmětná pracovnice požádána, aby tuto skutečnost napravila a uvedla do souladu stav na webových stránkách s faktickým stavem. Toto dne 26.11.2018 učinila a zveřejnila druhou verzi záměru prodeje, čímž považovala daný nesoulad za vyřešený. V druhé polovině dubna 2020 si starosta obce sám všiml v souvislosti s administrací jiné věci, že záměr není kompletní, neboť v něm chybí pozemky z k.ú. Bedřichovka.

Věc byla proto bezodkladně řešena a dána do souladu s faktickým stavem tím, byla dne 22.4.2020 zveřejněna poslední (a od počátku jediná správná) verze záměru.

Byť v souvislosti se zveřejněním příslušných písemností na webových stránkách obce prokazatelně došlo k pochybení, nijak tím **nebyla dotčena věcná správnost záměru/usnesení**, řádně zveřejněného na úřední desce obce již dne 3.10.2018.

K dotazu MVČR k bodu 1. sdělujeme, že záměr ze dne 2.10.2018 byl dvakrát opravován z důvodu shora uvedených a podrobně popsaných.“

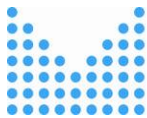
Posouzení věci kontrolním orgánem

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 26. února 2014, sp. zn. 33 Cdo 796/2013, zdůraznil, že smyslem povinnosti zveřejnit záměr obce je zajištění transparentnosti dispozic s obecním majetkem, informování občanů, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce a aby měli všichni zájemci rovnou příležitost se o obecní majetek ucházet.

Aby obec této povinnosti dostála, je nezbytné zveřejnit záměr obsahující jeho podstatné náležitosti po dobu alespoň 15 dnů na úřední desce obecního úřadu (dále též „fyzická úřední deska“). Podle § 26 odst. 1 věty třetí správního řádu, dle níž se *obsah úřední desky obecního úřadu zveřejňuje i způsobem umožňujícím dálkový přístup*, je nutné obsahově **totožný záměr současně zveřejnit i na tzv. elektronické úřední desce**.

Záměr tedy vyvolává zamýšlené právní účinky pouze v situaci, kdy je souběžně zveřejněn jak na tzv. fyzické, tak i elektronické úřední desce, přičemž vady jeho zveřejnění mají za následek absolutní neplatnost následně realizovaného právního jednání (uzavření smlouvy).

Pro splnění povinnosti dané § 39 odst. 1 zákona o obcích není klíčové usnesení ZO, jímž byl záměr schválen, nýbrž obsah (vymezení pozemků) fakticky zveřejněného záměru. Usnesení ZO v tomto případě představuje pouze interní vytvoření vůle obce zveřejnit konkrétní záměr. Až samotné zveřejnění záměru je



projevem vůle ZO navenek a vyvolává účinky vůči třetím osobám (na jeho základě podávají nabídky či se k záměru vyjadřují).

Z vyjádření obce vyplývá, že dne 3. října 2018 byl na úřední desce obecního úřadu (na fyzické úřední desce) zveřejněn výpis usnesení přijatých na zasedání ZO konaném dne 2. října 2018, který obsahoval usnesení č. 11/2018/10, v němž, dle tvrzení obce, byly vymezeny veškeré pozemky určené k prodeji, tzn. pozemky uvedené ve třetí variantě záměru. Dle názoru obce tímto dostala povinnosti formulované § 39 odst. 1 zákona o obcích.

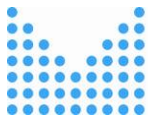
S tímto názorem se nelze ztotožnit. **Vyvěšení zápisu ze zasedání ZO či výpisu přijatých usnesení nenahrazuje řádné zveřejnění záměru dle § 39 odst. 1 zákona o obcích** a není tedy možné hovořit o tom, že by tímto způsobem byla splněna publikační povinnost.

Obec dále uvádí, že „z nesprávné varianty byl zpracován záměr, který byl následně vytištěn, podepsán, naskenován a uveřejněn téhož dne na webových stránkách obce.“. Z citovaného lze mít za to, že dne 3. října 2018 byla na úřední desce Obecního úřadu Orlické Záhoří vyvěšena první verze záměru prodat nemovitý majetek obsahující pozemky p. č. 3203, p. č. 3389/3 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří a p. č. 3126 v k. ú. Jadrná. Totožná verze záměru byla současně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup.

I kdybychom připustili, že obec dne 3. října 2018 zveřejnila na fyzické úřední desce záměr obsahující veškeré zamýšlené pozemky (viz poslední verze záměru), i tak by bylo nutné konstatovat nesplnění publikační povinnosti, neboť totožný záměr by nebyl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup. Na tomto místě odkazujeme na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. září 2012, sp. zn. 30 Cdo 2373/2012, v němž soud dovodil, že tam, kde zákonná úprava zveřejnění nabídky (výzvy, záměru apod.) na úřední desce sleduje především transparentnost majetkové dispozice či ochranu veřejného majetku, je nutné mít za to, že nesplnění povinnosti plynoucí z § 26 odst. 1 věty třetí správního řádu, tedy nezveřejnění nabídky (výzvy, záměru apod.) též způsobem umožňujícím dálkový přístup, má za následek neúčinnost zveřejnění a tudíž i rozpor následně uzavřené smlouvy se zákonem, jenž vyvolává její absolutní neplatnost ve smyslu § 41 odst. 2 zákona o obcích.

Nelze ani opomenout skutečnost, že obec ve dnech 26. listopadu 2018 a 22. dubna 2020 doplnila o další pozemky pouze záměr zveřejněný na elektronické úřední desce, nikoliv už na fyzické úřední desce. V této souvislosti je však nutné zdůraznit, že se v daných případech nejednalo o opětovné zveřejnění záměru, neboť data vyvěšení záměru na úřední desce a sejmutí z ní¹, konkrétně od 3. do 19. října 2018, zůstala nezměněna. Zjednodušeně řečeno obec doplnila

¹ Dle § 65 odst. 3 zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, platí, že „má-li být dokument vyvěšen na úřední desce, činí se tak vyvěšením jeho stejnopisu opatřeného datem vyvěšení. Po sejmutí se vyvěšený stejnopis opatří datem sejmutí a zařadí do příslušného spisu jako doklad o vyvěšení dokumentu na úřední desce“.



pozemky do fakticky svěřeného záměru disponovat nemovitým majetkem. Nehledě na to, že k tomuto doplnění došlo až po rozhodnutí ZO o té které majetkové dispozici (viz usnesení ZO č. 13/2018/002 ze dne 13. listopadu 2018 a č. 08/2019/04 ze dne 16. října 2019).

Shora popsané shrnujeme tak, že pomineme-li obsahové náležitosti záměru, jimiž se budeme zabývat při posouzení konkrétních dispozic, lze konstatovat, že řádně, tedy v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích ve spojení s § 26 odst. 1 větou třetí správního řádu, byla zveřejněna pouze první verze záměru ze dne 2. října 2018 obsahující pozemky p. č. 3203 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří, p. č. 3126 v k. ú. Jadrná a p. č. 3389/3 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří.

4. Záměr obce prodat pozemky v jejím vlastnictví, který schválilo ZO dne 13. května 2020 (zveřejněn od 14. do 30. května 2020)

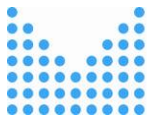
Stejná situace je i v případě záměru obce prodat pozemky ze dne 13. května 2020, kdy existují dvě jeho verze:

- **První verze** záměru zmiňuje pouze prodej pozemků „p. č. 3328 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří – vodní plocha – SKI Areálu s.r.o. a p. č. 3202, 3203 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří dle GP“.
- **Druhá verze** záměru obsahuje, kromě těchto pozemků, i úmysl obce koupit „pozemky p. č. 3021, p. č. 3020, p. č. 243/2 – vše v k. ú. Bedřichovka – ostatní komunikace, silnice“. Tato verze záměru, která byla Ministerstvu vnitra zaslána obcí Orlické Záhoří, byla dle metadat vytvořena dne 21. května 2020.

Starosta obce ve svém vyjádření ze dne 12. ledna 2021 k záměru ze dne 13. května 2020 uvádí následující (cit.):

„V tomto případě se bohužel jedná o totožnou situaci (jak ostatně odbor kontroly ve své žádosti o doplnění podkladů sám uvádí), kdy na jednání zastupitelstva obce dne 13.5.2020 byl v chybné verzi usnesení č. OZ/05/2020 opomenut bod, týkající se „záměru nákupu pozemků p.č. 243/2, 3020 a 3021 v k.ú. Bedřichovka, vše ostatní komunikace – silnice“, byť byl tento řádně projednán a schválen zastupitelstvem obce.

Při ověřování zápisu/usnesení bylo zmíněné pochybení zjištěno a předmětný bod byl řádně zanesen (dle chronologie projednávání jednotlivých bodů) do správné verze zápisu/usnesení. Chybou lidského faktoru nebyl původní chybný zápis/usnesení (s 11 projednanými body) vyřazen a zůstal v podkladech spolu se správným zápisem/usnesením (s 12 projednanými body).



Následný postup se zveřejněním byl stejný (viz vyjádření k bodu 1. a 3.) pouze s tím rozdílem, že v tomto případě se na předmětný nesoulad podařilo přijít v řádu jednotek dnů, kdy po odhalení byl nesoulad promptně napraven.

Byť v souvislosti se zveřejněním příslušných písemností na webových stránkách obce prokazatelně došlo k pochybení trvajícím v řádech jednotek dní, nijak tím nebyla dotčena věcná správnost záměru/usnesení, řádně zveřejněného na úřední desce obce již dne 14.5.2020.“

Posouzení věci kontrolním orgánem

Obdobně jako v případě záměru ze dne 2. října 2018 je třeba konstatovat, že **v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích ve spojení s § 26 odst. 1 větou třetí správního řádu byla zveřejněna první verze záměru ze dne 13. května 2020** obsahující prodej pozemků „p. č. 3328 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří – vodní plocha – SKI Areálu s.r.o. a p. č. 3202, 3203 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří dle GP“. K odůvodnění lze zcela odkázat na výklad zabývající se zveřejněním záměru ze dne 2. října 2018 (viz str. 5–7 protokolu).

V této souvislosti nicméně podotýkáme, že zákon o obcích ve svém § 39 odst. 1 **neukládá povinnost zveřejnit záměr koupě** hmotného nemovitého majetku. To, že před rozhodnutím příslušného orgánu obce fakticky nebyl zveřejněn záměr obce koupit „pozemky p. č. 3021, p. č. 3020, p. č. 243/2 – vše v k. ú. Bedřichovka – ostatní komunikace, silnice“, **není možné považovat za rozporné s § 39 odst. 1 zákona o obcích.**

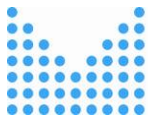
IV. NÁLEŽITOSTI ZÁPISŮ ZE ZASEDÁNÍ ZO KONANÝCH VE DNECH 2. ŘÍJNA 2018 A 13. KVĚTNA 2020

1. Usnesení č. 11/2018/010 přijaté na zasedání Zastupitelstva obce Orlické Záhoří konaném dne 2. října 2018

Obdobné změny lze pozorovat i v případě **výpisů usnesení.**

První verze výpisu usnesení zastupitelstva obce konaného dne 2. října 2018 obsahuje usnesení č. 11/2018/010, podle něhož zastupitelstvo obce schvaluje (cit.): „*Záměr prodeje nestavebních pozemků p.č. 3203 dle GP v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, 3126 dle GP v k.ú. Jadrná, 3389/1 dle GP v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, 3400/3 v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří*“.

Druhá verze výpisu, jež byla dle metadat vytvořena dne 22. dubna 2020, obsahuje usnesení č. 11/2018/010 v následujícím, rozšířeném znění: zastupitelstvo obce schvaluje (cit.): „*Záměr prodeje nestavebních pozemků p.č. 3203 dle GP v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, 3126 dle GP v k.ú. Jadrná, 3389/1 dle GP v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, 3400/3 v k.ú. Kunštát u Orlického*



Záhoří, p.č.120/2, 121/33,240,242,243/2,3020,3021,3027,3036 vše v k.ú. Bedřichovka“.

Stejně znění usnesení č. 11/2018/010, jako je uvedeno ve druhé verzi výpisu, je **součástí zápisu ze zasedání Zastupitelstva obce Orlické Záhoří konaného dne 2. října 2018, který byl Ministerstvu vnitra zaslán obcí Orlické Záhoří.**

2. Usnesení č. 5/2020/09 přijaté na zasedání Zastupitelstva obce Orlické Záhoří konaném dne 13. května 2020

První verze výpisu usnesení zastupitelstva obce konaného dne 13. května 2020, která byla dle metadat vytvořena dne 18. května 2020 obsahuje usnesení č. 5/2020/09, podle něhož zastupitelstvo obce schvaluje (cit.): *„Podání žádosti prostřednictvím MAS – Splav – do IROP na projekt „ Modernizace osvětlení komunikace II/311 v Orlickém Záhoří“.* Výše rozpočtu celkem je 1 mil. Kč. Dotace je 95%. Vlastní zdroje 5%“.

Druhá verze výpisu, jež byla dle metadat vytvořena dne 21. května 2020, avšak obsahuje usnesení č. 05/2020/09 v úplně jiném znění, kdy zastupitelstvo obce schvaluje (cit.): *„Záměr nákupu pozemků p.č. 243/2, 3020, 3021 v k.ú. Bedřichovka, vše ostatní komunikace - silnice“.*

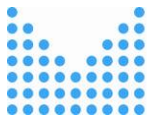
Toto znění usnesení č. 05/2020/09, tak jak je uvedeno ve druhé verzi výpisu, **obsahuje zápis ze zasedání Zastupitelstva obce Orlické Záhoří konaného dne 13. května 2020, který byl Ministerstvu vnitra zaslán obcí Orlické Záhoří.**

Poznámka:

Obec Orlické Záhoří byla vyzvána, aby se vyjádřila k tomu, zda byly zápisy ze zasedání Zastupitelstva obce Orlické Záhoří konaných ve dnech 2. října 2018 a 13. května 2020, resp. výpis usnesení, dodatečně upravovány, a k tomu, která z verzí výpisu (zápisu) usnesení je relevantní.

Starosta obce ve svém vyjádření ze dne 12. ledna 2021 k tomuto uvádí následující (cit.):

„Sdělujeme, že zápis ze zasedání zastupitelstva obce, resp. výpis usnesení ze dne 2.10.2018 byl jednou opraven, neboť jak již bylo uvedeno shora, nedopatřením existovaly dvě verze zápisu/usnesení (správná a chybná), kdy k opravě chybného zápisu/usnesení (opět viz shora) došlo ještě v průběhu jednání zastupitelstva. K dotazu MVČR, zda byl zápis/usnesení upravován/o sdělujeme, že nikoliv, jak již bylo uvedeno, existovala chybná verze, která nebyla nedopatřením vyřazena a správná verze.“.



Posouzení věci kontrolním orgánem

Ustanovení § 95 odst. 1 zákona o obcích stanoví, že *o průběhu zasedání zastupitelstva obce se pořizuje zápis, který podepisuje starosta nebo místostarosta a určení ověřovatelé. V zápise se vždy uvede počet přítomných členů zastupitelstva obce, schválený pořad jednání zastupitelstva obce, průběh a výsledek hlasování a přijatá usnesení.* Podle § 95 odst. 2 zákona o obcích *zápis, který je nutno pořádit do 10 dnů po skončení zasedání, musí být uložen na obecním úřadu k nahlédnutí. O námitkách člena zastupitelstva obce proti zápisu rozhodne nejbližší zasedání zastupitelstva obce.*

Zápis ze zasedání ZO je primárně dokumentem samotného ZO, jež je současně odpovědné za správnost jeho obsahu. Z tohoto důvodu zákon předpokládá, že zápis bude podepsán, vyjma starosty obce, alespoň dvěma určenými ověřovateli, kteří osvědčují, že zápis odpovídá průběhu zasedání a obsahuje mj. přijatá usnesení. Na tomto místě je ale nutné zdůraznit, že usnesení ZO dle § 87 zákona o obcích² je přijato okamžikem, kdy pro něj hlasuje nadpoloviční většina všech členů zastupitelstva, nikoliv pořízením zápisu ze zasedání.

Zápis ze zasedání ZO je rovněž veřejnou listinou, a proto se na něj vztahuje právní zásada presumpce správnosti³. To v praxi znamená, že skutečnosti uvedené v zápise jsou považovány za správné a zcela autentické (hodnověrné), tj. dokumentující skutečný průběh zasedání zastupitelstva obce, není-li prokázán opak. V této souvislosti podotýkáme, že zákon o obcích neukládá povinnost zveřejnit zápis ze zasedání ZO či výpis přijatých usnesení způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na internetových stránkách obce. Pokud tak obec učiní, jedná zcela dobrovolně nad rámec zákona.

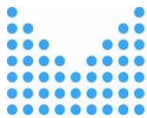
Nicméně právně relevantní je zápis ze zasedání ZO, jenž je dle § 95 odst. 2 zákona o obcích uložen na obecním úřadě, nikoliv výpis přijatých usnesení zveřejněný na internetových stránkách obce.

Přestože je prokázáno, že výpisy usnesení přijatých na zasedání ZO konaných ve dnech 2. října 2018 a 13. května 2020, zveřejněné na internetových stránkách obce Orlické Záhoří, byly prokazatelně upravovány (aktualizovány), samotné zápisy ze zasedání ZO konaných ve dnech 2. října 2018 a 13. května 2020 **dle tvrzení starosty obce obsahují veškerá usnesení přijatá v průběhu předmětných zasedání, a to v autentickém znění.** Z podkladů, které má kontrolní orgán k dispozici, nelze dospět k závěru, že by posuzované zápisy byly dodatečně pozměněny.

Lze tak shrnout, že **porušení § 95 odst. 1 zákona o obcích nebylo shledáno.**

² K platnému usnesení zastupitelstva obce, rozhodnutí nebo volbě je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů zastupitelstva obce, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak.

³ Srov. § 53 odst. 3 správního řádu, respektive § 567 až 569 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



Upozornění:

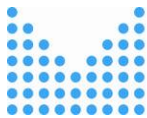
V případě, že po pořízení zápisu je zjištěna jeho nesrovnalost se skutečným průběhem zasedání, je třeba využít institutu námitek proti zápisu, které mohou jednotliví členové ZO podat podle § 95 odst. 2 věty druhé zákona o obcích, dle níž o námitkách člena ZO proti zápisu rozhodne nejbližší zasedání ZO. Námitky mohou směřovat proti jakémukoliv údaji či údajům obsaženým v zápise, ať již jde o údaj o počtu přítomných, výsledky hlasování či obsah přijatých usnesení. ZO následně na svém nejbližším zasedání usnesením buď rozhodne, že námitka není důvodná, neboť zápis odpovídá skutečnému průběhu zasedání, tedy zápis potvrdí a námitku zamítne, nebo uzná, že výhrady jsou důvodné, námitce vyhoví a zápis bude opraven formou dodatku zápisu.

V. POSOUZENÍ ZÁKONNOSTI POSTUPU OBCE PŘI REALIZACI JEDNOTLIVÝCH PROVĚŘOVANÝCH DISPOZIC NEMOVITÝM MAJETKEM

1. Kupní smlouva uzavřená dne 2. září 2019 mezi obcí a panem Šotolou a paní Šotolovou, jejímž předmětem je prodej pozemku p. č. 3126/7 o výměře 483 m² v k. ú. Jadrná.
2. Kupní smlouva uzavřená dne 17. června 2019 mezi obcí a panem Šrollem, jejímž předmětem je prodej pozemku p. č. 3126/5 o výměře 605 m² v k. ú. Jadrná.
3. Kupní smlouva uzavřená dne 4. září 2019 mezi obcí a panem Líbalem, jejímž předmětem je prodej pozemku p. č. 3126/4 o výměře 705 m² v k. ú. Jadrná.
4. Kupní smlouva uzavřená dne 9. října 2019 mezi obcí a panem Jablonským, jejímž předmětem je prodej pozemku p. č. 3126/3 o výměře 724 m² v k. ú. Jadrná.
5. Kupní smlouva uzavřená dne 5. září 2019 mezi obcí a panem Flégrem a paní Vláčilovou, jejímž předmětem je prodej pozemků p. č. 3126/1 o výměře 1 250 m² a p. č. 3126/6 o výměře 597 m² v k. ú. Jadrná.
 - a) Obec dne 3. října 2018 zveřejnila záměr prodat mj. pozemek (cit.) „p. č. 3126 dle GP v k. ú. Jadrná“ (sejmut dne 19. října 2018). Obec v tomto záměru deklarovala úmysl prodat celý pozemek p. č. 3126 v k. ú. Jadrná, nikoliv jeho jednotlivé oddělené části. Konkrétně byly geometrickým plánem nově vytvořeny pozemky p. č. 3126/7, p. č. 3126/5, p. č. 3126/4, p. č. 3126/3, p. č. 3126/1 a p. č. 3126/6 v k. ú. Jadrná, jež byly následně vtěleny do uzavřených kupních smluv. Schvalované jednání tak nekoresponduje se zveřejněným záměrem, což způsobuje identickou situaci, jakoby záměr nebyl vůbec zveřejněn. Obec tímto **porušila § 39 odst. 1 zákona o obcích.**

Upozornění – dispozice s částí pozemku:

Ze zveřejněného záměru musí jednoznačně a určitě vyplývat vůle obce realizovat konkrétní majetkoprávní jednání (prodej, směna, pronájem atd.). Zákon dále



vyžaduje přesné a nade všechnu pochybnost jednoznačné označení předmětu právního jednání, tj. konkrétní nemovitosti a v tomto směru požaduje označení nemovitosti údaji podle zvláštního zákona⁴, což se týká i dosud neoddělených částí pozemku, přičemž absence údajů dle zvláštního zákona, díky nimž by byla identifikace dostatečně určitá, resp. případy, kdy nemovitosti dostatečně identifikovány nejsou, má stejný důsledek, jako kdyby záměr nebyl zveřejněn vůbec. Otázkou, jak takovou část pozemku označit v případě, že obec dosud nemá zpracovaný geometrický plán, se zabýval Nejvyšší soud, jenž ve svém rozsudku ze dne 27. září 2010, sp. zn. 30 Cdo1250/2009, výslovně připustil, že záměr bude možné zveřejnit i před pořízením geometrického plánu, **pokud v něm bude prodávaná nemovitost jednoznačně zcela nezpochybnitelně identifikována (např. zákresem v katastrální mapě, která je součástí zveřejněného záměru, adekvátním slovním popisem apod.).**

b) ZO na svém zasedání konaném dne 7. května 2019 přijalo usnesení č. 04/2019/10, jímž bylo rozhodnuto o prodeji výše uvedených pozemků. Předmětné usnesení obsahovalo podstatné náležitosti zamýšleného právního jednání, které se pak staly součástí smluvních ujednání. Obec v těchto případech proto **respektovala § 85 písm. a) zákona o obcích**, dle kterého *zastupitelstvu obce je dále vyhrazeno rozhodování o nabytí a převodu hmotných nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací, převodu bytů a nebytových prostorů z majetku obce.*

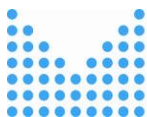
6. Kupní smlouva uzavřená dne 29. července 2020 mezi obcí a panem Francem a paní Francovou, jejímž předmětem je prodej pozemku p. č. 3202/1 o výměře 884 m² v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří.

a) Obec dne 14. května 2020 zveřejnila záměr prodat mj. pozemky (cit.) „p. č. 3202, 3203 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří dle GP“ (sejmut dne 30. května 2020). Obec v tomto záměru deklarovala úmysl prodat celé pozemky p. č. 3202 a p. č. 3203 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří, nikoliv jejich jednotlivé oddělené části. Konkrétně byl oddělením částí těchto pozemků geometrickým plánem nově vytvořen pozemek p. č. 3202/1 o výměře 884 m² v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří, jenž byl následně vtělen do uzavřené kupní smlouvy. Schvalované jednání tak nekoresponduje se zveřejněným záměrem, což způsobuje identickou situaci, jakoby záměr nebyl vůbec zveřejněn. Obec tímto **porušila § 39 odst. 1 zákona o obcích.**

Poznámka:

I za předpokladu, že by v záměru uvedené sousloví „dle GP“ z pohledu obce znamenalo úmysl prodat části pozemků (což se tak ze záměru veřejnosti nejeví), lze dodat, že i tak by byla shledána vada záměru spočívající v jeho neurčitosti,

⁴ Tím je třeba rozumět zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“).



jelikož části převáděných pozemků p. č. 3202 a p. č. 3203 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří v něm nejsou blíže specifikovány.

b) ZO na svém zasedání konaném dne 28. července 2020 přijalo usnesení č. 07/2020/05, jímž bylo rozhodnuto o prodeji výše uvedených pozemků. Usnesení obsahovalo podstatné náležitosti zamýšleného právního jednání, které se pak staly součástí smluvního ujednání. **Obec tedy respektovala § 85 písm. a) zákona o obcích.**

7. Kupní smlouva uzavřená dne 17. prosince 2018 mezi obcí a panem Rejdou a paní Rejdovou, jejímž předmětem je prodej **pozemků p. č. st. 258 o výměře 110 m², p. č. 3400/3 o výměře 1 816 m², p. č. 3402/2 o výměře 50 m², p. č. 3402/3 o výměře 39 m² a p. č. 3402/4 o výměře 37 m² v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří.**

a) Záměr obce prodat mj. pozemky (cit.) „*st. parcely č. 258 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří včetně budovy a označených přilehlých pozemků z p. č. 3402 – viz příloha*“ byl na úřední desce obecního úřadu, jakož i způsobem umožňujícím dálkový přístup zveřejněn od 14. do 30. března 2018, tj. po zákonem stanovenou dobu. Záměr splňoval zákonem požadované obsahové náležitosti, tj. řádnou identifikaci nemovitosti v souladu s § 8 katastrálního zákona, a to i v případě prodeje částí pozemku p. č. 3402 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří, neboť ty jsou v záměru, resp. jeho příloze dostatečně určitě specifikovány zákresem do katastrální mapy, což bylo ověřeno nahlédnutím do katastru nemovitostí.

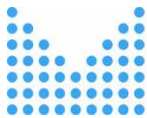
Obec tak v případě prodeje pozemků p. č. st. 258, p. č. 3402/2, p. č. 3402/3 a p. č. 3402/4 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří **postupovala v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích.**

Doporučení:

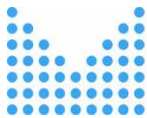
Do budoucna doporučujeme, aby bylo v záměru výslovně uvedeno, že obec má úmysl prodat část (části) toho kterého pozemku, přičemž k zákresu do katastrální mapy je více než vhodné připojit předpokládanou výměru oddělovaného pozemku.

Co se týče prodeje pozemku p. č. 3400/3 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří, obec nezveřejnila záměr disponovat tímto pozemkem. Předmětný pozemek byl doplněn do druhé verze záměru ze dne 2. října 2018 zveřejněného způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to až po jeho sejmutí z úřední desky. Takovýto záměr nelze považovat za relevantně zveřejněný (blíže viz kontrolní zjištění uvedené na str. 5–7). Navíc ke zpracování této druhé verze záměru došlo až dne 26. listopadu 2018, tj. po přijetí usnesení ZO č. 13/2018/002 ze dne 13. listopadu 2018 o prodeji pozemku p. č. 3400/3 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří.

Tím, že obec nezveřejnila záměr prodat pozemek p. č. 3400/3 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří, **porušila § 39 odst. 1 zákona o obcích.**



- b) ZO na svých zasedáních konaných ve dnech 3. dubna 2018 a 13. listopadu 2018 přijalo usnesení č. OZ/05/2018 a č. 13/2018/002, jimiž bylo rozhodnuto o prodeji výše uvedených pozemků, přičemž tato usnesení obsahovala podstatné náležitosti zamýšleného právního jednání, které se pak staly součástí smluvního ujednání. Obec v těchto případech **respektovala § 85 písm. a) zákona o obcích**.
8. Kupní smlouva uzavřená dne 4. listopadu 2019 mezi obcí a panem Střelcem, jejímž předmětem je prodej **pozemků p. č. st. 11 o výměře 202 m², p. č. st. 42 o výměře 117 m², p. č. 242 o výměře 1 325 m² a p. č. 240 o výměře 878 m² v k. ú. Bedřichovka**.
- a) Záměr obce prodat mj. pozemky p. č. st. 11 a p. č. st. 42 v k. ú. Bedřichovka byl na úřední desce obecního úřadu, jakož i způsobem umožňujícím dálkový přístup zveřejněn od 17. září 2019 do 3. října 2019, tj. po zákonem stanovenou dobu. Záměr splňoval zákonem požadované obsahové náležitosti, tj. řádnou identifikaci nemovitosti v souladu s § 8 katastrálního zákona. Lze tedy konstatovat, že obec **splnila povinnost danou § 39 odst. 1 zákona o obcích**.
- Pokud se jedná o prodej pozemků p. č. 242 a p. č. 240 v k. ú. Bedřichovka, obec nezveřejnila záměr disponovat těmito pozemky, neboť ty byly doplněny do třetí verze záměru ze dne 2. října 2018 zveřejněného pouze způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to až po jeho sejmutí z úřední desky. Takovýto záměr nelze považovat za relevantně zveřejněný (blíže viz kontrolní zjištění uvedené na str. 5–7). Navíc ke zpracování této třetí verze záměru došlo až dne 22. dubna 2020, tj. po přijetí usnesení ZO č. 08/2019/04 ze dne 16. října 2019.
- Tím, že obec nezveřejnila záměr prodat pozemky p. č. 242 a p. č. 240 v k. ú. Bedřichovka, **porušila § 39 odst. 1 zákona o obcích**.
- b) ZO na svém zasedání konaném dne 16. října 2019 přijalo usnesení č. 08/2019/04, jímž bylo rozhodnuto o prodeji výše uvedených pozemků, přičemž předmětné usnesení obsahovalo podstatné náležitosti zamýšleného právního jednání, které se pak staly součástí smluvního ujednání. **Obec tímto respektovala § 85 písm. a) zákona o obcích**.
9. Kupní smlouva uzavřená dne 11. prosince 2019 mezi obcí a panem Jadrným, jejímž předmětem je prodej **pozemků p. č. 3036 o výměře 585 m² a p. č. 3023 o výměře 235 m² v k. ú. Bedřichovka**.
- a) Záměr obce prodat mj. pozemek p. č. 3023 v k. ú. Bedřichovka byl na úřední desce obecního úřadu, jakož i způsobem umožňujícím dálkový přístup zveřejněn od 17. září 2019 do 3. října 2019, tj. po zákonem stanovenou dobu. Záměr splňoval zákonem požadované obsahové náležitosti, tedy řádnou



identifikaci nemovitosti v souladu s § 8 katastrálního zákona. Lze tedy konstatovat, že obec **splnila povinnost danou § 39 odst. 1 zákona o obcích.**

V případě prodeje pozemku p. č. 3036 v k. ú. Bedřichovka obec nezveřejnila záměr disponovat tímto pozemkem, neboť předmětný pozemek byl doplněn do třetí verze záměru ze dne 2. října 2018 zveřejněného pouze způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to až po jeho sejmutí z úřední desky. Takovýto záměr nelze považovat za relevantně zveřejněný (blíže viz kontrolní zjištění uvedené na 5–7). Navíc ke zpracování této třetí verze záměru došlo až dne 22. dubna 2020, tj. po přijetí usnesení ZO č. 08/2019/04 ze dne 16. října 2019.

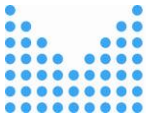
Tím, že obec nezveřejnila záměr prodat pozemek p. č. 3036 v k. ú. Bedřichovka, **porušila § 39 odst. 1 zákona o obcích.**

- b) ZO na svém zasedání konaném dne 16. října 2019 přijalo usnesení č. 08/2019/04, jímž bylo rozhodnuto o prodeji výše uvedených pozemků, přičemž předmětné usnesení obsahovalo podstatné náležitosti zamýšleného právního jednání, které se pak staly součástí smluvního ujednání. **Obec respektovala § 85 písm. a) zákona o obcích.**

10. Kupní smlouva uzavřená dne 4. listopadu 2019 mezi obcí a paní Krčkovou, jejímž předmětem je prodej **pozemků p. č. 121/33 o výměře 30 m², p. č. 243/2 o výměře 236 m², p. č. 3020 o výměře 663 m², p. č. 3021 o výměře 54 m², p. č. 3026 o výměře 376 m², p. č. 3027 o výměře 317 m², p. č. 3030 o výměře 628 m², p. č. 3031 o výměře 234 m² a p. č. 3032 o výměře 78 m² v k. ú. Bedřichovka.**

- a) Záměr obce prodat mj. pozemky p. č. 3026, p. č. 3030, p. č. 3031 a p. č. 3032 v k. ú. Bedřichovka byl na úřední desce obecního úřadu, jakož i způsobem umožňujícím dálkový přístup, zveřejněn od 17. září 2019 do 3. října 2019, tj. po zákonem stanovenou dobu. Záměr splňoval zákonem požadované obsahové náležitosti, tj. řádnou identifikaci nemovitosti v souladu s § 8 katastrálního zákona. Lze tedy konstatovat, že obec **splnila povinnost danou § 39 odst. 1 zákona o obcích.**

V případě prodeje pozemků p. č. 121/33, p. č. 243/2, p. č. 3020, p. č. 3021 a p. č. 3027 v k. ú. Bedřichovka obec nezveřejnila záměr disponovat těmito pozemky, neboť ty byly doplněny do třetí verze záměru ze dne 2. října 2018 zveřejněného pouze způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to až po jeho sejmutí z úřední desky. Takovýto záměr nelze považovat za relevantně zveřejněný (blíže viz kontrolní zjištění uvedené na str. 5–7). Navíc ke zpracování této třetí verze záměru došlo až dne 22. dubna 2020, tedy až po přijetí usnesení ZO č. 08/2019/04 ze dne 16. října 2019.



Tím, že obec nezveřejnila záměr prodat pozemky p. č. 121/33, p. č. 243/2, p. č. 3020, p. č. 3021 a p. č. 3027 v k. ú. Bedřichovka, **porušila § 39 odst. 1 zákona o obcích.**

- b) ZO na svém zasedání konaném dne 16. října 2019 přijalo usnesení č. OZ/08/2019, jímž bylo rozhodnuto o prodeji výše uvedených pozemků, přičemž předmětné usnesení obsahovalo podstatné náležitosti zamýšleného právního jednání, které se pak staly součástí smluvního ujednání. **Obec respektovala § 85 písm. a) zákona o obcích.**

Doporučení:

S ohledem na výše popsaná porušení zákona doporučujeme podrobně se seznámit s metodickým doporučením odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra č. 7.2 - Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích.⁵

Upozornění – možnost nápravy:

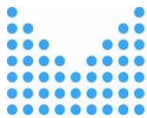
Ustanovení § 39 odst. 1 věta třetí zákona o obcích postihuje nezveřejnění záměru absolutní neplatností navazujícího majetkoprávního jednání. Okolnost spočívající v tom, že záměr dispozice majetkem obce nebyl řádně zveřejněn, nebo byl zveřejněn chybně, umožňuje zpochybnit platnost smlouvy všem potenciálním zájemcům o předmětnou nemovitost, kteří se pro porušení povinnosti obce o tomto záměru vůbec nedozvěděli nebo nezískali informace úplné či pro ně podstatné.

Podotýkáme však, že autoritativně konstatovat neplatnost té které smlouvy je oprávněn pouze soud, na nějž se může obrátit podáním žaloby na určení neplatnosti smlouvy dle § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem, ten, kdo prokáže naléhavý právní zájem.

K nápravě vzniklé situace, která je ve smyslu jistoty právních vztahů do budoucna žádoucí, lze přistoupit postupem nastíněným ve stanovisku Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 10. dubna 2015, č. j. ČÚZK 01525/2015-15.

Podle tohoto stanoviska platí, že „pokud obec převedla smluvně na jinou osobu nemovitost, aniž dodržela všechny náležitosti, které k takovému úkonu požaduje zákon o obcích, smlouva o převodu je absolutně neplatná. Byl-li podle ní přesto v katastru nemovitostí proveden zápis vlastnického práva na jinou osobu, je možno řešit věc smírně pouze následujícím způsobem:

⁵ Dostupné na internetové adrese: www.mvcr.cz/odk, rubrika 3. Metodické materiály a stanoviska odboru, oddíl Metodické materiály.

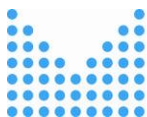


- 1) *Obec sepiše souhlasné prohlášení s osobou, na kterou neplatně převedla nemovitost, a která je nyní v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník. Náležitosti tohoto souhlasného prohlášení, v němž strany uznají neplatnost smlouvy a tedy také skutečnost, že obec je nadále vlastníkem nemovitosti, jsou stanoveny v § 66 odst. 2 katastrální vyhlášky (č. 357/2013 Sb.).*
- 2) *Toto souhlasné prohlášení předloží obec spolu s ohlášením katastrálnímu úřadu k zápisu vlastnického práva zpět na obec. Tento zápis bude proveden vkladem.*
- 3) *Obec a jiná osoba spolu uzavřou novou smlouvu o převodu nemovitosti, přičemž dodrží všechny náležitosti stanovené zákonem o obcích.*
- 4) *Účastníci smlouvy podají katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch nabyvatele na základě smlouvy uvedené v bodu 3 příslušnému katastrálnímu úřadu.*
- 5) *Katastrální úřad povolí a provede vklad, nyní již na základě platné smlouvy. Předchozí závadný stav tak bude napraven.“*

VI. SHLEDANÁ PORUŠENÍ ZÁKONA

Při kontrole byla shledána následující porušení zákona:

- 1) **Obec porušila § 39 odst. 1 zákona o obcích** (*záměr obce prodat, směnít, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce 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 jednání neplatné; nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru) tím, že
 - **usnesení ZO č. 04/2019/10 ze dne 7. května 2019, jímž byl schválen prodej částí pozemku p. č. 3126 nově označených jako p. č. 3126/7, p. č. 3126/5, p. č. 3126/4, p. č. 3126/3, p. č. 3126/1 a p. č. 3126/6, vše v k. ú. Jadrná, nekoresponduje se záměrem obce zveřejněným dne 3. října 2018, jenž deklaruje úmysl obce prodat celý pozemek (doloženo kopií záměru vyvěšeného na úřední desce dne 3. října 2018, kopií zápisu ze zasedání ZO konaného dne 7. května 2019, kopiemi kupních smluv č. 1–5 – blíže viz tabulka na str. 2 protokolu),**
 - **usnesení ZO č. 07/2020/05 ze dne 28. července 2020, jímž byl schválen prodej částí pozemků p. č. 3202 a p. č. 3203 nově označených jako p. č. 3202/1, vše v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří, nekoresponduje se záměrem obce zveřejněným dne 14. května 2020, jenž deklaruje úmysl obce prodat celý pozemek (doloženo kopií***



záměru vyvěšeného na úřední desce dne 14. května 2020, kopii zápisu ze zasedání ZO konaného dne 28. července 2020, kopii kupní smlouvy č. 6 - – blíže viz tabulka na str. 2 protokolu),

- **před rozhodnutím ZO nezveřejnila relevantní záměr prodat pozemky:**
 - p. č. 3400/3 v k. ú. Kunštát u Orlického Záhoří,
 - p. č. 242 a p. č. 240 v k. ú. Bedřichovka,
 - p. č. 3036 v k. ú. Bedřichovka,
 - p. č. 121/33, p. č. 243/2, p. č. 3020, p. č. 3021 a p. č. 3027 v k. ú. Bedřichovka
(doloženo podklady, které byly kontrolnímu orgánu doručeny na základě zahájení kontroly, sp. zn. MV-169202/ODK-2020).

VII. DOPORUČENÍ MOŽNÉHO ŘEŠENÍ ZJIŠTĚNÝCH NEDOSTATKŮ (§ 129a odst. 1 zákona o obcích)

Doporučená opatření k nedostatkům dosahujícím intenzity porušení zákona jsou následující:

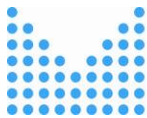
Opatření k odstranění důsledků nezákonného postupu orgánů obce: k nápravě vzniklé situace, která je ve smyslu jistoty právních vztahů do budoucna žádoucí, doporučujeme zvážit postup uvedený ve stanovisku ČÚZK,

konkrétně lze k nápravě přistoupit tím, že na základě iniciativy ze strany obce bude vyvoláno jednání s osobami v současnosti považovanými za majitele předmětných pozemků; na základě uvedených jednání a souhlasného prohlášení o neplatnosti uzavřených kupních smluv je pak třeba vrátit přijatá plnění; teprve po realizaci těchto kroků je možné přistoupit k zopakování celého procesu prodeje nemovitostí od zveřejnění záměrů přes výběr zájemců až po rozhodnutí příslušného orgánu obce o uzavření nových smluv.

Opatření k zamezení opakování nezákonných postupů orgánů obce: k jednotlivým porušením zákona určit osobu (osoby) odpovědnou za dodržování povinností stanovených příslušnými ustanoveními zákona o obcích, příp. stanovit vnitřní mechanismus k zamezení opakování uvedených nezákonných postupů obce.

VIII. POUČENÍ

- a) Obec má dle § 13 zákona o kontrole možnost podat kontrolnímu orgánu námitky proti kontrolním zjištěním do 15 dnů ode dne doručení protokolu o kontrole.



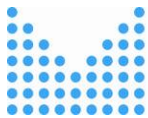
- b) Dle § 129a odst. 2 a 3 zákona o obcích je povinností starosty obce, příp. jím pověřeného zástupce, seznámit na nejbližším zasedání ZO s výsledky uskutečněné kontroly a předložit návrh opatření k nápravě kontrolou zjištěných nedostatků a k zamezení jejich opakování, popřípadě seznámit ZO se způsobem, jakým se tak již stalo.
- c) Povinností obce je dle 129a odst. 3 zákona o obcích zveřejnit neprodleně informaci o jednání ZO v této věci včetně návrhu opatření k nápravě, popřípadě sdělení o způsobu nápravy, na úřední desce obecního úřadu po dobu nejméně 15 dnů.
- d) Ustanovení § 129a odst. 4 zákona o obcích stanovuje povinnost zajistit nápravu nedostatků zjištěných kontrolou.
- e) Povinností je rovněž podat dle § 10 odst. 2 zákona o kontrole zprávu o odstranění a prevenci nedostatků zjištěných při kontrole neprodleně po projednání výsledků kontroly na zasedání ZO a vyvěšení dokumentu podle § 129a odst. 3 zákona o obcích, nejpozději do 6 měsíců od procesního ukončení provedené kontroly.

IX. POŽADOVANÉ DOKUMENTY

V souvislosti s výše uvedenými povinnostmi si Vás dovoluujeme požádat, aby obec odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra, na adresu Ministerstvo vnitra, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly, nám. Hrdinů 3, 140 21 Praha 4, IDDS: 6bnaawp, ke sp. zn. MV-169202/ODK-2020 poskytla kopie:

- a) informace o místě, době a navrženém programu připravovaného zasedání ZO, na němž budou výsledky kontroly projednány,
- b) zápisu ze zasedání ZO, včetně přijatých nápravných opatření, v jehož průběhu byly výsledky kontroly projednány a byla přijata odpovídající opatření spolu s termínem jejich realizace,
- c) dokumentu zveřejněného na úřední desce Obecního úřadu Orlické Záhoří po dobu nejméně 15 dnů dokládajícího řádné zveřejnění závěrů plynoucích z tohoto projednání výsledků kontroly spolu s přijatými opatřeními,
- d) zprávy o odstranění a prevenci nedostatků zjištěných při kontrole dle § 10 odst. 2 zákona o kontrole, která bude dokládat konkrétní nápravu zjištěných nedostatků, a to neprodleně po projednání výsledků kontroly na zasedání ZO, nejpozději však do 6 měsíců od procesního ukončení provedené kontroly.

* * *



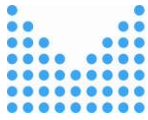
,

X. POSLEDNÍ KONTROLNÍ ÚKON

Posledním kontrolním úkonem bylo vyhodnocení kompletních podkladů doručených kontrolnímu orgánu dne 25. ledna 2021 provedené téhož dne.

Obec byla přípisem ze dne 16. února 2021, č. j. MV-169202-8/ODK-2020, informována o tom, že protokol o kontrole bude dle § 12 odst. 2 zákona o kontrole vyhotoven ve lhůtě do 60 dnů ode dne provedení posledního kontrolního úkonu.

.....
Mgr. Tomáš Vrbata, v. r.
kontrolující



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Za správnost vyhotovení:

Ing. Bc. Miroslav Veselý
ředitel odboru, pověřen řízením
odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra